

NORMAS DE EDIFICACIÓN

PLAN PARCIAL A.D.U. - 19 **"LO RUFETE"** -

- -

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR ADU 19
"LO RUFETE" DE SAN MIGUEL DE SALINAS . ALICANTE

DOCUMENTO Nº 4

PLANOS DE PROYECTO

P-1 ZONIFICACIÓN Y RESERVAS DE SUELO

P-2 USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS

P-3 SUPERFICIES Y CESIONES

P-4 RED VIARIA

DILIGENCIA: La presente memoria descriptiva para
hacer constar el presente proyecto
fue aprobada por el Ayuntamiento de
plano ~~El 20-12-89~~
~~San Miguel de Salinas~~
San Miguel de Salinas



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR ADU 19 "LO RUFETE" DE SAN MIGUEL DE SALINAS . ALICANTE

DOCUMENTO Nº 2

ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTICULO 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE ESTE PLAN PARCIAL

- 1ª.- El Plan Parcial desarrolla las determinaciones urbanísticas, del Sector de suelo apto para urbanizar, mediante la ordenación detallada y completa de dicho Sector.
- 2ª.- El Plan Parcial es un instrumento de ordenación integral y ejecutivo, para ser desarrollado antes de poder otorgar Licencia de Edificación, mediante los oportunos Proyectos de Urbanización y Ejecución.
- 3ª.- El Plan Parcial de Ordenación, contiene las determinaciones establecidas la Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1994 de 15 de Noviembre.
- 4ª.- El Plan Parcial comprende los Documentos especificados en la Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1994 de 15 de Noviembre.

ARTICULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas es el Sector ADU 19 "LO RUFETE" de las NN.SS. San Miguel de Salinas, provincia de Alicante.



ARTICULO 3. APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

La interpretación y consiguiente aplicación de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas, corresponde al Ayuntamiento de San Miguel de Salinas, sujetándose, en todo caso, a las regulaciones de competencias que se establecen al efecto, por parte de la Consejería de Urbanismo de la Generalitat Valenciana.

En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Ordenanzas, será de aplicación lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Miguel de Salinas.

ARTICULO 4. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

- El procedimiento de tramitación, será el indicado en la Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1994 de 15 de Noviembre.
- Serán cedidas al Ayuntamiento de San Miguel de Salinas, gratuitamente y libres de toda carga, las zonas que están grafiadas y cuantificadas como tales en los correspondientes Documentos de este Plan Parcial. Estas zonas de cesión serán destinadas a viales y aparcamientos públicos, jardines y áreas de juego. indicadas en el Plano de Zonificación.

Serán de uso y dominio privado el suelo definido como residencial, y comercial grafiado como tal en el mencionado Plano de Zonificación del Proyecto. El resto será de uso y dominio público.

Los terrenos correspondientes a la Cesión del 10% de aprovechamiento tipo se grafían en el plano correspondiente de Cesiones.



ARTICULO 5. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL PLAN PARCIAL

Las presentes Ordenanzas cumplen las previsiones establecidas en las NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO del Término Municipal de S. Miguel de Salinas, en las que se marcan los siguientes módulos:

Edificabilidad máxima por sector:	0.30 m ² /m ²
Altura máxima para todos los sectores	7.00 m. (dos plantas)
Ocupación máxima	40% de parcela neta

ARTICULO 6. DETERMINACIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL

Todas las obras que se realicen en la Urbanización habrán de ajustarse a lo especificado en las presentes Ordenanzas

Para la construcción de cualquier tipo que se lleve a cabo, será preceptiva la consecución previa de la Licencia Municipal.

El promotor de la Urbanización podrá denunciar ante el Ayuntamiento la inobservancia de las presentes Ordenanzas en las obras que pudieran llevar a efecto los particulares.

Los contratos privados de venta de parcelas, así como las Escrituras Públicas, señalarán obligatoriamente la zona a que pertenezca la parcela, su edificabilidad y demás circunstancias urbanísticas a las que deberá ajustarse la construcción en función de lo indicado en estas Ordenanzas.

Las superficies de parcela no edificadas, se considerarán afectadas como espacio libre a la edificación de la misma, no pudiendo ser subdividida ni vendida con independencia de la totalidad del solar ni de la edificación en ella construida.



