

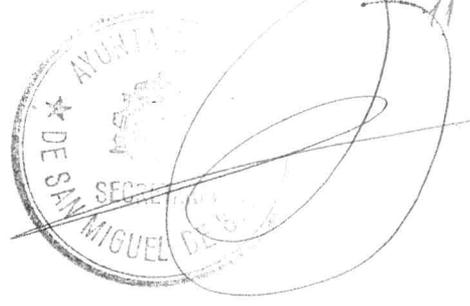
NORMAS DE EDIFICACIÓN

PLAN PARCIAL A.D.U. - 15 **"BALCÓN DE  
LA COSTA BLANCA"** -

- -

3.- ORDENANZAS

AP  
8/11/87



3.1 De Caracter general y terminologia

Art.1 Ambito de Aplicacion

- 1.- Las presentes Ordenanzas son de exclusiva aplicacion en el ambito del Sector objeto de este Plan Parcial.
- 2.- El objeto de estas Ordenanzas es la reglamentacion del uso de los terrenos y edificacion en el ambito señalado en el apartado anterior.
- 3.- Estas Ordenanzas desarrollan las normas urbanisticas de las Normas Subsidiarias que seran de preferente aplicacion en los casos en que existan contradicciones o lagunas.

Art.2 Definiciones.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas cuantas veces se empleen los conceptos que a continuacion se indican, tendran el significado que taxativamente se expresa.

Art.3 Sector.

Unidad geografica y urbanistica minima de Suelo APTO PARA LA URBANIZACION objeto de un Plan Parcial cuya ejecucion se realizara en uno o varios poligonos.

Art.4 Poligono.

Unidad minima de ejecucion de Planes y Programas, los poligonos se delimitan de acuerdo con el articulo 117 de la Ley del Suelo.

Art.5 Manzana.

La superficie definida por las alineaciones oficiales y definida en los planos como tal.

Art.6 Solar.

Será el definido en la Ley del Suelo en el art. 82.

Art.7 Alineaciones oficiales.

Son las fijadas en el plano denominado Alineaciones y Rasantes de este Plan Parcial.  
Las alineaciones fijadas son los exteriores y laterales



interiores en el sentido que determinan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles, jardines públicos, etc.

Art.8 Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Art.9 Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada.

Art.10 Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Art.11 Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art.12 Altura de los pisos.

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art.13 Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso de subterráneas y vuelos.

Art.14 Superficie edificada.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.

Art.15 Superficie máxima construible.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de parcela edificable.

Art.16 Superficie total edificada.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Art.17 Patio de manzana.



AP  
18 VII-88

Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.

Art.18 Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Art.19 Planta sótano y semisótano.

- 1- Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo esté a menos de 0,60 m. en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- 2- Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. El techo de los semisotanos no podrá estar a una cota superior a un metro (1) en el punto medio de la fachada con respecto a la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- 3- Baja : Planta en que la totalidad, o mas de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, es coincidente con la cota de referencia del edificio
- 4- Piso : Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- 5- Atico : Ultima planta de un edificio, cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.
- 6- Bajo cubierta : Planta, eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de cubierta inclinada.

Art.20 Edificio exento.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.

Art.21 Usos permitidos.

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas, concordantes con las previsiones del Plan Parcial y de las Normas Subsidiarias.

Art.22 Usos prohibidos.

Son aquellos que no se consienten por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes



Ordenanzas.



3.2 CONDICIONES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

Art.23 Altura

La altura máxima deberá cumplirse en el punto medio de la fachada.

Art.24 Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, y en uno u otro caso solo se permitirán las siguientes instalaciones: Maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas y pergolas. Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima, no pudiendo exceder la altura en más de tres metros (3,00) sobre la permitida. No se autorizará ninguna otra clase de construcción o utilización distinta a las expresadas anteriormente

Art.25 Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean analogas a los de las fachadas.

Art.26 Patios cerrados.

- 1- En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean como mínimo un cuarto de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta su coronación, o hasta el limite de la altura máxima autorizable si dicho muro frontero no alcanzase esta altura permitida.
- 2- La forma de la planta del patio cuando se trate de habitaciones vivideras, será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de tres metros (3,00) de diámetro como mínimo. A estos efectos, se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

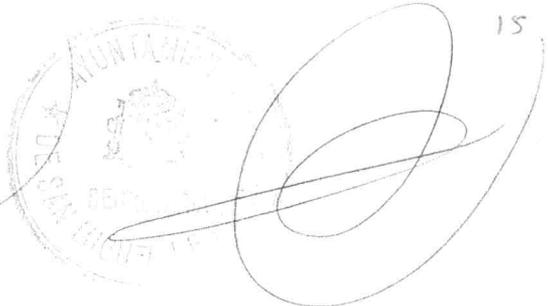
3.3 CONDICIONES DE USO.

Art.27 Vivienda.

