



PUNTA PRIMA

ORDENANZAS REGULADORAS

Con el fin de asegurar un resultado armonico en la edificaciones que se ejecutarán dentro del Plan Parcial de Punta Prima, se establecen las siguientes Ordenanzas Reguladoras, que permitan dentro de una adecuada elasticidad efectuar las distintas construcciones con un sentido de unidad y armonia que eviten se malogren las condiciones impuestas en la redacción del presente Proyecto, en cuanto a composición, estética, volumen, usos y alineaciones.

CAPITULO I.- ZONA DE EDIFICACION EN BLOQUE AISLADO.-

ARTICULO 1º.- El tipo de bloque será el de cinco cru-
jias compuesto por unidades constructivas
capaces para modulos de escalera con cua-
tro viviendas por planta.

La crujia central se destinará a patio.

ARTICULO 2º.- Las dimensiones de los bloques y sus ali-
neaciones vienen determinadas en el plano
nº 5 del presente Proyecto de Plan Parcial

ARTICULO 3º.- La altura de bloque corresponderá a 15 m.

Maximas medidas desde la acera has-
ta la parte inferior del último forjado.

La edificabilidad máxima será --
2,33 m³/m².

CULO .- La altura mínima de planta baja serán de 2'60 m. libres, y como máximo de 3'50 m.

La altura libre de pisos será como mínimo de 2'60 m.

CULO .- Se permitirán voladizos a partir de primera planta de viviendas con saliente máximo de 1'20 a lo largo de toda la fachada.

CULO .- La planta de terraza se ocupará únicamente por la caja de escalera, pudiendo construirse una vivienda de portero por escalera, con un retranqueo mínimo de fachada de 2'50 m.

CULO 7º.- El uso de los bloques será el de plantas bajas diafanos para aparcamientos o locales comerciales.

En este último caso deberán preverse dentro de la parcela tantas unidades de aparcamientos como viviendas se pretendan construir.

Las restantes cuatro plantas se dedicarán para uso exclusivo de viviendas.

CULO 8º.- No se permitirán la instalación en planta baja de ningún local comercial que por su destino puedan producir ruidos o molestias en las viviendas. Se permitirá, sin embargo, destinar 2 plantas de un bloque completo lindante con la Avda. "B", a local comercial siempre que se renuncie a las tres plantas de viviendas restantes.

CAPITULO II.- ZONA EDIFICIOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES.-

ARTICULO 1º.- Dentro de cada solar se permite únicamente la construcción de un cuerpo de edificación:
Puede autorizarse la edificación de una cubierta para garaje formando cuerpo aislado siempre y cuando no posea cerramientos laterales de fábrica. Se permitirán setos y celosías cerámicas.

(1)

ARTICULO 2º.- Superficies de las parcelas.-

Las superficies de las parcelas serán como mínimo las que vienen fijadas en el plano nº 4 del proyecto. Se permitirán no obstante la fusión de 2 o más parcelas que pasarán a constituir una nueva unidad a la que serán aplicables las mismas normas que a las restantes.

La superficie máxima edificada no podrá exceder del 30% de la superficie de la parcela.

ARTICULO 3º.- Cerramientos.-

No sobrepasarán 1'50 m. de altura de fábrica, pudiendo suplementarla hasta 2 metros con celosías, rejas o alambras.

- (1) ARTICULO 1º bis. En la zona designada en el plano con la clave/VU AG se admitirán viviendas unifamiliares adosadas, con la parcela mínima total, con edificabilidad máxima de 0'5 m²/m² y con el resto de condiciones establecidas en el presente Capítulo.

Se recomienda el uso de setos con o sin alambrada interior. Se prohíbe el uso de alambradas de púas en cerramiento.

ARTICULO 4º.-Alineaciones.-

Las fachadas del Edificio estarán separadas al menos cuatro metros de la alineación de la calle y tres metros de los lindes con las parcelas vecinas.

