

NORMAS DE EDIFICACIÓN

PLAN PARCIAL A.D.U.- 14 "CIUDAD DE
LAS COMUNICACIONES" -

(FASE I - IV)

-



ORDENANZAS

- 1.- Generaciones
- 2.- Propiedad y conservación
- 3.- Zonificación
 - 3.1- Uso público
 - 3.2- De uso común
 - 3.3- De uso privado
- 4.- Licencias de construcción
- 5.- Modificación del plan
- 6.- Ordenanzas particulares por zonas
 - 6.1- Zona A) vivienda unifamiliar
 - 6.2- Zona B) centro cívico
 - 6.3- Zona C) verde pública
 - 6.4- Zona D) red viaria

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Secretario para hacer constar que este documento concuerda bien y fielmente con el original que se me exhibe y retira en el mismo acto.
 San Miguel de Salinas,
 a 17 de Octubre de 1996
 EL SECRETARIO.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
 URBANISMO
 1980



ORDENANZA



1.- GENERALIDADES:

Estas ordenanzas afectan a la finca denominada "Escribana de Arriba" situada en su mayor parte en la margen (Este) de la carretera de Orihuela a la general de Alicante-Gartagena a la altura del Km. 21, término municipal de San Miguel de Salinas, provincia de Alicante.

Superficie aproximada 600.000,-- m2.

LINDEROS:

- NORTE : Porciones de la finca matriz vendida a D. Angel Campillo Gutierrez y D. Julio Guillamón Cuenca con domicilio en - San Miguel de Salinas en Queipo de Llano, 20 y Marqués / de Rafal, 12, respectivamente.
- SUR : Hacienda Dehesa de Campoamor y "Escribana de Arriba" de D^a Manuela Pérez Pérez, con domicilio en San Miguel de Salinas, c/ San Miguel nº 22
- ESTE : Carretera de Orihuela a la General de Torrevieja a Cartagena y San Miguel de Salinas.
- OESTE : Con la finca antes mencionada de "Escribana de Arriba".

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Secretario para hacer constar que este documento concuerda bien y fielmente con el original que se me exhibe y retira en el mismo acto.

San Miguel de Salinas, a 17 de Octubre de 1976 SUR EL SECRETARIO,

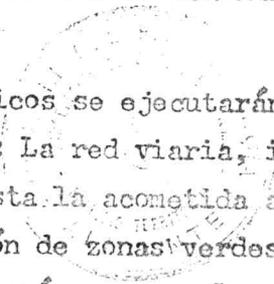


2.- PROPIEDAD Y CONSERVACION

La finca "Escribana de Arriba" es propiedad de la "AGRUPACION NACIONAL DE CARTEROS RURALES", domiciliada en San Miguel de Salinas, Alicante, calle de Jose Antonio, 3, que en adelante se denominará "Ciudad de las Comunicaciones".

Todos los servicios urbanísticos se ejecutarán por la Entidad Propietaria de la Urbanización, como son: La red viaria, instalación y distribución de aguas, electrificación hasta la acometida a las parcelas, alumbrado público, saneamiento, creación de zonas verdes, etc y serán propiedad de dicha agrupación, la cual deberá conservarlo por cuyo servicio podrá exigir el pago de un canon preestablecido a los usuarios y que nunca será / superior a los autorizados por las legislaciones vigentes respectivas en cada momento.

La asociación podrá crear una Comunidad de Propietarios y podrá transferir a ellos estas obligaciones y derechos sobre conservación y propiedad para lo cual se redactarán los correspondientes Estatutos...



29 SET. 1980

para general se establecerá la servidumbre de los compradores y titulares propietarios para sí y sus herederos para obligar a quienes la sucedora en cualquier forma en su sucesión a la obligación de someterse a lo establecido en éstas Ordenanzas.

Los estatutos de la Comunidad de Propietarios, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de San Miguel de Salinas, previo informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante del Ministerio de la Vivienda.

3.- ZONIFICACION.-

El Plan proyectado para esta finca divide a la misma en las siguientes zonas:

3.1.- ZONA RESIDENCIAL
A) Vivienda Unifamiliar.

3.2.- ZONA HOTELERA
A) Hotel ó Parador.

3.3.- ZONA ESCOLAR
A) Escuela E.G.B.

3.4.- ZONA DEPORTIVA
A) Club Social y Recreativo.
B) Centro Cultural.

3.5.- CAMPING.

3.6.- CENTRO CIVICO
A) Comerciales.
B) Iglesia.
C) Residencia para ancianos -- Centro de Salud.
D) Aparcamientos.

