



**MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS  
DEL PLAN PARCIAL GALERA DE LAS PALMERAS**

**EN LOS CAPITULOS  
II ORDENANZAS GENERALES  
III ORDENANZAS PARTICULARES  
Y  
IV ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS**

**JUNIO 2012**



## INDICE

### A.- MEMORIA INFORMATIVA

- A.1.- Objeto de la modificación
- A.2.- Antecedentes
  - A.2.1.- De Planeamiento
  - A.2.2.- Administrativos

### B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- B.1.- Ámbito de aplicación
- B.2. Justificación de la modificación propuesta.
  - B.2.a).- Cambios en la normativa para completar la regulación de las edificaciones.
  - B.2.b).- Incluir regulación de elementos constructivos que carecían de ella.
  - B.2.c).- Establecer regulación de las edificaciones existentes.
- B.3.- Alcance de la modificación propuesta.-

### C.- ORDENANZAS MODIFICADAS.-

### ANEXO I.-

Texto de las Ordenanzas previo a su Modificación



## A.- Memoria Informativa

### A.1 Objeto de la Modificación

El presente documento tiene por objeto modificar las Ordenanzas reguladoras del Sector Galera de las Palmeras. La actual regulación se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 20 de octubre de 1978, en el seno del expediente de Aprobación del Plan Parcial Galera de las Palmeras

Las modificaciones que se proponen en el presente documento consisten en :

- A) Complementar las actuales ordenanzas en aspectos que ofrecen dudas en cuanto a su interpretación
  - Regulación del cómputo de la ocupación.
  - Regulación del cómputo del volumen estableciendo su conversión a superficie de techo edificable.
  - Regulación de la altura.
  - Regulación de los sótanos y semisótanos.
  - Regulación de las condiciones de cerramientos de parcela y construcciones auxiliares.
- B) Incluir la regulación de elementos constructivos que carecían de ella.
  - Regulación de movimiento de tierras y muros de contención.
  - Regulación de la adecuación al medio físico de las construcciones.
- C) Establecer regulación de las edificaciones existentes.
  - Régimen transitorio para edificaciones existentes que no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones.

### A.2 Antecedentes.

#### A.2.1.- De Planeamiento

El Plan Parcial Galera de las Palmeras, fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 20 de octubre de 1978. Con posterioridad fue aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Altea por la Comisión Territorial de Urbanismo en septiembre de 1.982, y publicado en el BOP el 23 de diciembre de 1.982, que respetó las determinaciones contenidas en el documento de Ordenación Pormenorizada de aplicación en el ámbito del sector Galera de las Palmeras.



## A.2.2.- Administrativos

El ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de agosto de 2010, adoptó el Acuerdo de instar a la Concejalía de urbanismo para que promoviera la modificación de las Ordenanzas en el ámbito del Polígono La Malla, en sentido análogo a la Modificación de las ordenanzas generales del Plan Parcial El Aramo aprobada por el Ayuntamiento de Altea, que eran de aplicación a Sierra Altea Golf, Sierra Altea I y II y Urlisa I, II y III.

En sesión de 30 de marzo de 2012 por el pleno de la corporación se acuerda la aprobación definitiva de la normativa modificada del polígono La Malla y la segunda modificación de las ordenanzas del Plan Parcial El Aramo.

En estos momentos y a instancia de la Concejala delegada del área de urbanismo se solicita que se proceda a la modificación de las ordenanzas del Sector Galera de las Palmeras en el mismo sentido de las modificaciones aprobadas, ya que se considera que dicho sector forma parte de la Sierra de Altea y consecuentemente todo la edificación debe de regularse de forma análoga.

## B.- Memoria Justificativa

### B.1) Ámbito de aplicación

La presente modificación afecta a los capítulos II “Ordenanzas generales”, III “Ordenanzas particulares y IV “ Ordenanzas complementarias” de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Galera de las Palmeras.

### B.2) Justificación de la modificación propuesta.

En acuerdo plenario de 26 de agosto de 2010, por vía de enmienda, se ordenó a la Concejalía de Urbanismo la redacción de la modificación de las Ordenanzas Especiales del Polígono La Malla, en los mismos aspectos que se habían modificado las Ordenanzas del Plan Parcial El Aramo vigentes en ese momento para el resto de polígonos. Por moción de la concejala del área de urbanismo se insta a los servicios técnicos para que procedan a la modificación de las ordenanzas especiales del Polígono La Malla. De igual modo se insta a los servicios técnicos municipales a ajustar las ordenanzas del Plan Parcial El Aramo y del Mascarat a las nuevas determinaciones con el fin de conseguir un tratamiento homogéneo para todas las edificaciones a desarrollar en la Sierra de Altea.

Una vez realizado el trabajo de modificación de ordenanzas para los ámbitos de la Sierra antes reseñados, y establecidas las nuevas condiciones de desarrollo de la edificación, se hace preciso proceder a la adaptación de las ordenanzas reguladoras del sector Galera de las Palmeras, con el fin de conseguir una homogeneidad en la norma para todos los ámbitos residenciales del municipio que tienen ordenanzas propias, ya que disponen de planeamientos anteriores a la aprobación del Plan General.