El presente PLAN PARCIAL, una vez aprobado, regulará la ejecución de la Urbanización, no pudiendo establecerse modificaciones sin la previa autorización de los Organismos intervinientes en su aprobación.

ARTICULO 7. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES

Los términos utilizados en estas Ordenanzas, tendrán el significado que a continuación expresan y que coinciden básicamente con las expresadas en las Normas Subsidiarias del Municipio.

7.1. Parcela. Es la superficie terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

7.2. Linderos. Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

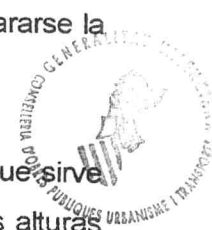
7.3. Superficie de Parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

7.4. Parcela Edificable. Es la parcela situada en suelo urbano o urbanizable que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

7.5. Parcela mínima. Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie susceptible de ser edificada que se admite en un determinado ámbito de suelo calificado por el Plan Parcial.

7.6 Retranqueo a lindero. Es la distancia mínima que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

7.7. Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de las alturas de la edificación.



7.8. Superficie libre. Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios.

7.9. Ocupación de parcela: Es la proyección sobre un plano horizontal de todas las superficies cerradas, incluyendo los porches siempre que sean cubiertos y los vuelos cerrados de plantas por encima de la baja.

7.10. Superficie máxima edificable. Se obtendrá como producto del coeficiente de Edificabilidad por la superficie edificable de la parcela

A estos efectos computará:

Los porches abiertos por sus laterales, o frente aunque cubiertos se contarán al 50%.

No computaran:

Los porches o terrazas descubiertos o cubiertos por pérgola, no se contabilizarán a efectos de superficie edificable.

Los sótanos o semisótanos destinados a cualquier uso, no se contabilizarán a efecto de superficie edificable.



7.11. Edificabilidad. Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación uso y aprovechamiento- y su situación en una determinada zona o categoría del suelo del Plan Parcial. Los límites de este derecho podrán venir definidos por un Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto, o bien por la superficie máxima edificable resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen que se detallan en las presentes Normas.



2.2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 8. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial se desarrollará mediante la redacción del oportuno Proyecto de Urbanización, que contendrá y recogerá las Normas que se especifican y se expresan en los apartados correspondientes de estas Ordenanzas Reguladoras.

ARTICULO 9. NORMAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Serán de aplicación íntegramente el artículo 3.2.7. de las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de San Miguel de Salinas.

ARTICULO 10. RECEPCION Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Una vez finalizadas las obras de urbanización, el Urbanizador solicitará por escrito y fehacientemente al Ayuntamiento de San Miguel de Salinas, la recepción provisional de las mismas. El Ayuntamiento de acuerdo con su normas procederá a la inspección y recepción provisional, emitiendo documento de la misma, y haciendo constar los defectos que en la ejecución de las obras se observen y que el urbanizador deberá subsanar a sus expensas en un plazo de tres meses. La validez de la recepción provisional se extenderá por una año, transcurrido el cual, el urbanizador solicitará la recepción definitiva de la Urbanización disponiendo el Ayuntamiento del plazo de 1 mes para llevarla a cabo, transcurrido el cual se entenderá recepcionada por el Ayuntamiento.

Durante el periodo de ejecución de la Urbanización, todos los gastos de mantenimiento de la misma correrán a cargo del urbanizador. A partir de la recepción provisional, los gastos de mantenimiento de la misma serán por cuenta del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas.



ARTICULO 11. LICENCIAS

- 1.- Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el art. 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística, y en las Normas Subsidiarias de San Miguel de Salinas.

2.3. RÉGIMEN DEL SUELO

ARTICULO 12. PARCELACIÓN

La parcelación será libre para uso residencial a los efectos del desarrollo del Proyecto de Compensación y/o Reparcelación, con la única limitación de las parcelaciones mínimas establecidas en este Plan Parcial para las distintas tipologías. Este proyecto se realizará como paso previo al Proyecto de Urbanización, a fin de que éste contemple todos y cada uno de los condicionantes que las parcelaciones suponen. En cualquier caso se establece como parcela mínima la parcela de 400 m². En uso comercial la parcelación propuesta se considera vinculante a todos los efectos

ARTICULO 13. AGREGACIÓN DE PARCELAS

Se permite la agrupación de parcelas siempre que la parcela resultante no distorsione el carácter del ámbito o zona donde se encuentre.