3.7.- ZONA VERDE
A- Parques y Jardines.

DILIGENCIA.- La pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento concuerda bien y fielmente con el original que se me exhibe y retira en el mismo acto.
San Miguel de Salinas.
a 17 de Octubre de 1996
EL SECRETARIO.



LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO DE ALICANTE
OPINION DEL 28 SEI. 1980

Todos los usos que se especifican en ésta Ordenanza serán exclusivos y determinantes por lo cual se adjunta plano de zonificación.



REPARTICION DE LOS TERRENIOS.

REPARTICION DE TERRENIOS

- Parcelas para viviendas unifamiliares	238.150 M2
- Club Social	5.000 M2
- Residencias para ancianos y Centro de Salud.....	7.000 M2
TOTAL.....	250.150 M2

4.2.- UTILIZACION PUBLICA

- Centro Cívico	17.950 M2
(descontando residencia de ancianos)	
- Zona hotelera.....	2.370 M2
- Zona deportiva.....	15.560 M2
(descontando Club social)	
- Zona escolar	5.039 M2
- Camping.....	33.950 M2
- Viales	112.369 M2
- Parques y jardinos	71.000 M2
TOTAL	263.582 M2

DILIGENCIA.- La pongo yo, el
Secretario para hacer constar
que este documento concuerda
bien y fielmente con el original
que se me exhibe y retira en el
mismo acto.
San Miguel de Salinas,
a 17 de Octubre de 1976
EL SECRETARIO

RECORRIDO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
29 DEL 1980





5.- MODIFICACION DEL PLAN

Ninguna modificación del Plan... podrá ser realizada sin la tramitación adecuada - (análoga a la 1ª aprobación del Plan) y la aprobación de la comisión Provincial de Urbanismo, ó el Organismo Oficial correspondiente.

6.- ORDENANZAS PARTICULARES POR ZONAS

6.1.- Zona residencial: Viviendas Unifamiliares

Parcela mínima	500 m2
Edificabilidad	1 m3/m2
Ocupación máxima planta baja	25%
Alturas máximas	2 plantas
Separación a calles	3 m
Separación a Linderos	3 m
Ancho mínimo de calle	6 m
Ancho mínimo de acera	1,25 m

USOS PERMITIDOS:

Pueden edificarse las viviendas :

- Aisladas unicamente.

Prohibidos los demás usos.

ACORDADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO
29 SET. 1980

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Secretario para hacer constar que este documento concuerda bien y fielmente con el original que se me exhibe y retira en el mismo acto.

San Miguel de Salinas,
a 17 de Octubre de 1996

EL SECRETARIO,





6.2.- Zona hotelera: Hotel ó parador de turismo

Parcela mínima La existente en plano
 Edificabilidad 1m3/m2
 Ocupación Máxima 25% parcela
 Altura máxima 2 plantas
 Aparcamiento 1/c. 25 m2

USOS: Los apropiados en Hostelería.
 Prohibidos los demás usos

DILIGENCIA.- La pongo yo, el
 Secretario para hacer constar
 que este documento concuerda
 bien y fielmente con el original
 que se me exhibe y retira en el
 mismo acto
 San Miguel de Salinas.
 a 17 de octubre de 1996
 EL SECRETARIO

6.3.- Zona escolar: Escuela de E.G.B.

Parcela mínima : La existente
 Edificabilidad 1m3/m2
 Ocupación máxima 25% parcela
 Altura máxima 2 plantas



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
 USOS Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
 29 SET. 1980

USOS: Unicamente Escuela y Guardería.
 Prohibidos los demás usos.



6.4.- Zona deportiva: Centros Sociales, recreativos y administrativos

Parcela mínima La existente.
 Edificabilidad 1m3/m2
 Ocupación máxima 25% parcela



6.5.- Camping.

- Parcela mínima La existente
- Edificabilidad 1/2 m3/m2
- Ocupación máxima 10% parcela
- Altura máxima 2 plantas
- Aparcamientos 1/c. 25 m2 de Cont.

USOS: Los apropiados para servicio de camping.
Prohibidos los demás usos.

6.6.- Centro Cívico:

- Parcela mínima La existente
- Edificabilidad 1m3/m2
- Ocupación máxima 25% parcela
- Aparcamientos 1c/ 50 M2

USOS: Comerciales, Religiosos, Sanitarios, y aparcamientos.
Prohibidos los demás usos.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
USOS DEL SUELO
29 SEPT. 198

6.7.- ZONAS VERDES PUBLICAS:

Edificabilidad: Ninguna, salvo pequeños kioscos que de todas maneras deberán ser aprobados su diseño y construcción con los mismos trámites que cualquiera de las edificaciones.