Además y tal y como se puso de manifiesto en la Modificación inicial de ordenanzas del Aramo, a lo largo del tiempo se han manifestado determinados supuestos de hecho con regulación incompleta o insuficiente, que han generado situaciones no deseadas desde el punto de vista paisajístico. Dichos supuestos son extensivos a todas las urbanizaciones de la Sierra de Altea, también a la urbanización Galera de las Palmeras, por ello se considera conveniente aprovechar este momento para introducir modificaciones a las Ordenanzas y adaptar su redacción a los momentos actuales, así como para regular determinaciones no contempladas o con definición imprecisa en el documentos de planeamiento aprobado en 1978, y que se han puesto de manifiesto en numerosos expedientes tanto de licencia como de disciplina urbanística durante estos años.

## **B.2.a).- Cambios en la normativa para completar la regulación de las edificaciones.**

- **Regulación del cómputo de la ocupación.**

Se modifica la regulación del cómputo de la superficie ocupada por edificaciones, extendiendo este concepto a todas las construcciones que se realicen en las parcelas. Todo ello, a fin de reflejar la totalidad de la superficie ocupada por la edificación, en coherencia con lo regulado en el artículo 32 del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Se modifica en consecuencia la regulación de la forma de medir los retranqueos a lindes de todos los elementos de la edificación que sobresalen del los paños de fachada a excepción de cornisas y aleros.

- **Regulación del cómputo del volumen estableciendo su conversión a superficie de techo edificable.**

De forma análoga a lo anterior, se especifica la forma de computar el volumen construido de los distintos elementos de la edificación, y se establece un coeficiente de conversión a superficie de techo edificada, tomando como base las alturas libres de las edificaciones –que se fija en 2,60 metros-, y añadiendo 0,40 metros para el espesor del forjado intermedio.

- **Regulación de la altura.**

Se define la altura reguladora y se especifican las construcciones permitidas por encima de dicha altura, al objeto de lograr una regulación completa que no genere dudas interpretativas. Al tiempo que se especifica la forma de medir las alturas, tanto desde la rasante natural, como de la rasante modificada del terreno.

- **Regulación de los sótanos y semisótanos.**

Se definen los espacios que podrán ser considerados como sótanos y semisótanos, y se establece la regulación de los mismos en cuanto su necesidad, ubicación y cómputo.



- **Regulación de las condiciones de cerramientos de parcela y construcciones auxiliares.**

Se establecen las condiciones que deben cumplir los cerramientos de parcela y las edificaciones auxiliares con los mismos criterios que han sido empleados en las modificaciones de ordenanzas tramitadas hasta la fecha, con el fin de conseguir un tratamiento uniforme para estos elementos.

## **B.2.b).- Incluir regulación de elementos constructivos que carecían de ella.**

- **Regulación de movimiento de tierras y muros de contención.**

Se regulan por primera vez los movimientos de tierra y los muros de contención que se realicen con la finalidad de acondicionar la superficie libre de parcela, a fin de evitar intervenciones libres que pueden alterar seriamente el terreno natural y la visión del conjunto, afectando al paisaje. De igual forma y con la misma finalidad se regulan y limitan los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la propia edificación.

- **Regulación de la adecuación al medio físico de las construcciones.**

Se introduce la regulación de la Adecuación al medio físico de las construcciones y regulación de los espacios libres de parcela, para evitar la tala indiscriminada de elementos vegetales de las parcelas, estableciendo la necesidad de ubicar la edificación en la parte libre o menos poblada de la parcela y mantener la vegetación existente en el resto de la misma. De esta forma se da cumplimiento a la norma de aplicación directa establecida en el artículo 97.b) del ROGTU. Para garantizar el cumplimiento de la norma, se establecen los oportunos medios de control administrativo.

## **B.2.c).- Establecer regulación de las edificaciones existentes.**

- **Régimen transitorio para edificaciones existentes que no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones.**

Se establece un régimen transitorio para las edificaciones existentes que no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones, permitiendo el mantenimiento de las condiciones actualmente consolidadas e incluso obras nuevas de consolidación, hasta que se produzca su sustitución conforme a la nueva normativa. Cuando la situación de disconformidad con el plan venga determinado por la aplicación de la nueva normativa, se permitirán obras de ampliación, siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con esta nueva normativa.



### B.3.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.-

La modificación de los capítulos II “Ordenanzas generales”, III “Ordenanzas particulares y IV “ Ordenanzas complementarias” de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Galera de las Palmeras afecta a las condiciones de formalización de la edificabilidad, alturas y ocupación permitidas para la edificación. Todas ellas son determinaciones de ordenación pormenorizada, tal y como establecen los artículos 37, 59 y 60 de la Ley Urbanística Valenciana y los preceptos reglamentarios de desarrollo –120 y 125 del ROGTU-.

La competencia para la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada es municipal, según se reconoce en los artículos 5, 37.2, 57 y 91 de la LUV y 121.3 del ROGTU.

