



Excmo. Ayuntamiento de Alicante

NORMAS DEL PLAN GENERAL - 1973

NORMAS URBANÍSTICAS – SUELO RÚSTICO

**APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL MINISTERIO DE LA VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO**

30 DE MARZO DE 1973.

NORMAS

=====

URBANISTICAS

=====

GENERALES

=====

PARA

=====

EL

=====

SUELO

=====

RUSTICO

=====

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado en el Orden
de fecha 30 MAR. 1973
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION

20 ABR 1970



1. NORMAS URBANISTICAS GENERALES PARA EL SUELO RUSTICO
=====

1.1 CONCEPTOS Y CLASIFICACION DE SUELO RUSTICO

1ª.- Se aplicará para todos los terrenos incluidos dentro del término municipal que tengan ese calificativo según el Artº 65 de la Ley del Suelo.

2ª.- Zonas en que se clasifica el suelo rústico:

- a) Zona rústica de protección de vías.
- b) Zona de la Huerta de Alicante.
- c) ~~Zona rústica susceptible de urbanizaciones.~~
- d) Zona rústica propiamente dicha.

1.2 ZONA RUSTICA DE PROTECCION DE VIAS

3ª.- Comprende:

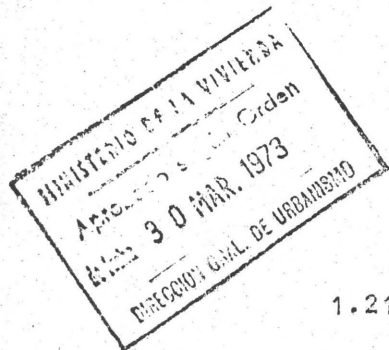
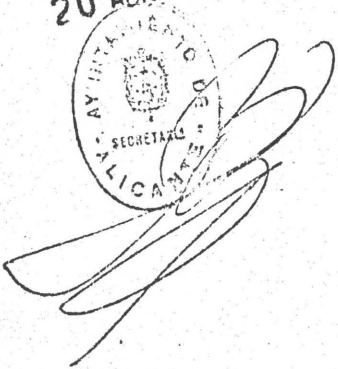
Las franjas de suelo rústico que se consideran de influencia a ambos lados de cada uno de los accesos de tráfico rodado a la ciudad.

Esta zona rústica de protección se subdivide a su vez en dos subzonas:

- a) Subzona de prohibición de edificar.
- b) Subzona de compensación.

4ª.- En la primera subzona se prohíbe en absoluto la edificación sin que por ello - debe haber opción a indemnización alguna, ya que los metros cúbicos que le corres--

20 ABR 1970



ponde por su calificación de suelo rústico en la Ley del Suelo se permite sean construidos en la contigua zona de compensación.

5ª.- La subzona de compensación queda de este modo incrementada en su aprovechamiento en los metros cúbicos edificables que no se permite su ubicación en la subzona de prohibición.

6ª.- En las vías de tráfico de acceso a la ciudad la subzona de prohibición queda definida de la siguiente forma:

- a) Por las carreteras nacionales, 50 metros desde el eje.
- b) Por las comarcales y locales, 30 metros desde el eje.

La subzona de compensación comprenderá en ambos casos el resto de los terrenos hasta agotar la zona rústica de protección.

1.21

NORMAS REGULADORAS DE LAS FACULTADES DEL DOMINIO DEL SUELO

7ª.- Según se especifica en el apartado nº 1, limitación segunda del artículo 69 de la Ley del Suelo para el suelo rústico, la facultad de edificar se ejercerá en la proporción de un m³. por cada 5 m². de superficie.

8ª.- Según ya se ha especificado, en la zona de protección de vías solo se permite la edificación en la subzona de compensación, incrementado su aprovechamiento normal con los m³. edificables que no se permite su ubicación en la subzona de prohibición.

20 ABR 1970



9º.- La parcela mínima edificable será de 25.000 m². para terrenos de secano y -
2.000 m². para los de regadío, superficie mínimas de cultivo determinadas por el -
Ministerio de Agricultura para ésta zona, según orden del 27 - V - 58.