USOS: Públicos.

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Secretario para hacer constar que este documento concuerda bien y fielmente con el original que se me exhibe y firma en el mismo acto.
San Miguel de Salinas,
a 17 de Octubre de 1986



6.8.- CERCADOS:

Todos los cercados de la Urbanización llevarán el mismo tratamiento sin que sea permitido más que el propuesto por la Urbanización ó que en todo caso la variante que ésta acepte.

6.9.- ZONA -D- RED VIARIA.

Constituyen las viales de ésta Urbanización que en su día pasarán a ser propiedad de la Comunidad de Propietarios ó del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas, según convenio que se establezcan.

Edificabilidad: Ninguna
Uso: Público

7.- LICENCIA DE CONSTRUCCION;

Cualquier tipo de obra en las distintas zonas de Urbanización estará sujeta a la Licencia Municipal mediante el trámite reglamentario vigente en el Ayuntamiento de San Miguel de Salinas.

APROBADA POR EL COMISIONADO PROVINCIAL DE
29 Julio 1980



[Handwritten signature]

Conforme:

San Miguel de Salinas

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS

Julio 1. 980

21 JUL 1980

EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

LA PROPIEDAD

[Handwritten signature: Antonio Costa]

DILIGENCIA.- La pongo yo el Secretario para hacer constar que este documento concuerda bien y fielmente con el original que se me exhibe y retira en el mismo acto.
San Miguel de Salinas,
a 17 de *[Handwritten: Ocaña]* de 1996
EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

SERVICIOS URBANISTICOS



- 1.- Red viaria
- 2.- Abastecimiento de aguas
 - 2.1.- Agua potable
 - 2.2.- Agua de riego
 - 2.3.- Redes de distribución
- 3.- Saneamiento
 - 3.1.- Redes
 - 3.2.- Tratamiento de aguas
- 4.- Electricidad
 - 4.1.- Procedencia
 - 4.2.- Dotación y consumo
 - 4.3.- Distribución
 - 4.4.- Alumbrado público
- 5.- Servicio de basuras

DILIGENCIA.- La pongo yo, el Secretario para hacer constar que este documento concuerda bien y fielmente con el original que se me exhibe y retira en el mismo acto.
 San Miguel de Salinas,
 a 17 de Octubre de 1996
 EL SECRETARIO.

[Handwritten signature]



APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SU REUNION DEL 12 de SEPT. 1980



[Handwritten signature]

NORMAS DE EDIFICACIÓN

PLAN PARCIAL A.D.U.- 14 "CIUDAD DE
LAS COMUNICACIONES" -

(FASE V)

La previsión de densidad de viviendas de la manzana es de 14 viviendas por Hectárea, y el n^o de habitantes de 235.

3.3.1.- PARCELACION.

En función de la zonificación, se parcela en unidades de 500 m². de superficie mínima. Total 47 parcelas.

En el correspondiente Proyecto de reparcelación se grafia y acota la presente parcelación.

3.3.2.- EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO.

La zona residencial, tiene una edificabilidad máxima de 0,68 m³/m². sobre parcela neta. Apta para 47 viviendas.

La parcela mínima es de 500 m². de superficie, pudiendose edificar en ella una vivienda de 126 m². construidos, con una ocupación máxima de 70 m².. Con el fin de liberar el máximo de suelo de la parcela se permitirá que en dos parcelas adyacentes se adosen las viviendas, siempre que pertenezcan al mismo promotor o exista un compromiso notarial entre los propietarios.

Para la zona verde del espacio libre de uso público no se destina edificabilidad alguna.

DILIGENCIA: La promotor...
...
...
... 05-02-99 ...

Son...
[Handwritten signature]

5.- ORDENANZA DE EDIFICACION. UNIDAD DE EJECUCION PARA 47 PARCE-
LAS RESIDENCIALES. URBANIZACION CIUDAD DE LAS COMUNICACIONES. SAN
MIGUEL DE SALINAS.

DILIGENCIA: LEY 1733 DE 2014, ARTICULO 103, PARAGRAFO 1º, LIT. A)
Y 104, PARAGRAFO 1º, LIT. A) Y B).
FECHA: 15-02-11

San Miguel de Salinas



5.- ORDENANZA DE EDIFICACION. UNIDAD DE EJECUCION PARA 47 PARCE-
LAS RESIDENCIALES. URBANIZACION CIUDAD DE LAS COMUNICACIONES. SAN
MIGUEL DE SALINAS.

