

FERNANDO PEREZ SEGURA
JUAN LOS ANGELES DIAZ
ARQUITECTOS ALICANTE



CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV. 1999

Fdo. El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

V.V.



PROPUESTA DE PLAN PARCIAL PARA LA ORDENACION DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN LA ZONA NORTE DE LA PLAYA DE SAN JUAN DE ALICANTE (SECTOR-1)

NORMAS URBANISTICAS



PEREZ SEGURA & ASOCIADOS
GABINETE DE URBANISMO



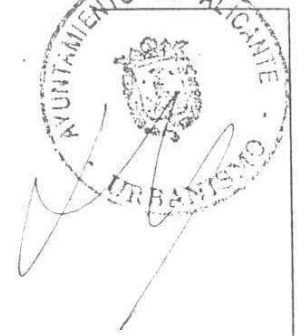
INDICE

NORMAS URBANISTICAS



1.- GENERALIDADES	(Pag. 2)
2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA	(Pags. 3 a 4)
3.- JERARQUIZACION DE LA RED VIARIA	(Pag. 5)
4.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES ..	(Pags. 6 a 25)
4.1.- ZONA RESIDENCIAL	(Pags. 7 a 14)
4.2.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	(Pags. 15 a 16)
4.3.- ZONA COMERCIAL.....	(Pags. 17 a 19)
4.4.- EJES COMERCIALES	(Pags. 20 a 21)
4.5.- VERDE PUBLICO	(Pag. 21)
4.6.- ESCOLAR	(Pag. 22)
4.7.- PARQUE URBANO	(Pag. 23)
4.8.- EQUIPO DOTACIONAL	(Pag. 23 a 24)
4.9.- RED VIARIA	(Pag. 24)
4.10.- EDIFICACION CONSOLIDADA	(Pags 24 a 25)
DISPOSICION FINAL	(Pags 25 a 26)





NORMAS URBANISTICAS

Artº 1.- GENERALIDADES



Al amparo de lo prescrito en el Artº 14 de la L.R.A.U. y en ausencia de un Reglamento General nos sometemos en cuanto a:

- Generalidades y terminología de conceptos
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación

a lo dispuesto sobre estos extremos en el P.G.O.U. en sus Títulos II, III y IV y ello no sólo por su mayor valor jerárquico si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.



Artº 2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artº 54 del vigente P.G.M.O. y dado que en el mismo no viene definido el concepto de superficie construída pasamos, a continuación, a definir el mismo, a saber:

La superficie construída computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles de las edificaciones con las excepciones siguientes:

- 1º) No computarán aquellas superficies en las que la altura libre de techo sea inferior a 1'50 m.
- 2º) No computarán las superficies edificadas que constituyan elementos de acceso común a espacios libres interiores de manzana o parcela, ni los patios interiores de parcela no cubierta o los patios que, estando cubiertos, lo esten según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del PGMO (art. 70.6); tampoco computarán las superficies edificadas de techo en plantas diáfanas, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, ni los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos.
- 3º) No computarán tampoco como superficie construídas las superficies edificadas destinadas a



usos técnicos que vienen obligados por el uso principal (cuartos para contadores, basuras, calderas y otros equivalentes) así como las nayas o alfillos, que cumpliendo los mínimos establecidos por el PGM, estén directamente vinculados a locales situados en planta baja.



- 4º) Tampoco computarán las superficies edificadas destinadas a trasteros o plazas de aparcamiento así como las áreas de acceso y maniobra, independientemente de que se situen en planta sótano o semisótano, ni el espacio abierto en planta baja destinado a aparcamiento.

- 5º) No computarán los locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio de viviendas colectivas o agrupaciones residenciales siempre que la superficie edificada destinada a este uso sea menor del 3% de la edificabilidad residencial máxima autorizada y estén destinados únicamente a los copropietarios de la Comunidad no pudiendo en ningún caso obtener licencia de apertura de establecimiento.

- 6º) Las superficies edificadas en terrazas se computarán con el criterio siguiente:
 - a) Terrazas cubiertas: Computarán el 50%.