Se permiten las siguientes tipologías



AP.  
18-11-88



- Unifamiliar aislada.
- Unifamiliar en hilera.
- Unifamiliar agrupada.

Art.28 Garage-aparcamiento.

Se denomina garage-aparcamiento al lugar destinado a estancia de vehiculos.

3.4 CONDICIONES ESTETICAS.

Art.29 Condiciones estéticas.

De la forma general se deberá tener en cuenta los condicionamientos en cuanto a materiales, composición y ordenación para su total integración al medio natural asi como su incorporación a los valores ambientales de la ciudad existente.

3.5 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Art.30 Usos permitidos.

- Vivienda unifamiliar aislada, en hilera y agrupada
- Residencial público: Que comprende la utilización de edificios con destino para transeuntes, como pueden ser hoteles, apartohoteles, moteles, camping y en general todas las edificaciones incursas en el ramo de la hosteleria.
- Comercial al por menor: Uso que corresponde a locales abiertos al público y destinados a la compra y venta de cualquier clase de producto al por menor, asi como los almacenes de esos mismos productos y de los locales destinados a la prestación de servicios directos al público de la índole de peluquerias, salones de belleza, lavado o planchado de ropas y enseres, u otras análogas.
- Locales de espectáculos y locales de reunión: Es el destino de edificios a actividades colectivas de tipo religioso, cultural o recreativo, como templos, museos, bibliotecas, salas de arte y exposición, centros de asociación y debate y similares.
- Sanitario: Corresponde a la utilización de edificios para alojamiento y tratamiento de enfermos, o a la previsión de la enfermedad, como en hospi



tales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud y similares.

- Docentes: Este uso incluye el terreno de todas las actividades de enseñanza, públicas o privadas de carácter colectivo, en todos grados y modalidades.
- Deportivo: Este uso incluye el terreno, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva.

Art.31 Usos prohibidos.

Industrias en todas sus categorías.

Art.32 Otros usos prohibidos.

Cualquier otro uso que no sea incompatible con los señalados como permitidos requerirá la tramitación adecuada, con arreglo a las normas establecidas por la Ley del Suelo o, en su caso, en la legislación sectorial de que se trate.

Art.33 Proyectos de urbanización.

El proyecto de Urbanización que se formule para el desarrollo del presente Plan Parcial deberán cumplir con todas las determinaciones expresadas en los arts. 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento.

Art.34 Condiciones de urbanización.

1- Red viaria.

Las vías previstas en este Plan Parcial estarán formadas como mínimo por :

- Calzada, triple tratamiento superficial formado por tres riegos sobre firme de macadam de 20 cm. de espesor, compactado con medios mecánicos y p.p. de preparación de base.
- Aceras, serán de loseta de cemento comprimido recibida con mortero de cemento, previa capa de nivelación de hormigón de 10 cm. de espesor o de hormigón tendido y ruleteado.
- Bordillos serán de hormigón prefabricado de 17 x 28 cm. de sección.

2- Abastecimiento de agua

Se deberán tener en cuenta las determinaciones expresadas en el apt.1.3 de las Normas Subsidiarias.

3- Alcantarillado.

Se deberán tener en cuenta las determinaciones expresadas en el apt.1.2 de las Normas Subsidiarias.



diarias.

- 4- Red distribución de energía eléctrica  
Se deberán tener en cuenta las determinaciones expresadas en el apt. 1.4 de las Normas Subsidiarias.
- 5- Red de alumbrado público.  
Se deberán tener en cuenta las determinaciones expresadas en el apt. 1.4 de las Normas Subsidiarias.

### 3.6 CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS.

- Art.35 Las alineaciones de la edificación con respecto a las vias serán las señaladas en el plano denominado alineaciones y rasantes.
- Art.36 La alineación oficial de dicho plano no podrá ser sobrepasada por ningún elemento estructural.
- Art.37 La localización de mobiliario urbano sobre las aceras requerirá el visto bueno por parte del Ayuntamiento.

### 3.7. NORMAS DE EDIFICACION.

Art.38 El Plan Parcial regula los siguientes Usos FormenORIZADOS:

- Residencial unifamiliar en hilera o agrupada.
- Residencial aislada.
- Jardines públicos.
- Equipamiento docente.
- Equipamiento comercial.

Art.39 Disposiciones particulares para la vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.

Definición: Se entiende por vivienda unifamiliar en hilera la edificación agrupada en forma horizontal, mediante elementos arquitectónicos abiertos o no, con acceso a espacios públicos, independientes de otros edificios y destinados a residencia de un solo núcleo familiar.

Art.40 Parcela mínima.

Para viviendas en hilera o agrupada trescientos metros cuadrados (300,00 m2.).



AP  
18-11-87

17

5

A.P.  
18/11/88

18

Art.41 Separación a linderos.

- 1- La separación a testero y fondo será igual o superior a tres metros (3,00 m.).
- 2- Las soluciones en viviendas agrupadas podrán adosarse a los linderos laterales en soluciones de viviendas en hilera, siempre que sean soluciones de proyecto unitario.