### C) Texto modificado de los Capítulos II Ordenanzas generales, III Ordenanzas particulares y IV Ordenanzas complementarias de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial La Galera de las Palmeras

#### II.- ORDENANZAS GENERALES.-

##### Ordenanza 7.- Licencias y obras

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse previamente licencia municipal de acuerdo con la legislación vigente.

##### Ordenanza 8.- Proyectos de urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán con el contenido y en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

##### Ordenanza 9.- Alineaciones y nivelaciones

Las alineaciones a que han de ajustarse las construcciones son las que se determinan en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Previo a la solicitud de licencia de obras se deberá solicitar la determinación de alineaciones y rasantes de la parcela sobre la que se pretenda actuar acompañando a dicha solicitud el levantamiento topográfico en el que se refleje el perímetro de la parcela y el vial al que de frente así como todos aquellos elementos de referencia necesarios para su identificación.



## **Ordenanza 10.- Parcelación.**

La parcelación representada en los planos del Plan Parcial tiene carácter vinculante para todas las zonas. Consecuentemente no se podrán realizar segregaciones que impliquen la creación de nuevas parcelas. Para cualquier operación de regularización o cambio de lindes de parcelas en la zona de edificación privada (vivienda unifamiliar aislada) se deberá de respetar que el número de parcelas resultantes sea menor o igual al inicial y en cualquier caso la dimensión mínima de las parcelas de será de 1.000 m2 .

Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquier red de servicios públicos, procurando siempre que recorra lindes para evitar interferencias con el uso del terreno.

## **Ordenanza 11.- Vegetación .**

En todas las actuaciones se respetarán al máximo el arbolado y vegetación existentes. Si por motivo de obras fuera necesario eliminar parte de esta vegetación, se repondrá en el menor tiempo posible, con especies similares a las eliminadas, y en la proporción de dos plantaciones por cada una eliminada.

Todo lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Ordenanza 24.

## **III.- ORDENANZAS PARTICULARES.-**

### **Ordenanza 12.- División en Zonas**

El área objeto de este Plan y regulada por las presentes Ordenanzas se encuentra dividida en las siguientes zonas:

- 1) Edificación Privada (Vivienda Unifamiliar Aislada)
- 2) Zona Servicios
- 3) Zona Verde

### **Ordenanza 13.- Tipo de edificación**

Los tipos edificatorios a utilizar en cada una de las zonas del presente plan parcial son:

A) Zona edificación privada:

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública, que denominamos vivienda unifamiliar aislada.





B) Resto de zonas:

El tipo edificatorio para el resto de zonas será el de edificación abierta, en bloque, con posición aislada en la parcela, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

## **Ordenanza 14.- Superficie ocupada y coeficiente de ocupación**

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela tanto de la edificación principal como de las construcciones auxiliares, incluyendo los cuerpos volados y todas las superficies cubiertas. Quedan excluidos los elementos salientes de dimensión inferior a un metro.

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como aleros, cornisas, marquesinas o similares.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta expresada en tanto por ciento.

A efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Computarán, así mismo, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. Las superficies descubiertas no computan cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado anteriormente para los espacios que aparezcan bajo ellas.

A los efectos del cálculo del coeficiente de ocupación únicamente quedarán exentos de cómputo aquellos elementos descubiertos que se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical (aceras, terrazas descubiertas y abiertas, piscinas...), cumpliendo el resto de condiciones establecidas en estas ordenanzas.

El coeficiente de ocupación máximo de una parcela en función de su calificación será:

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| En zona edificación privada ..... | 25% |
| En zona servicios.....            | 50% |



## **Ordenanza 15.- Volumen construido y coeficiente de volumen .-**

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Computarán a estos efectos al cien por cien de su volumen todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados. En los demás casos, cuando estén abiertas por dos o más de sus lados, computarán únicamente el cincuenta por ciento de su volumen. No computarán como volumen construido los soportales y pasajes de uso público. No computará a efectos de este parámetro los volúmenes construidos de los sótanos definidos en la Ordenanza 23.

Computarán como volumen construido, en las condiciones expresadas en el párrafo anterior, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo. Quedan excluidos del cómputo aquellos espacios abiertos que no son susceptibles de uso por mantener el terreno en su estado natural o ajardinado de acuerdo con las presentes ordenanzas. Así mismo quedan excluidos del cómputo aquellos espacios que cumplan las condiciones establecidas en la Ordenanza 23 para los sótanos.

Se denomina coeficiente de volumen a la relación entre el volumen construido y la superficie de la parcela neta expresada en  $\text{m}^3/\text{m}^2$ .

El coeficiente de volumen máximo de una parcela en función de su calificación será:

|                                   |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| En zona edificación privada ..... | 0,80 $\text{m}^3/\text{m}^2$ |
| En zona servicios.....            | 2,00 $\text{m}^3/\text{m}^2$ |

A los efectos de justificación del volumen máximo permitido se establece la siguiente relación:  $1 \text{ m}^3 = 0,35 \text{ m}^2\text{t}$  y por tanto el coeficiente de edificabilidad de una parcela en función de su calificación será:

|                                   |                                              |
|-----------------------------------|----------------------------------------------|
| En zona edificación privada ..... | 0,28 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ |
| En zona servicios.....            | 0,70 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ |

## **Ordenanza 16.- Altura reguladora.-**

En edificación abierta o aislada en parcela se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el punto medio de los planos de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. La edificación no podrá superar una línea paralela al terreno situada a una distancia medida en vertical que coincida con la máxima altura reguladora de la edificación permitida.