 - b) Terrazas no cubiertas o balcones: No computarán.





Artº 3.- JERARQUIZACION DE LA RED VIARIA



Con objeto de conseguir una concreta ordenación de la edificación que vaya conformando alineaciones en las calles de mayor importancia se ha procedido a asignar a estas una jerarquía a la que se hará referencia en las distintas zonas en lo referente a las parcelaciones y localización de la edificabilidad. Esta jerarquía es la siguiente:

Calles de 1^{er} orden

Lo constituyen aquellas vías cuyo trazado coincide con el de los ejes comerciales.

Calles de 2º orden

Lo constituye el resto del viario del Plan Parcial.





Artº 4.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES

Tal y como en la Memoria se ha descrito el ámbito territorial del presente Plan Parcial ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos, a saber:

- A.- Zona residencial
- B.- Zona residencial unifamiliar
- C.- Zona comercial
- D.- Ejes comerciales
- E.- Verde público
- F.- Escolar
- G.- Parque urbano
- H.- Equipo dotacional
- I.- Red viaria
- J.- Edificación consolidada



de las cuales a continuación facilitamos su normativa específica de acuerdo con los siguientes conceptos:

- I.- Delimitación y caracterización
- II.- Condiciones de parcelación
- III.- Condiciones de volumen
- IV.- Condiciones estéticas
- V.- Condiciones de calidad e higiene
- VI.- Usos
- VII.- Aparcamientos

a saber:





4.1.- ZONA RESIDENCIAL

Artº 5.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Su uso predominante es el residencial siendo el tipo de ordenación el de edificación abierta.



Artº 6.- Condiciones de parcelación

- 1.- Las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor que 30 m.y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.
- 2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.





Artº 7.- Condiciones de volúmen

7.1.- Disposición de la edificación en parcelas con fachada a calles de primer orden.



1.- La planta baja de edificación terciaria (comercial) deberá implantarse paralelamente a fachada y a 3 m. de la alineación oficial, en una banda continua que ocupe al menos el 80% de la longitud de fachada, pudiendo alcanzar el 100% y, por tanto, los linderos laterales. Dentro de esta banda podrán integrarse los accesos comunes a la parcela o edificios residenciales. Los testeros deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas.

2.- De la totalidad de la edificación residencial correspondiente a la parcela al menos el 25% de la misma se implantará sobre la alineación de los locales comerciales pudiendo desplazarse hacia el interior de parcela y paralela a aquella alineación hasta un máximo de 3 m. La ocupación mínima de fachada de parcela de dicha edificación residencial será como mínimo de 15 m.l.

3.- El resto de la edificabilidad residencial será de libre disposición en el interior de parcela cumpliendo las restantes especificaciones contenidas en estas Normas.





7.2.- Disposición de la edificación en parcelas con fachadas al resto de calles.

- 1.- La edificación se retranqueará un mínimo de 7 m. de la alineación oficial debiendo cumplir el resto de especificaciones contenidas en estas Normas.
- 2.- Se exceptuará de la disposición anterior a las parcelas recayentes a la prolongación de la Vía Parque y Av. de la Costa Blanca en su tramo no recayente a Ejes Comerciales. En ambos casos la edificación podrá adosarse a la alineación oficial siempre y cuando cúmpla el requisito de que su distancia al eje del viario sea igual o mayor a la mitad de su altura. En las demás determinaciones deberá atenderse al resto de especificaciones contenidas en estas Normas.



7.3.- Disposiciones comunes de la edificación

- 1.- En los casos de parcelas con fachadas a calles de distinto orden prevalecerán las condiciones establecidas para las de primer orden.
- 2.- Los ejes longitudinales de la edificación en la parcela deberán ser paralelos o perpendiculares a los ejes de los bulevares. Se exceptúa de la regla anterior aquella edificación que se disponga como fachada a los viarios oblicuos a dichos





bulevares cuyo eje longitudinal deberá ser paralelo a dichos viarios.

- 3.- Los retranqueos mínimos entre edificaciones serán igual o mayores que la tercera parte de la mayor de las alturas respectivas.