Art.42 Posición respecto a la alineación exterior.

- 1- La separación entre el plano de la fachada de la vivienda y la alineación exterior (oficial) será igual o superior a cuatro metros (4,00 m.).
- 2- El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendedores, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pergolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Art.43 Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación se fija en el cuarenta por ciento (40%).

Art.44 Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable es establece en 0,70 m2/m2. sobre rasante.

Art.45 Altura de cornisa.

- 1- En las tipologías en hilera o agrupada la edificación no podrá superar una altura de 2 (B+1) plantas, ni una altura de cornisa de 7 metros. midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso a la vivienda.
- 2- Sobre la última planta permitida, se consienten torreones con una superficie máxima construida del 10% de la superficie construida de la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los 2,50 metros.

Art.46 Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior

Art.47 Condiciones higiénicas.



A.P.  
18/11-88



19

En chalet adosado a linderos con estancias cerradas a doble crujía a dos fachadas, que el patio constituye el espacio libre principal de la vivienda, deberá darse al mismo una superficie superior a 30,00 m<sup>2</sup>.

Art.48 Tratamiento de las medianerías.

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las siguientes normas:

- a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) En paños paralelos al muro medianero, o que por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a 2,00 m. del lindero medianero.
- c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.
- d) La diferencia de altura total de las edificaciones medianeras no podrá exceder de 3,50 m.

Art.49 Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre.

Art.50 Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

Las condiciones de edificación conjunta de parcelas, se establecen en función de la tipología de edificación.

Edificación en hilera o aislada. La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación, no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

Art.51 Disposiciones particulares de vivienda unifamiliar aislada.

Definición: Se entiende por vivienda unifamiliar aislada la edificación aislada situada en parcela independiente, con acceso a espacio público independiente de otros edificios y destinado a residencia de un solo núcleo familiar.

Art.52 Parcela mínima.

La parcela mínima se fija en ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>).



18/11-88

Art.53 Frente de parcela.

El frente mínimo de parcela se fija en ocho metros ( 8,00 ).

Art.54 Separación a linderos.

La separación a fondo será igual o superior a 3,00 m. y con respecto de los laterales 2,00 m.

Art.55 Posición respecto a la alineación exterior.

1- La separación entre el plano de la fachada de la vivienda y la alineación exterior (oficial) será igual o superior a 4,00 m.

2- Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación auxiliar, adosado a los linderos destinado a usos secundarios, con las siguientes condiciones:

a) No estar destinado a estancia, dormitorio o cocina.

b) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a 3,30 m.

3- El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en dicha superficie pergolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

Art.56 Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación, comprendiendo también los edificios auxiliares o anexos se fija en el cuarenta por ciento, correspondiendo a este porcentaje, un cinco por ciento como máximo a los usos auxiliares o secundarios.

Art.57 Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre rasante.

Art.58 Altura de cornisa.

1- La edificación no podrá superar una altura de 2(B+1) plantas, ni una altura de cornisa de 7 metros.

2- Sobre la última planta permitida, se consienten torreones con una superficie máxima construida del 10% de la superficie construida de la planta, siempre que su altura de coronación no supere los 2,50 metros.

Art.59 Jardines públicos



A.P.  
18/11/88

- 1- Definicion. Son aquellas areas destinadas al ocio y esparcimiento de la poblacion de dominio y uso publico.
- 2- Alineaciones y rasantes. Son los definidos en el plano denominado USOS PORMENORIZADOS.
- 3- Condiciones de ordenacion y diseño. Para su ejecucion se debera formular un proyecto de jardineria encaminado a la ordenacion y eleccion de las masas arboreas, asi como la determinacion de las sendas peatonales y zonas de esparcimiento. No se permitira ningun tipo de construccion sino es el destinado a su conservacion o servicios sanitarios.  
Se prohíbe la utilizacion de estas zonas por cualquier uso que restrinja o posibilite las normas a uso publico a que estan destinados.

5  
a  
5

Art.60 Centros Docentes.

- 1- Definicion. Edificio destinado a equipamiento docente y guarderia, tendra caracter de dominio y de uso publico
- 2- Condiciones de volumen, altura. Seran las correspondientes a un E.G.B. de 8 unidades, de acuerdo con su normativa especifica.

Art. 61 Equipamiento comercial.

- 1- Definicion. Es aquella area destinada al equipamiento comercial para servicio publico de dominio privado.
- 2- Condiciones de volumen. Se podra construir un edificio de 671,20 m2 construidos.
- 3- Condiciones de uso. Seran las expresadas en la tabla num. 1 dwe este Plan Parcial.
- 4- Condiciones de ordenacion.
  - Ocupacion maxima 40%
  - Se permiten aparcamiento subterraneo
- 5- La altura maxima se fija en nueve metros.