10º.- No se permitirá una vez agotado el aprovechamiento de edificabilidad de los -
terrenos, la segregación o venta aislada de edificios si no es adjunto a la superfi-
cie mínima de terrenos necesario para absorber su volumen edificado y en todo caso,
esta superficie ha de ser mayor o igual a la superficie mínima de parcela fijada en
las presentes normas.

11º.- Según especifica la Ley del Suelo, Artº 69. 3º en cuanto se refiere al uso -
del suelo rústico, solo se permitirán edificaciones aisladas.

12º.- Siempre que se justifique su necesidad y excepcionalmente podrá permitirse en
esta zona rústica de protección la localización de instalaciones determinadas que -
no siendo de carácter puramente agrícola pueden estar incluidas en los siguientes
apartados:

- a) Hoteles y otras instalaciones de carácter turístico.
- b) Instalaciones deportivas.
- c) Instalaciones o edificaciones destinadas a la dotación de servicios de la ciu-
dad.
- d) Instalaciones que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo
o sanitario, o que tengan un justificado sentido de utilidad pública.

e) Estaciones de servicios de carreteras y locales de reparaciones, siempre que estas sean permitidas por la autoridad competente.

A tenor de lo que se especifica en la limitación 2ª, del artículo 69, 1 de la Ley del Suelo, en los casos anteriores podrá aumentarse la edificabilidad prevista anteriormente siempre que no exceda de 1 m3. por m2. de superficie, ampliable a 2 m3. por m2. para el caso de instalaciones hoteleras.

En este cambio sustancial en el destino específico del suelo rústico, y con carácter voluntario por el promotor, el municipio se reserva el derecho en cada caso de imponer las normas complementarias restrictivas que crea oportuno, sin que por esto pueda haber opción a indemnización alguna, ya que la revalorización conseguida por el cambio del uso del suelo compensa en todo caso las restricciones impuestas, además de que implican meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según su calificación urbanística, a tenor de la declaración que en este sentido contiene el número 1 del artículo 70 de la Ley del Suelo.

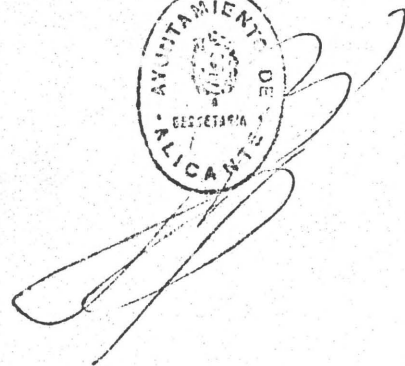
13ª.- Cualquier modificación respecto al destino del uso del suelo deberá someterse al procedimiento previsto en el párrafo 3º del artículo 46 de la Ley del Suelo, en cuanto a información pública y aprobación se refiera.

14ª.- En el caso de estaciones de servicio de carreteras la parcela mínima edificable podrá reducirse hasta las 0'5 Has.

20 ABR 1970



20 ABR 1970



1.23

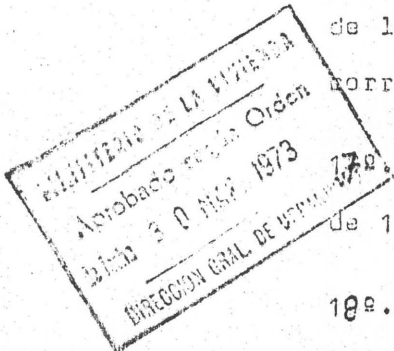
14a.- Se estudiará de manera adecuada los casos que puedan presentarse, en los cuales toda una parcela quede interior a la subzona de prohibición ya sea totalmente o de forma que solo quede fuera de ella una superficie inutilizable. En este caso el propietario afectado podrá pedir la reparcelación de la zona.

En esta reparcelación se incluirán todos los terrenos afectados por un radio de 500 metros con centro en la parcela.