La altura reguladora y el número máximo de plantas de las edificaciones será en todas las zonas de 7,00 m. y 2 plantas. El número máximo de plantas establecido deberá cumplirse en todos los alzados de la edificación y desde cualquier ángulo de visión.



Para la justificación necesaria de que una edificación cumple la altura reguladora (considerada la misma como altura máxima permitida) deberá cumplirse tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

En parcelas con pendiente, los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción cumplirán con las condiciones establecidas en la Ordenanza 20 de las presentes ordenanzas.

En parcelas con pendiente, los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán con las condiciones establecidas en la Ordenanza 21 de las presentes ordenanzas.

Las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora y que no computarán como número máximo de plantas, serán exclusivamente las siguientes:

1. La cubierta del edificio, con una pendiente máxima del 35% cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable.
2. Barandillas y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 sobre el acabado de la cubierta.
3. Elementos técnicos de las instalaciones, excluidos los depósitos de cualquier tipo.
4. Casetones de escalera y ascensor con una superficie no mayor que la que tenga en el resto de plantas del edificio. En edificaciones cuyo único acceso se produzca por la cubierta, se permitirá aumentar dicha superficie, hasta un máximo del doble, para permitir únicamente el vestíbulo de acceso además de la escalera y el ascensor.

Estos elementos no podrán superar una línea paralela a la línea de máxima altura reguladora situada a una distancia de cuatro metros por encima de esta medida en vertical.

Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de los mismos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto.

## **Ordenanza 17.- Alineaciones y retranqueos.-**

Se define retranqueo como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.

Las construcciones que se realicen en todas las zonas deberán cumplir los siguientes retranqueos:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Con calles.....     | 5,00 m. |
| Con medianera ..... | 5,00 m. |



## Ordenanza 18.- Usos.-

Zona edificación privada.- El uso de esta zona será el residencial, pudiendo establecerse instalaciones deportivas con carácter privado en cada parcela procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos. El número de viviendas por parcela será de uno.

Zona servicios.- Los usos permitidos en esta zona serán los culturales y docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios y demás usos de interés público y social.

Zona verde.- El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre y, en general, los de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada, tales como kioscos para periódicos, casetas de flores, etc. estando supeditadas estas instalaciones a la autorización correspondiente del ayuntamiento, previa justificación de la necesidad de la instalación y cuya superficie sea menor de nueve metros cuadrados.

Independientemente de lo anterior las zonas verdes podrán albergar instalaciones de los servicios públicos: depósitos de agua, estaciones transformadoras, etc. debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonen con el ambiente general de la zona.

Se admiten en todas las zonas las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica entendiendo por tales las que disponen de módulos fotovoltaicos para la conversión directa de la radiación solar en energía eléctrica, sin ningún paso intermedio.

La instalación solar fotovoltaica, que sólo cabrá ligada a una edificación, se sujetará a las siguientes determinaciones:

- Los módulos fotovoltaicos deberán situarse en integración arquitectónica o en superposición, no pudiendo situarse en la superficie de parcela libre de edificación.  
Se entiende por integración arquitectónica cuando los módulos fotovoltaicos cumplen una doble función, energética y arquitectónica (revestimiento, cerramiento o sombreado) y, además, sustituyen a elementos constructivos convencionales o son elementos constituyentes de la composición arquitectónica.  
Se entiende por superposición cuando los módulos fotovoltaicos se colocan paralelos a la envolvente del edificio sin la doble funcionalidad definida en la integración arquitectónica.



- La potencia nominal de la instalación será menor o igual a 100 Kw y conectada en baja tensión.
- La licencia de edificación se podrá tramitar y otorgar en los términos exigidos por la legislación vigente con independencia de la previa obtención de la licencia ambiental o cualquier otra licencia o autorización exigible.

Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar para otro fin que no sea de los especificados en cada caso y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.

#### IV.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.-

##### Ordenanza 19.- Edificaciones auxiliares.-

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas, piscinas o similares y las terrazas que se desarrollen fuera de los límites de la superficie ocupada por la edificación tal y como se define en la Ordenanza 14.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, volumen y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal. Es decir, a efectos de edificabilidad y volumen, computarán al cien por cien todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados y al cincuenta por ciento cuando estén abiertas por dos o más de sus lados; y, a efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Las superficies descubiertas no computan a efectos de edificabilidad y volumen, ni a efectos de ocupación cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado en la Ordenanza 15 para los espacios que aparezcan bajo ellas.

En general se regularán por lo dispuesto para la edificación principal, con las siguientes excepciones:

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,00 metros. No pudiendo tener más de una planta.
- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado en la Ordenanza 21 para los movimientos de tierra y muros de contención.



- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Para las terrazas elevadas y los muros que delimiten espacios sin uso que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) se cumplirá la altura máxima de coronación y los materiales de acabado regulados en la Ordenanza 21 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 m, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las pérgolas construidas íntegramente en madera o metal y cubiertas con material vegetal, cuya altura total no supere los 2,80 m. no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 m. y profundidad máxima de 0,75 m. podrán situarse en el cerramiento de parcela.

## **Ordenanza 20.- Desmontes .**

Los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción serán los estrictamente necesarios para llevarlas a cabo.

Los desmontes que vayan a quedar vistos no podrán realizarse con una profundidad mayor de 3,50 metros por debajo de la cota natural del terreno medida en vertical, con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aun cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico.

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de emplear cimentaciones profundas, entendiendo por tales los muros pantalla y el pilotaje.



En cualquier caso se respetará lo establecido en la Ordenanza 21 para movimientos de tierra y muros de contención.

## **Ordenanza 21.- Movimientos de tierra y Muros de contención**

Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.
- En cualquier caso, se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.
- El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.
- Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el punto anterior, siempre que vayan a quedar vistos.
- Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros por encima de aquel medido en vertical.

## **Ordenanza 22.- Cerramientos de parcela**

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Los cerramientos de parcela respecto de los espacios públicos se realizarán con los materiales de acabado regulados en la Ordenanza 21 para los movimientos de tierra y muros de contención no pudiendo rebasar la alineación prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 metros con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales.



La definición constructiva de estos elementos deberá de aparecer en el Proyecto.

## **Ordenanza 23.- Sótano y Semisótano**

### 23.1 Sótanos:

Se denomina planta sótano, a aquella cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo de la rasante del terreno en edificación abierta o aislada, o de la acera o espacio libre público en caso de alineación a vial. Los cerramientos de este espacio no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Únicamente se permite la construcción de sótanos para cubrir las necesidades derivadas de la dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la vivienda.

Únicamente se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 3 metros de altura y 6 metros de ancho.

En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación de la Ordenanza 14.

Los sótanos no computarán a efectos de volumen en aplicación de la Ordenanza 15.

### 23.2 Semisótanos:

Se denomina planta semisótano a aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre la rasante del terreno y el plano paralelo a este situado a un metro y medio por encima de él medido en vertical en caso de edificación abierta o aislada y el plano horizontal que contiene la rasante de la acera, o espacio libre público, y el situado a un metro y medio por encima de dicho plano, en caso de edificación en alineación a vial. Los cerramientos de este espacio, por debajo del metro y medio antes definido, no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 3 metros de altura y 6 metros de ancho, así como huecos de ventilación de altura máxima 0,60 metros.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación de la Ordenanza 14.

Computarán a efectos de volumen en aplicación de la Ordenanza 15.





Para la justificación necesaria de que una planta tenga la consideración de sótano o semisótano deberá cumplir lo preceptuado en la presente norma tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, siempre con carácter alternativo y nunca acumulativo.

En ambos casos, sótano o semisótano, la altura de planta máxima será de tres metros. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre el pavimento de la planta considerada y la cara superior del forjado de techo de dicha planta.

En ambos casos, si el sótano o semisótano se sitúa fuera de la proyección de la edificación y el plano de cubierta quedara visto, el mismo deberá ser tratado como cubierta plana terminada en grava o ajardinada.

En ningún caso podrá ocuparse el subsuelo en la zona de retranqueo a lindes de propiedad en aplicación de la Ordenanza 17.

## **Ordenanza 24.- Adecuación al medio físico de las construcciones y regulación de los espacios libres de parcela**

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

La parte de la parcela sin edificar deberá hacerse coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente.

Al menos la mitad de la superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá de estar y mantenerse con sus características naturales propias; en caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela deberá de ajardinarse con especies autóctonas.

A los efectos de verificar el cumplimiento real de lo expresado en los párrafos anteriores será obligatorio el levantamiento por parte de la administración, el promotor, el constructor, y la dirección facultativa de las obras, de dos actas de comprobación. La primera de ellas será un acta de replanteo en la que se comprobará el arranque de la edificación respecto de la rasante del terreno en correspondencia con el proyecto que haya obtenido licencia así como todos los aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela. La segunda será un acta de comprobación de estructura terminada, que será suscrita al finalizar la estructura y en la que se comprobará que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. En ambos casos, el acta de comprobación favorable será condición necesaria para la continuación de los trabajos.



Con el fin de garantizar el cumplimiento de la adecuación al medio físico de cualquier actuación en la parcela será necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- plano topográfico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico,
- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.
- Reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.
- Montaje de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela.

## **Ordenanza 25.- Composición estética**

El tratamiento estético es libre en cuanto a la composición del volumen y fachada, recomendando una composición sencilla y el empleo de materiales no deleznales ni de rápido envejecimiento.

No se permitirán dentro de las parcelas cualquier tipo de setos o paredes que entorpezcan la visión del paisaje.

En todo lo demás habrá que estar a lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

## **Ordenanza 26.- Condiciones higiénicas**

Las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño y Calidad (DC-09), o norma que la sustituya, y en el Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones vigentes.

No se permitirá construir piscinas, cualquiera que sea su capacidad, que carezcan de un sistema de depuración adecuado.