Los retranqueos a linderos serán igual o mayores que la tercera parte de la altura de la edificación con un mínimo absoluto de 3 m.

Si los edificios tuvieran varios planos de fachada se aplicarán las reglas anteriores para cada una de ellos.



- 4.- Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.
- 5.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.
- 6.- La edificabilidad máxima computada en superficie construída según los criterios establecidos en las presentes Ordenanzas será de:

1'538 m²/m²

- 7.- La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.





La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.



Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

8.- Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, disposición de la edificación y número máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de Estudios de Detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa.

9.- El número máximo de viviendas que se podrá realizar por parcela neta será el equivalente a multiplicar la superficie de esta por 1'538 (m^2/m^2) y dividir el resultado por 100 ($m^2 \times viv.$) tomando el resultado por exceso o por defecto según supere o no la media unidad.

10.- En caso de cualquier indeterminación actuará como Normativa complementaria de esta



zona la de la E.A. (Edificación abierta) del
P.G.M.O. de Alicante.



Artº 8.- Condiciones estéticas

1.- La proyección en planta de cada edificación independiente medida sobre las alineaciones de fachada no excederá de una longitud superior a 100 m. En dicha dimensión no se incluirán los voladizos abiertos (terrazas).

2.- La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas; sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

3.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.





4.- Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura, y máximo de 1'00 m.

Artº 9.- Condiciones de calidad e higiene

1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.



Artº 10.- Usos

1.- Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del art. 91.4 de las Normas Subsidiarias del P.G.O.U.

2.- Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:

a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.

b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales



en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.



c) Equipamientos: en planta baja y planta piso conectada interiormente, con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas. Se admitirán igualmente en edificio exento.

d) Hotelero: en edificio exclusivo en cuyo caso la ocupación podrá llegar hasta el 65% de la superficie de la parcela, y la edificabilidad podrá incrementarse en un 25% debiendo respetarse el resto de condiciones asignadas en estas normas.



3.- Queda expresamente prohibido el uso de: Discotecas; Karaoke y, en general, aquellos asimilables a los descritos.

Artº 11.- Aparcamientos

1.- En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de edificación terciaria.



4.2.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artº 12.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Su uso exclusivo es el residencial en tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada.



Artº 13.- Condiciones de parcelación

- 1.- La parcela resultante del proyecto de reparcelación será única abarcando la totalidad de la zona.

Artº 14.- Condiciones de volumen

- 1.- La ocupación máxima de parcela no excederá del 30% de la superficie de la misma.
- 2.- El retranqueo a linderos será como mínimo de 3 m.
- 3.- La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7 m.
- 4.- La edificabilidad máxima será de 0'2725 m² de edificación por m² de suelo.





- 5.- Se permite en todos los casos una planta de sótano.
- 6.- Las edificaciones bajo rasante natural del terreno podrán alcanzar la alineación exterior.

Artº 15.- Condiciones estéticas



- 1.- Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura y máximo de 1'00 m.
- 2.- Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.
- 3.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie.
- 4.- Se desarrollará bajo proyecto unitario.

Artº 16.- Usos

- 1.- El uso exclusivo será el residencial en tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada.





4.3.- ZONA COMERCIAL

Artº 17.- Delimitación y caracterización



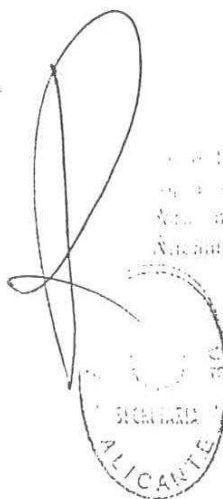
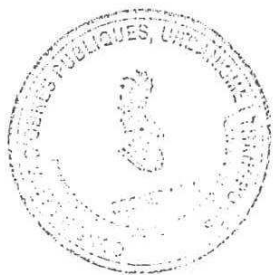
- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Su uso exclusivo es el terciario y dotacional siendo el tipo de ordenación el de edificación abierta.
- 3.- Aquellos establecimientos comerciales de venta al detall, que reciban la consideración de gran superficie comercial, de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86, de 29 de diciembre sobre ordenación del comercio y superficies comerciales, deberán de obtener con carácter previo a cualquier licencia municipal, la autorización preceptiva de la Consellería de Empleo, Industria y Comercio.
- 4.- En cualquier caso, para la materialización de los usos comerciales contenidos en el presente Plan, se atenderá a lo dispuesto en el art.95 del PGOU, especialmente a lo establecido en su apartado 4º, que condiciona la ubicación de las distintas categorías de establecimientos comerciales en función de su tamaño y gama de actividad.