ARTICULO 14. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación. Estas cumplan los requisitos siguientes:



1.- Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

2.- Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

3.- El compromiso de urbanizar alcanzará además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

4.- Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

5.- Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda A LA Licencia de edificación solicitada, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

ARTICULO 15. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Se establece la siguiente división en ZONAS DE ORDENANZA, que definidas en el Plano de "ZONIFICACIÓN" se complementan con las áreas de Ordenanza especificadas en el Plano de "Usos Pormenorizados y Ordenanzas" y que en lo fundamental se adapta y siguen el criterio de lo establecido en las propias NN.SS.



15.1. ZONA 1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se define dos grados:

- Grado 1º: Corresponde a Edificación Unifamiliar aislada o pareada
- Grado 2º: Corresponde a Edificación Unifamiliar en hilera o agrupada

15.2. ZONA 2 COMERCIAL

Corresponde a parcela dedicada a usos comerciales y sus complementarios.

15.3. ZONA 3 VIALES

Corresponde a los espacios destinados a viario público.

15.4. ZONA 4 ZONAS VERDES

Corresponde a los espacios libres de dominio público destinados a:

- Grado 1º: Jardines
- Grado 2º: Areas de Juego.

15.5. ZONA 5 EQUIPAMIENTOS

Corresponde a las parcelas dedicadas a equipamientos.

Se definen dos grados:

- Grado 1º: Deportivo - Recreativo
- Grado 2º: Infraestructura – Servicio Urbano

ARTICULO 16. USOS DEL SUELO

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación íntegramente las Normas Urbanísticas de las NN.SS. referente a las Normas Generales de los usos.

PRINCIPAL.- Residencial en los grados descritos en el Artículo 15.

COMPLEMENTARIOS.- Comercial y dotacional (equipamientos, sociales, deportivos, etc.) espacios libres, viales y aparcamientos.



Para las claves de Ordenanza en que se divide el Plan Parcial, se definen los usos principales y compatibles específicos de cada una en consonancia con los permitidos en las NN.SS.

ARTICULO 17. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

En todo el ámbito del Plan Parcial será de aplicación íntegramente las Normas Urbanísticas de las NN.SS. con las siguientes precisiones:

17.1.- En el cálculo de la superficie máxima edificable no computarán los siguientes elementos:

-Porches que no estén cerrados por 3 ó más de sus lados en cuyo caso computaran al 50%..

-Pérgolas y elementos contruidos con materiales fácilmente desmontables siempre que no estén cerrados.

17.2.- Las pérgolas o elementos similares se podrán adosar a linderos y frentes de parcela, siempre que su altura no supere los 3.00 m. y su profundidad no supere los 6.00 m.

17.3.- Los aleros de las edificaciones no guardarán retranqueos sea cual sea su tamaño en la porción que cumplan la dimensión máxima fijada en 1.00 metros.

17.4.- En las cubiertas inclinadas queda expresamente prohibido cualquier material que no sea Teja de Hormigón o cerámica y pizarra natural.

En las cubiertas planas se prohíbe la utilización de telas asfálticas vistas, así como materiales impermeabilizantes plásticos vistos.



2.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZAS

ARTICULO 18. GENERALIDADES

Las condiciones particulares de cada clave establecida en este Plan Parcial, se adaptan a las establecidas en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de San Miguel de Salinas. El ámbito de aplicación de cada una queda reflejado en el plano P-2.

2.4.1. -ZONA 1. EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR.

ARTICULO 19. DEFINICIÓN

Corresponde a la tipología de edificación unifamiliar definiéndose dos grados:

- Grado 1º: Corresponde a Edificación Unifamiliar aislada o pareada
- Grado 2º: Corresponde a Edificación Unifamiliar en hilera o agrupada

ARTICULO 20. CONDICIONES DE LA PARCELA

20.1. TIPOS DE AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES

Se contemplan tres tipos de ordenación de las edificaciones:

- Aisladas
- Pareada, con un lindero lateral común.
- En hilera con espacios comunales en proindiviso para jardines e instalaciones de ocio.
- Agrupada con accesos comunes y espacios comunales en proindiviso para jardines e instalaciones de ocio.