15a.- También se estudiarán aquellos casos en los cuales al no ser posible la compensación ni la reparcelación debe realizarse la expropiación de la parcela.

NORMAS DE PLANEAMIENTO

16a.- La altura máxima permitida será de dos plantas, si dada la función específica de la edificación se necesitara una altura mayor, será preciso el permiso especial correspondiente.



17a.- La distancia mínima de la edificación al linde de la parcela edificable será de 15 metros.

18a.- En cuanto a los accesos por carretera se ajustarán a las disposiciones vigentes o que se establezcan en su momento por la Dirección General de Carreteras.

19a.- Los corrimientos de las fincas colindantes con las vías de tráfico serán bajos sin que en ningún caso impidan la visibilidad, y para los cuales habrá que obtener la correspondiente licencia municipal de obra y fijación de distancias por el organismo competente en cada caso.

1.24

20 ABR 1970



NORMAS DE URBANIZACION

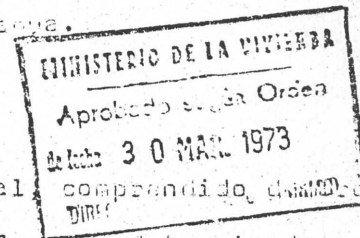
20ª.- Para las edificaciones de uso agropecuario típico no se dan normas especiales en cuanto a la dotación de servicio de agua, luz, alcantarillado y pavimentación se refiere. En el caso de edificación de uso público, requerirán las dotaciones exigidas por los organismos competentes y será entonces preceptivo el estudio y solución de cada uno de ellos.

Se tendrá especialmente en cuenta que los productos evacuados no contaminen en ningún caso los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

1.3

ZONA DE LA HUERTA DE ALICANTE

21ª.- Comprende la zona de regadío del término municipal comprendido dentro del área establecida por la Confederación Hidrográfica del Júcar y determinada en el Plan de Ordenación.



1.31

NORMAS REGULADORAS DE LAS FACULTADES DE DOMINIO DEL SUELO

Solo se permitirán las explotaciones agrícolas, aún cuando los cultivos o plantaciones sean de secano.

22ª.- Dado el carácter de la edificación existente, no podrá ser demolida ninguna edificación sin autorización expresa del Ayuntamiento, quien evitará se pierda el carácter local.

23ª.- Según especifica el apartado número 1, 2ª, del artículo 69 de la Ley del Suelo.

la facultad de edificar se ejercerá en la proporción de un m3. por cada 5 m2. de superficie.

24R.- La parcela mínima edificable será de 5.000 m2.

25R.- No se permitirá, una vez agotado el aprovechamiento de la edificabilidad de los terrenos, la segregación o venta aislada de edificios si no es adjunto a la superficie mínima de terreno necesario para absorber su volumen edificado y en todo caso, esta superficie ha de ser mayor o igual a la superficie mínima de parcela fijada en las presentes normas.

26R.- El número de viviendas a permitir por parcela mínima será el de dos como máximo y en un solo edificio, con el complemento de una mas, para personal de servicio, en el mismo o en otros edificios complementario.

27R.- Solo se permitirán edificaciones o instalaciones de apoyo a las explotaciones agrícolas.

28R.- Excepcionalmente podrá permitirse la localización de edificaciones determinadas que no siendo de carácter puramente agrícola o residencial puedan estar incluidas dentro de los siguientes apartados, y siempre que los edificios a construir o reformar, estén envueltos en la masa verde, denominador común de toda la zona:

- a) Instalaciones hoteleras
- b) Instalaciones o edificaciones destinadas a la dotación de servicios de la ciudad.

20 ABR 1970



- c) Instalaciones que desarrollen un fin nacional, social, asistencial, educativo o sanitario, o que tengan un justificado sentido de utilidad pública.
- d) Estaciones de servicio de carreteras siempre que estas sean permitidas por la autoridad competente.