Las presentes Ordenanzas de Edificación, desarrollan la Normativa
Urbanística contenida en el Plan parcial de la Urbanización
Ciudad de las Comunicaciones a la que pertenece la presente
Unidad de Ejecución.

Se han tomado los parámetros de aprovechamiento que se otorgaban
al uso anterior, Camping, utilizandolos sin aumentarlos para el
aprovechamiento residencial.

Se establecen los parámetros necesarios para el desarrollo de la
edificación, debiendo ser cumplidas en su totalidad en cualquiera
de los trabajos de edificación a desarrollar en el ámbito del
presente Sector.

5.1.- USO RESIDENCIAL.

En las parcelas de la urbanización de uso global residencial, se
admiten los siguientes usos:

a) Con carácter global.

- Residencial.

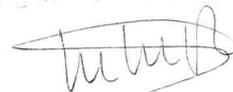
b) Cualquier otro que permita el P.P. y la Ordenación Es-
tructural vigente en su momento.

El uso industrial se considera incompatible.

La tipología de la edificación es vivienda aislada.

DILIGENCIA: La presente Ordenanza para
la edificación de viviendas
fue aprobada por el Ayuntamiento
de San Miguel de Salinas el 25-02-79.

San Miguel de Salinas

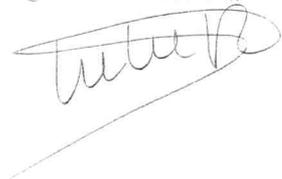


5.2.-ORDENANZA DE EDIFICACION, USO RESIDENCIAL.

- a) **Tipología:** Vivienda unifamiliar.
- b) **Usos:** Residencial, vivienda.
- c) **Parcela mínima:** 500 m².
- d) **Altura máxima:** Dos plantas.
- e) **Edificabilidad:** La edificabilidad máxima es de 0.68 m³/m². sobre parcela neta.
- f) **Ocupación :** La ocupación máxima es del 14% de la parcela neta.
- g) **Retranqueos:** Tanto los retranqueos a calle como a lindero serán como mínimo de 3 m.
- i) **Aparcamiento:** Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada parcela.

DILIGENCIA: La presente ordenanza de edificación ha sido elaborada de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de San Vicente de la Cruz, en el marco del proceso de actualización del mismo.

San Vicente de la Cruz,



MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE LA URBANIZACION CIUDAD DE LAS
COMUNICACIONES. SAN MIGUEL DE SALINAS. ALICANTE.

RECALIFICACION DE LA MANZANA PARA CAMPING A USO RESIDENCIAL.

Como puede apreciarse las dotaciones públicas previstas por el Plan Parcial son muy superiores a las precisadas, concretamente se prevén 19.727 m². de espacios libres de dominio y uso público por encima del estándar mínimo.

Consultando la Ordenanza de edificación del Plan Parcial calculamos una superficie construida máxima total de :

- Residencial, parcelas	86.600 m ² .
- Centro cívico	9.073 m ² .
- Hotel	2.673 m ² .
- Camping	6.173 m ² .

- Total Sup. construida	104.519 m ² .

4.- MANZANA PARA CAMPING.

La manzana para Camping cuya recalificación es objeto de la presente modificación, tiene previstos según el vigente Plan Parcial los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie de la manzana	33.950 m ² .
Nº de habitantes	400 hab.
Edificabilidad 0,50 m ³ /m ² . s/bruto	6.173 m ² .
Ocupación 10% s/bruto	3.395 m ² .
Altura máxima	2 p.
Retranqueos	3 m.

La manzana tiene forma de escudo, con topografía suave y apta para la edificación, está bordeada por una de las calles principales de la Urbanización y situada junto al acceso a la misma desde la carretera de San Miguel de Salinas a Rebate.

5.- RECALIFICACION DE LA MANZANA PARA CAMPING A USO RESIDENCIAL.

5.1.- ORDENACION FORMENORIZADA QUE SE PROPONE.

Como se recoge en los planos, la manzana se parcela en 47 unidades de 500 m². como mínimo.

La ordenanza de edificación y los parámetros urbanísticos que se proponen para la manzana son:

Superficie de la manzana	33.950 m ² .
Superficie de parcelas (47 uds)	24.862 m ² .
Nº de habitantes 5x47 parcelas	235 hab.
Edificabilidad 0,68 m ³ /m ² . s/neto	6.148 m ² .
Ocupación 14% s/neto	3.395 m ² .
Altura máxima	2 p.
Retranqueos	3 m.