## **Ordenanza 27.- Dotación de aparcamientos**

La dotación mínima de aparcamientos en el interior de parcela será de una plaza por vivienda y una plaza por cada 50 m2 construidos para el resto de usos



## **RÉGIMEN TRANSITORIO**

En las parcelas ya edificadas conforme a la anterior normativa, cuyas construcciones no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones, se permitirá el mantenimiento de las condiciones de edificación actualmente consolidadas. En ellas, podrán realizarse las obras necesarias de consolidación y las de reforma interior. Así mismo, se permitirán obras de ampliación siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con la presente normativa.

En Altea , Junio de 2012



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario de 4 de Octubre de 2012, publicado en el BOP de 16 de Noviembre y en el DOCV de 20 de noviembre de 2012.  
Documento firmado digitalmente

# Ajuntament d'Altea

**REGIDORIA URBANISME**  
URBANISME

## ANEXO I

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA "LA GALERA DE LAS PALMERAS" EN  
ALTEA (ALICANTE), PROPIEDAD DE JAIME CORTES LLINARES.

ORDENANZA REGULADORAS.

INDICE.

| <u>I.</u> | <u>INTRODUCCION.</u>                                | <u>Página.</u> |
|-----------|-----------------------------------------------------|----------------|
| ORD. 1    | - Objeto.....                                       | 1              |
| ORD. 2    | - Relación con la legislación vigente.....          | 1              |
| ORD. 3    | - AMBITO DE APLICABILIDAD.....                      | 1              |
| ORD. 4    | - OBLIGATORIEDAD.....                               | 2              |
| ORD. 5    | - VIGENCIA.....                                     | 2              |
| ORD. 6    | - DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS.....                 | 2              |
| ORD. 7    | - LICENCIAS Y OBRAS.....                            | 3              |
| ORD. 8    | - PROYECTO DE URBANIZACION.....                     | 3              |
| ORD. 9    | - ALINEACIONES Y NIVELACIONES.....                  | 4              |
| ORD. 10   | - PARCELACION.....                                  | 4              |
| ORD. 11   | - VEGETACION.....                                   | 5              |
| ORD. 12   | - DEVISION DE ZONAS.....                            | 5              |
| ORD. 13   | - TIPO DE EDIFICACION EN RESIDENCIAL.....           | 5              |
| ORD. 14   | - PARCELA MINIA.....                                | 6              |
| ORD. 15   | - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.....               | 6              |
| ORD. 16   | - ALTURA DE LA EDIFICACION.....                     | 6              |
| ORD. 17   | - VOLUMEN EDIFICABLE.....                           | 6              |
| ORD. 18   | - USOS PERMITIDOS.....                              | 6              |
| ORD. 19   | - TIPO DE EDIFICACION EN ADMINISTRACION Y SERV..... | 7              |
| ORD. 20   | - PARCELA MINIMA.....                               | 7              |
| ORD. 21   | - MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.....               | 7              |
| ORD. 22   | - ALTURA DE LA EDIFICACION.....                     | 7              |
| ORD. 23   | - VOLUMEN EDIFICABLE.....                           | 7              |

|                                                     | <u>Página.</u> |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| ORD. 24 - USOS PERMITIDOS.....                      | 8              |
| ORD. 25 - VERDE PUBLICO, ZONA III.....              | 9              |
| ORD. 26 - COMPOSICION ESTETICA.....                 | 9              |
| ORD. 27 - CONDICIONES HIGIENICAS.....               | 9              |
| ORD. 28 - VOLADIZOS.....                            | 9              |
| ORD. 29 - RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS... | 10             |

PROPIETARIO: JAIME CORTES LLINARES.

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA "LA GALERA DE LAS PALMERAS" EN  
ALTEA (ALICANTE).

ORDENANZAS REGULADORAS.

1. INTRODUCCION.

ORDENANZA 1. OBJETO.

Las presentes ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación a las Normas Urbanísticas contenidas en el vigente Plan General de Ordenación del Término Municipal de Altea.

La finalidad de estas ordenanzas es el establecimiento de las regulaciones necesarias para el desarrollo de las actividades constructivas de modo que tiendan a fomentar la sanidad, la seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado de la actuación turística que se prevee en dicho plan mediante su correcta aplicación.

ORDENANZA 2. RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.

Las prescripciones de las presentes ordenanzas están vinculadas a la legislación vigente, especialmente a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de Mayo de 1.975, cuyas regulaciones se aplicarán en todos los aspectos no previstos en estas ordenanzas.

ORDENANZA 3. AMBITO DE APLICABILIDAD.

Estas ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora y edificadora, y al uso de las edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos por el Plan.

ORDENANZA 4. OBLIGATORIEDAD.

~~Las presentes ordenanzas~~ tendrán carácter obligatorio a ~~partir del momento en que sean aprobadas definitivamente~~ por las autoridades competentes, oblogando su vigencia en toda extensión, tanto a los organismos competentes para su mantenimiento, como a todas aquellas personas jurídicas llamadas a su cumplimiento debiendo ajustarse en todo momento a sus preceptos todos los propietarios de propiedades y explotaciones o edificios, tanto en cuanto a su destino como en cuanto a su aprovechamiento. La vigencia por el mantenimiento de estas normas y su correcta y adecuada aplicación corresponde y obliga tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones, como a la Administración Pública.