A tenor de lo que se especifica en la limitación 2ª, del artículo 69, 1 de la Ley del Suelo, en los casos anteriores podrá aumentarse la edificabilidad prevista anteriormente siempre que no exceda de 1 m³. por m². de superficie, ampliable a 2 m³. por m². para el caso de instalaciones hoteleras.

En este cambio sustancial en el destino específico del suelo y con carácter voluntario por el promotor, el municipio se reserva el derecho en cada caso de imponer las normas complementarias restrictivas que crea oportuno.

30ª.- Cualquier modificación en cuanto al destino del suelo deberá someterse al procedimiento previsto en el párrafo 3º del artículo 46 de la Ley del Suelo en cuanto a información pública y aprobación se refiera.

1.32 NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EDIFICACION

La edificación deberá responder al sentido estético que con carácter local se acusa en toda la edificación semejante de la comarca; siendo obligatorio el empleo de los materiales locales: piedra en sillería, encalado, teja árabe, azulejos, cerrajería forjada, etc., debiéndose ampliarse estas características, dada

20 ABR 1970



la importancia de la zona, en las ordenanzas adecuadas que las desarrollen.

29º.- La altura máxima de los edificios a construir será de 3 plantas para los edificios principales y dos plantas para los de servicios y accesorios, salvo casos justificados de necesidad de instalación agrícola, excepción que precisará un permiso especial.

La distancia mínima de la edificación a la propiedad colindante será de 10 metros.

30º.- Las distancias a las vías de la edificación será el sistema expresada en los artículos de la zona rústica de protección.

1.33

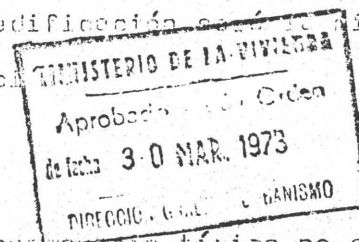
NORMAS DE URBANIZACION

31º.- Para las edificaciones de uso agrario típico no se dan normas especiales en cuenta a la dotación de servicio de agua, luz, alcantarillado y pavimentación se refiere. En el caso de edificaciones de uso público, requerirán las dotaciones exigidas por los organismos competentes y será entonces preceptivo el estudio y solución de cada uno de ellos.

Se tendrá especialmente en cuenta que los productos evacuados no contaminen en ningún caso los terrenos colindantes ni los cursos de agua.

El Ayuntamiento se inhibe en la solución de los problemas que plantee la intervención de Organismos con jurisdicción distinta a la municipal, que deberán ser solucionados por los promotores, pero no autorizará ninguna edificación mien-

20 ABR 1970



tras no se hayan superado los inconvenientes y se dé exacto cumplimiento a éstas. - normas.

20 ABR 1970



1.4

ZONAS RUSTICAS SUSCEPTIBLES DE URBANIZACIONES

34ª.- Se determinan dos zonas dentro del suelo rústico, cuyo cambio de uso se llevará a efecto al solicitar la promoción de urbanizaciones autónomas y autosuficientes que cumplan las normas especificadas en 3-44-U.

35ª.- Se consideran como urbanizaciones las actuaciones en una finca particular - acompañadas de obras de dotación de servicios públicos, estudiándose en todo caso planes de ordenación con arreglo a la nomenclatura de la Ley del Suelo y exigiéndose se por tanto para realizarse ser planteados sucesiva o simultáneamente como planes generales o parciales según los casos, y como proyectos de urbanización. El procedimiento de su tramitación será el señalado en los sectores 4ª y 5ª del capítulo - 2ª del título 1ª, y en el capítulo 3ª del título 2ª de la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del 12 de Mayo de 1.956.

Estas urbanizaciones solo será posible plantearlas como tales en las zonas indicadas y conservando la edificabilidad correspondiente, sin que para ellas sea - exigibles las normas de nucleación y estructuración urbanística con el rigor fijado en las normas para el suelo de reserva urbana, pero si la dotación de servicios

36ª.- La realización completa de la urbanización será necesaria para poder autorizar las sucesivas edificaciones que se pretendan construir. No obstante y mediante

20 ABR 1970



permiso expreso, podrá autorizarse en casos excepcionales construcciones sin haber acabado la urbanización totalmente, en lo referente al pavimentado del viario, pero tomando las garantías que se estimen necesarias.