ANEJO A LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL
PAU/5 DEL P.G.M.O.U. DE ALICANTE

NUEVO APARTADO 5 DEL ARTICULO 17

"5. El uso comercial habilitado deberá contener los elementos de diversificación y servicio que satisfagan adecuadamente las necesidades de la población, por lo que se procurará la no concentración de dicho uso en un único establecimiento".



COPIA. Para hacer constar que esta fotocopia es una reproducción del documento que figura en el expediente.

Alicante, 4 - 6 OCT 1999

EL SECRETARIO GENERAL
P.D. EL OFICIAL MAYOR

Fdo. Carlos Arteaga Castaño



Artº 18.- Condiciones de parcelación

- 1.- La parcela resultante del proyecto de reparcelación será única abarcando la totalidad de la zona no admitiéndose posteriores parcelaciones o segregaciones.

Artº 19.- Condiciones de volúmen



- 1.- Se redactará un Estudio de Detalle o proyecto arquitectónico que abarque la totalidad de la manzana.
- 2.- Se permite una total libertad de composición en cuanto a retranqueos, ocupación del suelo y altura de la edificación con la única salvedad de que esta última no podrá exceder de 3 plantas y 11 m. medidos de la misma forma expuesta para la zona residencial.
- 3.- La edificabilidad máxima, será de 3.963 m² construídos.

Artº 20.- Condiciones estéticas

- 1.- La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas; sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Cuando tal





regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.



2.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados o pavimentados en su totalidad.

Artº 21.- Condiciones de calidad e higiene

1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Artº 22.- Usos

1.- El uso predominante es el terciario (oficinas y comerciales) que será compatible con el dotacional, conjunta o alternativamente.





- 2.- Queda prohibido, expresamente el uso industrial en cualquiera de sus grados, salvo actividades artesanales o pequeños talleres de reparación.
- 3.- Se admite el uso de vivienda como uso auxiliar del terciario (viviendas de dirección, vigilancia, control etc...) en la proporción máxima de una vivienda.



Artº 23.- Aparcamientos

- 2.- Para el uso terciario la dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales, según su tamaño, será la que resulte de aplicar lo dispuesto en el art. 95.9 del P.G.M.O.

4.4.- EJES COMERCIALES

Artº 24.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona todas aquellas parcelas que dispongan de fachada al trazado que en planos recibe esta denominación.
- 2.- Su normativa específica será la de la zona a que recaiga siéndoles de aplicación, además, el Artº 95 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.





3.- Aquellos establecimientos comerciales de venta al detall, que reciban la consideración de gran superficie comercial, de acuerdo con lo establecido en el art. 17 de la Ley de la Generalitat Valenciana 8/86, de 29 de diciembre sobre ordenación del comercio y superficies comerciales, deberán de obtener con carácter previo a cualquier licencia municipal, la autorización preceptiva de la Consellería de Empleo, Industria y Comercio.



4.- En cualquier caso, para la materialización de los usos comerciales contenidos en el presente Plan, se atenderá a lo dispuesto en el art.95 del PGOU, especialmente a lo establecido en su apartado 4º, que condiciona la ubicación de las distintas categorías de establecimientos comerciales en función de su tamaño y gama de actividad.

Artº 25.- Condiciones de volumen

- 1.- Deberá cumplir las especificadas para las calles de primer orden de la zona residencial.
- 2.- Se admitirá una edificabilidad suplementaria a la de la zona residencial equivalente al producto de la longitud de fachada por 6'97 medida en metros cuadrados construídos según la definición que de los mismos se contienen en las presentes Normas.