En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento aplicará las medidas preventivas o correctivas que de acuerdo con su competencia le atribuyan las leyes.

ORDENANZA 5. VIGENCIA.

El ámbito de aplicabilidad y la obligatoriedad de las presentes ordenanzas tendrán vigencia en todo momento y en toda su extensión, en tanto no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a Derecho y por medio de la oportuna modificación del Plan-

ORDENANZA 6. DESARROLLO DE LAS ORDENANZAS.

Desde el punto de vista de sus funciones, las presentes ordenanzas regulan la actividad urbanística edificatoria del área objeto de este Plan Parcial. Se incluyen bajo este concepto tres tipos de ordenanzas:

- II - ORDENANZAS GENERALES
- III - ORDENANZAS PARTICULARES
- IV - ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

Las ordenanzas generales comunes a la actuación edi-



ficatoria, en sus regulaciones, son comunes en las actuaciones que precisan de elementos urbanísticos análogos.

Las ordenanzas particulares, establecen las limitaciones que presentan los elementos urbanísticos en cada una de las zonas establecidas.

Las ordenanzas complementarias, se refieren a diversos conceptos, bien de carácter operativo, o bien referentes a criterios y cuestiones generales, pero no aplicables a elementos urbanísticos concretos.

## II ORDENANZAS GENERALES.

### ORDENANZA 7. LICENCIAS Y OBRAS.

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas y procedimientos del articulado de las leyes de Régimen Local, Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Ley de Procedimiento Administrativo y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, solicitandose por el propietario o representante con capacidad jurídica plena.

### ORDENANZA 8. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización establecerán a tenor de lo dispuesto en el Art. 15 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que fueran necesarios para llevar a cabo las prescripciones del presente Plan Parcial, pudiendo para ello introducir pequeñas reajustes, necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno, de la red viaria propuesta, sin menoscabo de los principios y cánones de la Ley del Suelo, que habrán de cumplirse inflexiblemente. Asimismo estarán de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan

#### Ordenanzas 4.

General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Altea.

Los proyectos de urbanización establecerán asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes del servicio del área: agua, electricidad y saneamiento.

Estas condiciones tendrán el carácter de normas oficiales adicionales a las presentes ordenanzas.

#### ORDENANZA 9. ALINEACIONES Y NIVELACIONES.

Las alineaciones a que han de ajustarse las construcciones son las que figuran en el plano correspondiente a este Plan Parcial, con reajustes que pueden establecerse en el proyecto de urbanización.

Las alineaciones aprobadas, obligatorias en todas las parcelas, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los Servicios Técnicos Municipales, las alineaciones que le correspondan.

#### ORDENANZA 10. PARCELACION.

La parcelación representada en los planos, tiene carácter vinculante. Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquier red de servicios públicos, procurando siempre que recorran lindes para evitar interferencias con el uso del terreno. Los cerramientos de las parcelas, en lo que se refiere a la línea oficial de la calle, podrán realizarse de material opaco y cerramiento ventínuo hasta una altura máxima de 0,60 m. y el resto hasta un máximo de 1,50 m. podrá ser de elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

ORDENANZA 11. VEGETACION.

En todas las actuaciones se respetarán al máximo el arbolado y zonas de vegetación existentes. Si por motivo de obras, fuera necesario eliminar parte de esta vegetación, se repondrá en el menor tiempo posible, con especies similares a las eliminadas, y en la proporción de dos plantaciones por cada una eliminada.

III. ORDENANZAS PARTICULARES.

ORDENANZA 12. DIVISION DE ZONAS.

El área objeto de este Plan Parcial, y regulada por las presentes ordenanzas, se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones.

- 1 - Edificación Privada (Unifamiliar aislada)
- 2 - Reserva según Art. 13 de la Ley del Suelo.
- 3 - Verde público.

A continuación se expresan, para cada una de ellas, las diferentes condiciones de dominio, uso, carácter, definiciones, limitaciones etc, y en general, todas aquellas determinaciones precisas para la mejor identificación y concreción de la zona.

ZONA 1 EDIFICACION PRIVADA. PARCELA UNIFAMILIAR AISLADA

ORDENANZA 13. TIPO DE EDIFICACION.

El tipo de edificación para esta zona será el de vivienda unifamiliar aislada, la que se define del modo siguiente:

- Altura máxima = 2 plantas ( 7,00 metros)
- Separación de los linderos de la parcela y a la alineación de la calle = No menor que la altura, con un mínimo de 3,00 m/l.
- Mínima altura libre entre plantas= 2,50 m/l.

ORDENANZA 14. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima se establece en 1000 m. Con objeto de conservar las condiciones naturales del paisaje, la división entre parcelas solamente podrá materializarse por medio de elementos vegetales.

ORDENANZA 15. MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela, no podrá exceder del 25 % de su superficie.