37ª.- Se proveen dos zonas con cambio de uso totalmente diferentes:

Zona con posibilidad de urbanizaciones residenciales

" " " " polígonos industriales.

1.41 NORMAS DE URBANIZACION

38ª.- El acceso a la urbanización deberá hacerse directamente desde la vía de la red arterial directamente por carretera pública o a través de otras propiedades - siempre que se acredite documentalmente ésta posibilidad.

39ª.- Se estudiará el viario peatonal y de tráfico de acuerdo con los criterios - recogidos en las normas de suelo de reserva urbana.

40ª.- Se preverán aparcamientos para la totalidad de las viviendas a ubicar a razón de 1 vehículo por vivienda, agrupados o independientes.

41ª.- Se situarán servicios deportivos y sociales de acuerdo con su destino.

1.42 NORMAS DE EDIFICACION

42ª.- Las normas de edificación para la zona con posibilidad de urbanizaciones residenciales vienen determinadas en las correspondientes del suelo urbano, 3.26-U.

20 ABR 1970



432.- Las normas de edificación para la zona con posibilidad de polígonos industria les vienen determinadas en las correspondientes del suelo urbano, 3.44-U.

1.5 ZONA RUSTICA PROPIAMENTE DICHA

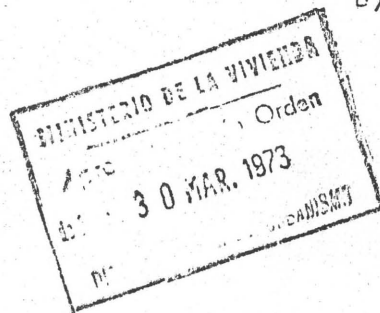
Está sujeta a las limitaciones propias del suelo rústico determinado en la Ley del Suelo.

1.51 NORMAS RESPECTO A LA INTERVENCIÓN EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

332.- La facultad de edificar se ejercerá en proporción de 1 m3. como máximo por cada 5 m2. de la superficie, salvo en los casos siguientes:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, silos o viviendas obligatorias en fincas mejorables.
- b) Construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos; las que desarrollaren un fin nacional, social, asistencial, educativo, sanitario o turístico, que exija emplazarla en medio rural, y la edificación singular de viviendas unifamiliares en lugares alejados del centro urbano, en los que no exista peligro de formación de un núcleo de población, en todos los cuales podrá permitirse mayores volúmenes de edificación siguiendo el procedimiento previsto en el párrafo 3 del artículo 46 de la Ley de Régimen del Suelo.

342.- La parcela mínima será de 2'5 hectáreas para los terrenos de secano y 2.000 m2. para los de regadío. No podrá efectuarse fraccionamientos que rompan as-



ta unidad mínima.

1.52 NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EDIFICACION

35º.- El tipo de edificación será el adecuado a su condición aislada y quedarán prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas y especialmente los bloques de pisos.

36º.- La edificación deberá estar separada en todo caso un mínimo de 15 m. de los límites de la parcela. En la construcción de edificios y cerramientos se emplearán únicamente materiales permanentes, con exclusión de los inadecuados de carácter provisional.

37º.- La construcción se ajustará en todo caso en su expresión plástica a su carácter rural popular, tratándose en armonía con el paisaje y buscando la máxima sencillez en todos sus elementos.

Alicante, Mayo 1.968

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Aprobado en el Orden
de fecha 30 MAR. 1973
DIRECCION GRAL. DE URBANISMO

EL ARQUITECTO,

Fdo: Juan Antº Garcia Solera

EL ARQUITECTO,

Fdo: Julio Ruiz Olmos

EXCMO. Ayuntamiento Pleno
20 ABR 1970
Aprobado por S.M.E. en sesión de hoy
Secretario, *[Signature]*
ALICANTE

[Signature]

[Signature]