20.2. PARCELA MÍNIMA

La superficie mínima de parcela edificable será:

En Grado 1º de 400,00 m²

En Grado 2º de 1.200,00 m²

ARTICULO 21. CONDICIONES VOLUMÉTRICAS

21.1. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones de la edificación serán libres dentro de la parcela.

En todos los casos será obligatoria la presentación de un único proyecto para las parejas o conjunto de viviendas con lindero de adosamiento o en su defecto acta notarial con establecimiento del lindero de adosamiento (si resultaran diferentes al establecido en este Plan Parcial) y la longitud y profundidad del adosamiento.

21.2. RETRANQUEO

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3,00 metros.

Se permite el adosamiento en fachada de pérgolas, toldos u otro tipo de construcciones semicubiertas.

DILIGENCIA: LA COMISIÓN DE GESTIÓN DE

DE LA

EL

El 20-12-99

Son 14/9/99

Son 14/9/99

El 20-12-99



21.3 SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE

La superficie máxima construible será la especificada en el plano P-3, para cada una de las manzanas. En el caso de parcelaciones de las mismas se establecerá el coeficiente correspondiente al cociente de la superficie edificable especificada por la superficie de la manzana.

21.4. OCUPACION

La ocupación sobre parcela neta será del 40% de la superficie de la misma

21.5. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas (baja+1) con una altura total de 7,00 m.

21.6. ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre de plantas será:

	Máxima	Mínima
Pta. Baja	3,60m.	2,50m.
Pta. Alta	3,00m.	2,50m.
Sótano		2,20m

ARTICULO 22. CONDICIONES DE USO

22.1. USO PRINCIPAL

Residencial. Edificación unifamiliar aislada o pareada para el Grado 1º y Edificación Unifamiliar en Hilera o agrupada para Grado 2



22.2. USOS COMPLEMENTARIOS

Uso Terciario. Permitido en:

- Terciario en la clase de hotelero en 1ª y 3ª categoría y despachos profesionales y comercial en categoría 1ª.

Uso dotacional y servicios públicos.

Uso zona verde y Aparcamiento. Permitido en todos sus grados.

ARTICULO 23. CONDICIONES ESTÉTICAS PARTICULARES

- 1.- Se permite la formación de porches o sopórtales en planta baja.
- 2.- La composición de las fachadas y huecos será libre.
- 3.- Los cerramientos de parcela, en caso de existir, a espacio público se compondrán de un elemento macizo de un metro de altura máxima y el resto permeable visualmente formado por perfiles metálicos o celosías.
- 4.- En todos los casos en que la edificación se adose a un linde medianero no podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero que deberá tratarse, en aquellas zonas que queden al descubierto con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

2.4.2.- ZONA 2. COMERCIAL

ARTICULO 24. DEFINICIÓN

- 1.- Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en el plano nº 2 de Usos del Suelo y Ordenanzas con el código Comercial
- 2.- El uso principal es el Comercial.
- 3.- La tipología edificatoria estará en función del uso concreto y las áreas colindantes.



ARTÍCULO 25. CONDICIONES DE LA PARCELA

Se establece una superficie mínima de parcela de 400m2.

ARTÍCULO 26. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad lucrativa de la parcela es de 0,8 m2/m2

ARTÍCULO 27. CONDICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la posición serán las correspondientes al área donde esté enclavado el equipamiento. No obstante con carácter general se establecen un retranqueo y separación a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación.

ARTICULO 28. ALTURA MAXIMA

- La altura máxima permitida será de 7,00 m.

ARTICULO 29. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas serán las mismas que las del área donde esté enclavado el equipamiento.

ARTICULO 30. CONDICIONES DE USO

1.- El uso principal será el Comercial en todas sus clases.

2.- Los usos complementarios serán:

- Residencial. Únicamente vinculado a la vigilancia del propio equipamiento.
- Aparcamiento y Garaje al servicio de los usos permitidos. El estándar
- Hotelero
- Deportivo



DILIGENCIA



El 20-12-99

2.4.3.- ZONA 3. VIARIO

ARTICULO 31. DEFINICIÓN

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como área de dominio

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

ARTICULO 32.- Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección ,con un tránsito suave hasta la calzada, con la interposición de un bordillo saltable.

El desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m. ,salvo casos excepcionales.

El pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de la calzada.

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho continuo, absorbiéndose las diferencias entre alineaciones en las aceras y no al revés.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m., diferenciándose por distinta cota.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se colocarán bolardos.



La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario

Podrán contar con aparcamiento en línea, debiendo disponer un árbol a menos cada 4 plazas de aparcamiento.

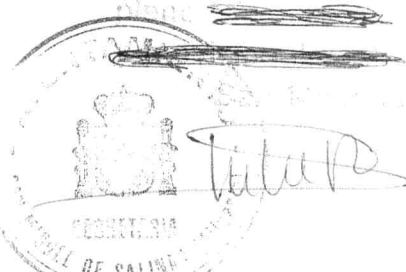
En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos de pavimento, nivelándose con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento mas acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.



El 20-12-99

ARTÍCULO 33. VADOS PERMANENTES

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsito, deberán solucionarse, mediante rebajo de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos $\frac{3}{4}$ de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal. En cualquier caso, se cumplirá estrictamente lo estipulado por la Ley 1/98 de 5 de Mayo de la Generalitat Valenciana sobre "accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas urbanísticas y de la comunicación".

ARTICULO 34 CANALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

ARTICULO 35 ALUMBRADO PUBLICO

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal o de farola entre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,5 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales



ARTICULO 36. ALCORQUES.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular con dimensión de anchura o diámetro de 1,00 m. manteniendo una separación en planta entre eje de alcorque comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se acabaran acordes con el tratamiento de la calle. Por cada árbol se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo de diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

2.4.4.- ZONA 4. ZONAS VERDES

ARTICULO 37. DEFINICIÓN

1.- Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en el plano nº2 de Usos del Suelo y Ordenanzas con el Código de zonas verdes (ZV).

2.- El uso principal es el de zonas verdes en sus diferentes grados:

4.1 Grado 1, Jardines

4.2 Grado 2, Areas de Juego

INICIATIVA DE PROYECTO DE ORDENANZA
HACIENDO REFERENCIA AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL SUELO
FUE APROBADO EN EL PLANO Nº 2 DE USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS
PLANO Nº 2 DE USOS DEL SUELO Y ORDENANZAS

San Miguel de Salas



ARTICULO 38. CONDICIONES DE LA PARCELA

Grado 1, Jardines:

Se establece una parcela mínima de 1.000 m²

La forma de la parcela deberá ajustarse a lo establecido para jardines en el art.34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Grado 2, Areas de Juego:

Se establece una parcela mínima de 200 m²

Dicha parcela debe ser colindante a un equipamiento

La forma de la parcela deberá ajustarse a lo establecido para áreas de juego en el art.34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

ARTICULO 39. CONDICIONES DE VOLUMEN

Las edificaciones auxiliares se permiten si son desmontables, de carácter temporal y de servicio al uso principal.

ARTÍCULO 40. CONDICIONES DE ESTÉTICAS

El ajardinamiento y arbolado se realizará de acuerdo con el artículo 6.4. de las presentes Normas.

Cumplirán las condiciones de calidad expuestas en el art. 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 41. CONDICIONES DE USO

El uso es el de zonas verdes.

DILIGENCIA: La ...



[Handwritten signature]

El 20-12-99

ARTICULO 42 TOPOGRAFÍA

Se mantendrán sin grandes alteraciones la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

ARTICULO 43 MATERIALES Y TRATAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

Las superficies tendrán un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartado anterior.

ARTICULO 44.- ARBOLADO

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse de alcorques, el volumen de excavación no será menor 1m³ .Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

DILIGENCIA: EL CONCEJAL DE URBANISMO

hoy

lun

plano

El 20-12-99

Sao Iago



2.4.5.- ZONA 5. EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 45. DEFINICIÓN

1.- Pertenecen a esta zona las áreas tramadas en el plano nº 2 de Usos del Suelo y Ordenanzas con el código Equipamientos.