ORDENANZA 16. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación principal será de 7,00 metros medidos desde cualquier punto. Podrán sobrepasar esta altura máxima, las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y pequeños depósitos de agua. En las construcciones auxiliares, la altura máxima no sobrepasará en ningún caso los 3 m. de altura.

ORDENANZA 17. VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen edificable máximo permitido en esta zona es de 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. En este volumen se encuentra incluido tanto el ocupado por la edificación principal, como el ocupado por la edificación auxiliar.

ORDENANZA 18. USOS PERCEPTIVOS.

El uso preferente de esta zona es el residencial unifamiliar, con garaje para 2 autos como mínimo.

ZONA 2. RESERVA ART. 18 DE LA LEY DEL SUELO.

ORDENANZA 19. TIPO DE EDIFICACION.

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques de 2 plantas, con las siguientes características:

- Separación a los linderos de la parcela común y línea de la calle = No menor que la mitad de la altura, con un mínimo de cinco metros.
- Mínima altura libre entre plantas = 2,50 metros.

ORDENANZA 20. PARCELA MINIMA.

La parcela común mínima es la delimitada para este uso en el plano de ordenación propuesto.

ORDENANZA 21. MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 50 % de su superficie. No se autoriza una ocupación suplementaria para usos auxiliares.

ORDENANZA 22. ALTURA DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas, ó 7,00 metros medidos desde cualquier punto del terreno hasta la cornisa, arranque de cubierta o forjado de cubierta. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable, chimeneas, cajas de escalera para acceder a la cubierta y depósitos de agua. La altura máxima de estos elementos no sobrepasarán en ningún caso los 2,50 m.

ORDENANZA 23. VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen máximo edificable permitido en esta zona será, para cada parcela o manzana, el resultado de multiplicar la superficie correspondiente por el coeficiente 2 m<sup>3</sup>.m<sup>2</sup>. En el cómputo de volumen no se tendrá en cuenta el que se disponga bajo rasante del

terreno.

ORDENANZA 24. USOS PERMITIDOS.

Los culturales y docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios y demás usos de interés público y social; según el Artículo 13 de la Ley del Suelo.

ORDENANZA 25. VERDE PUBLICO, ZONA III.

El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural. Por tanto no se permiten actuaciones propiamente edificatorias. Las únicas que se permiten en estas áreas verdes son las de iniciativa y uso público, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, y en general, los de carácter cultural o recreativo, o bien las concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada tales como kioscos para periódicos, casetas de flores etcétera.

Estas instalaciones estarán supe-  
ditadas a la autorización previa de la corporación municipal  
y con las condiciones siguientes:

a).- Justificación de la necesidad del  
mencionado establecimiento.

b).- La superficie no será mayor de 9,00 m2.

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, las zonas de verde público podrán albergar instalaciones de los servicios públicos: Depósitos de agua, estaciones transformadoras etc, debiendo ser tratados al exterior de forma que no desentonan con el ambiente general de la zona.

#### IV.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

##### ORDENANZA 26. COMPOSICION ESTETICA.

El tratamiento estético de las edificaciones es libre, recomendando una composición sencilla y exigiendo el empleo de materiales no deleznales ni de rápido envejecimiento.

Los elementos por encima de la última planta permitidos en estas ordenanzas (Depósitos de agua, cajas de escalera, pérgolas etc) se harán con los mismos materiales de fachada, procurando que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

Las fachadas se encalarán en blanco y las cubiertas serán de teja curva del país, o terrazas.

##### ORDENANZA 27. CONDICIONES HIGIENICAS.

Además de la reglamentación vigente en cuanto a condiciones mínimas de la Vivienda (O.M. de 29 de Febrero de 1.944) se establecen con carácter supletorio las Ordenanzas Provisionales del Instituto Nacional de la Vivienda, (O.M. de 20 de Mayo de 1.969 y de 4 de Mayo de 1.970). Se permitirán chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, según modelos comerciales normalizados con las condiciones que especifica la ordenanza 14 del Instituto Nacional de la Vivienda.

##### ORDENANZA 28. VOLADIZOS.

Se autorizan voladizos y cuerpos cerrados de edi-

fisación con la condición siguiente: Saliente máximo de la línea de fachada = 1,50 m. Caso de exceder esta longitud, la fachada deberá retranquearse en la misma dimensión.

ORDENANZA 29.

RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTOS.

La reserva de espacios para estacionamientos estará de conformidad con el siguiente cuadro:

| ZONA                 | Usos       | Localización aparcamientos. | Dotación = 1 plaza de vehículo para cada:    |
|----------------------|------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Unifamiliar Privada. | Vivienda.  | En interior de parcela      | vivienda                                     |
| Administración       | Comercial  | En interior de la parcela.  | 50 m2 edificados destinados a uso concreto   |
|                      | Otros usos | En interior de la parcela.  | A justificar en el proyecto correspondiente. |

Las dimensiones de cada plaza serán no inferiores de 3,50 x 2,30 m. independientemente de la superficie requerida a la circulación de vehículos.

Benidorm, Julio de 1.977

  
Fdo: Mariano Chicot Urech.  
Doctor Arquitecto.