En las parcelas en esquina la longitud de fachada se medirá en desarrollo.

- 3.- Esta edificabilidad suplementaria tan solo podrá destinarse a usos comerciales, terciarios en general y dotacionales, o a actividades artesanales y pequeños talleres de reparación.



4.5.- VERDE PÚBLICO

Artº 26.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente fijar una normativa específica muy determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas fija el propio P.G.M.O. en su artículo 101 de las Normas Urbanísticas referido a las áreas ajardinadas.
- 3.- Excepcionalmente y debidamente integradas se autorizarán infraestructuras tales como, centros de transformación, estaciones de bombeo, etc...





4.6.- ESCOLAR

Artº 27.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Su uso exclusivo es el de la enseñanza en cualquiera de sus facetas si bien, en principio, está pensada para E.G.B., Preescolar, y B.U.P. (actual ESO).
- 3.- Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la de la Zona Residencial pudiendo alterarse en las condiciones establecidas en el Art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Como excepción a las anteriores determinaciones se establece para esta zona un máximo de tres plantas, siendo su edificabilidad de 1'00 m²/m².
- 4.- En cualquier caso serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. establecidas en sus Arts. 100 y 102.





4.7.- PARQUE URBANO

Artº 28.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Se registrá por idéntica normativa a la establecida para el verde público y en especial a lo reglado en el Artº 101 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. en lo referente a parques urbanos.



4.8.- EQUIPO DOTACIONAL

Artº 29.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Su uso, genéricamente, es cualquiera cuyo fin sea satisfacer las necesidades sociales de la zona que el Ayuntamiento considere más oportunas.
- 3.- Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la zona Residencial pudiendo alterarse en las condiciones establecidas en el Artº 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.





4.- Su edificabilidad será de 1 m²/m².

4.9.- RED VIARIA

Artº 30.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas y exteriores a los mismos, no incluidos como Parques y Jardines.
- 2.- Se regirán por la normativa genérica establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y por la específica que se establezca en la correspondiente Cédula de Urbanización o, en su defecto, Informe Urbanístico.



4.10.- EDIFICACION CONSOLIDADA

Artº 31.- Delimitación y caracterización

- 1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.
- 2.- Las condiciones de forma y tamaño de parcela serán las existentes en la actualidad permitiéndose la agrupación de parcelas o parte de otras colindantes a efectos de regularización de lindes.





- 3.- Las condiciones de ocupación, volumen y retranqueos serán las existentes en la actualidad permitiéndose obras de consolidación y de renovación pero en ningún caso de ampliación.
- 4.- Los usos permitidos serán los actuales pudiéndose modificar por los de las zonas en que las parcelas se hallen emplazadas.
- 5.- La edificabilidad y densidad permitidas será la que viene grafada en el cuadro de magnitudes salvo que se demuestre de forma fehaciente que es superior en la fecha de redacción de presente Plan Parcial en cuyo caso se admitirán las nuevas magnitudes.



DISPOSICION FINAL

En todas las zonas será obligatorio que la red interior de desagües y la acometida a la red general de saneamiento se realice de forma separativa.

La acometida a la red de fecales se realizará a través de un pozo de registro que deberá situarse en vía pública siguiendo las directrices de la oficina técnica municipal. No obstante las arquetas sifónicas o posibles valvulas de retorno se ejecutarán en el interior de parcela.



En cualquier caso todo tipo de conexiones y
acometidas se realizarán siguiendo las directrices de la
oficina técnica municipal de acuerdo con la normativa
que, en su momento, se encuentre en vigor.

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

18 NOV. 1999

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

r.v.



Alicante, Mayo, 1999

Por el equipo redactor:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

Aprobado provisionalmente por el
Pleno del Excmo. Ayuntamiento
de Alicante el día 12 MAYO 1999
y el número de expediente n.º 1271/99
de 1 JUN 1999 del Concejal
Delegado de Urbanismo.

EL SECRETARIO GENERAL,

[Handwritten signature]