Se distinguen dos grados:

Grado 1º: Deportivo - Recreativo

Grado 2º Infraestructuras – Servicio Urbano

2.- El uso principal es el de equipamiento deportivo y recreativo en el grado 1º y de equipamiento de infraestructuras e instalaciones y servicios urbanos en el grado 2º.

3.- La tipología edificatoria estará en función del uso concreto.

ARTÍCULO 46. CONDICIONES DE LA PARCELA

Se establece superficie mínima de parcela de 50m².

ARTÍCULO 47. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la parcela es de 0, 5 m²/m² sobre rasante.

ARTÍCULO 48. CONDICIONES DE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Las condiciones de la posición serán las correspondientes al área donde esté enclavado el equipamiento. No obstante con carácter general se establecen un retranqueo y separación a linderos igual a la mitad de la altura de la edificación.

ARTICULO 49. ALTURA MAXIMA

- La altura máxima permitida será de 7,00 m.



ARTICULO 50. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las condiciones estéticas serán las mismas que las del área donde esté enclavado el equipamiento.

ARTICULO 51. CONDICIONES DE USO

- 1.- El uso principal será el Equipamiento en sus distintos grados.
- 2.- Los usos pormenorizados serán:

En el grado 1º. Recintos cubiertos o descubiertos para la práctica del deporte. Instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

En el grado 2º. Instalaciones de:

- Protección civil.
- Seguridad ciudadana
- Mantenimiento del medio ambiente—
- Abastos
- Urbanas y de transporte

CONFORME
LA PROPIEDAD

MADRID, DICIEMBRE DE 1.999
EL ARQUITECTO

DILIGENCIA La primera diligencia que se hizo fue la de averiguar si el Bacer del Sr. [redacted] era el mismo que el que se le dio en la diligencia de fecha 10-12-99.



DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL P.A.I. ADU 19 "LO RUFETE" SAN MIGUEL DE SALINAS. ALICANTE

1ª.- DELIMITACIÓN DE LOS GRADOS DENTRO DE LA ORDENANZA

ZONAL 1:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| a) Manzanas con grado 1º | Ninguna |
| b) Manzanas con grado 2º | Manzana A |
| | Manzana B |
| | Manzana C |
| | Manzana D |
| | Manzana E |
| | Manzana F |
| | Manzana G |



2º-DETERMINACIÓN SOBRE LA TITULARIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS (EQ)

Todas las parcelas con uso de equipamientos (EQ-ID Y EQ-RD) serán de titularidad pública.

- | | |
|-----------------------|---------------|
| Relación de parcelas: | Parcela EQ1ID |
| | Parcela EQ2ID |
| | Parcela EQ3ID |
| | Parcela EQ4ID |
| | Parcela EQ1RD |



La aprobación del proyecto de urbanización quedará supeditada a la construcción sobre la parcela EQ3ID de una depuradora para 800 usuarios que pertenezca a la red secundaria.

3º.- DETERMINACIÓN SOBRE EL ABASTECIMIENTO DE AGUA:

El costo correspondiente a la conexión para abastecimiento de agua desde la red existente hasta el sector será incluido dentro de los costos de urbanización, y por tanto, con cargo al urbanizador.

4º.- DETERMINACIÓN SOBRE EL USO TERCIARIO COMERCIAL

Se define como uso terciario comercial, aquel uso destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor o a prestar servicios a los particulares y a sus vehículos; y en general cualquiera de los comprendidos en el ámbito de la Ley Valenciana 8/86, de 20 de Diciembre, de ordenación del Comercio y Superficies Comerciales, siempre que la superficie dedicada a la venta sea inferior a 500 m2.

Se prohíbe expresamente la implantación de centros, grandes superficies o multicentros comerciales.

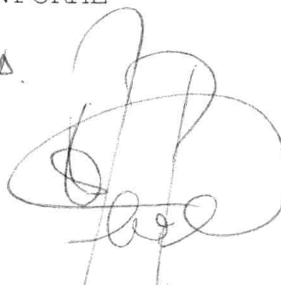
DILIGENCIA: La presente es el documento p.
habido en el expediente de urbanización
fue aprobado por el Ayuntamiento
pleno el 04-04-00.

Madrid, Enero de 2.000

San Miguel de Salinas



CONFORME

P.A.

EL URBANIZADOR

P.A.

EL ARQUITECTO.