Se permitirán no obstante la construcción de casas gemelas siempre que exista acuerdo entre los dos propietarios y se construyan al mismo tiempo.

ARTICULO 5º.- Alturas.-

Podrán construirse dos plantas con una altura máxima medida a la parte baja del último forjado de siete metros.

ARTICULO 5º bis: En las parcelas con fachada recayente a la Carretera Nacional se permitirán los usos comerciales y de restaurante.

CAPITULO III.- ZONA DEPORTIVA Y RELIGIOSA.-

Se permitirá en la misma todo tipo de instalaciones deportivas y un edificio con destino a Club y vestuarios de composición totalmente libre.

estos edificios singulares, deberán merecer la aprobación previa, mediante la presentación de un Croquis o Perspectiva que exprese con gran claridad la idea del proyecto, del Ayuntamiento de Orihue
la.+

ZONA DE CENTRO CIVICO.-

Se permitirá la construcción de un Hotel, con servicios complementarios, oficinas de Correo Telefonos y Telegrafos.

Su composición considerada como de Edificio singular, será totalmente libre debiendo obtenerse igual que en el caso anterior la aprobación previa del Ayuntamiento de Orihuela.

DOCUMENTOS A EXIGIR EN LOS PROYECTOS PARA SU APROBACION.-

ARTICULO I.- Los normales de los Arquitectos.

visados por el Colegio Oficial.
Plano de Emplazamiento, E:1/1000
con referencia al Poligono y parcela de Planos del Plan Parcial.
Plano de situación del edificio dentro del solar, a E:1/200, con acotación de distancia a lindes,
Instancia solicitando la licencia de obras, Visados de los Colegios Oficiales de Arquitectos

y Aparejadores, a efectos de dirección de la obra. Solicitud de certificación de replanteo, en impreso oficial.

ARTICULO 2º Licencias.-

Las licencias tendrán carácter provisional, considerandose no autorizadas las obras que se realicen hasta la presentación del certificado de replanteo, firmado por el Director Técnico de la Obra y el Contratista o propietario. La licencia tendrán una validez de seis meses para la iniciación de obras; pasado este plazo sin comenzarlas, se considerarán nulas, debiendo procederse a nueva concesión:

ARTICULO 3º Fin de obra.-

El plazo de validez de la licencia, a efectos de terminación de la obra, será función de volumen de la misma, según criterio del Ayuntamiento, previo informe de los Técnicos Municipales.

Murcia, Febrero de 1.968

EL ARQUITECTO



LAS FILIPINAS

PRIMERA PARTE:

CONDICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION DE LA LICENCIA DE OBRAS.-

Articulo 1º Licencia de obras.-

En todo el límite del Plan de Urbanización de la Finca "Las Filipinas, no podrá efectuarse construcción alguna si el Proyecto correspondiente no ha sido aprobado por el Arquitecto asesor de la Urbanización y sin que sea concedida la Licencia Municipal por el Ayuntamiento de Orijuela. Dicha licencia se puede obtener mediante solicitud del propietario o representante legal, a la que se acompañaran TRES ejemplares del Proyecto correspondiente, firmados por el facultativo competente y legalmente autorizado, que suscribirá también la solicitud como director de las obras, admitiéndose la posibilidad de que sea otro el técnico que firme la solicitud y a su vez director de las mismas, si aquel se limitará tan solo a redactar el Proyecto.

Como complemento deberá presentarse en la urbanización una copia del emplazamiento y de los alzados respectivos.

Articulo 2º Pago de derechos.-

Las licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas consiguiente.

El Propietario acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta al Ayuntamiento la solicitud para obtener licencia.

Articulo 3º Incumplimiento de las condiciones de la licencia.-

En caso de incumplimiento de las ordenanzas o de las condiciones de la licencia, se suspenderán los trabajos una vez comprobada la infracción en el momento en que se dé la orden oportuna por el Ayuntamiento a ruego de la propiedad de la Urbanización "Las Filipinas", firmada como enterado el dueño, contratista o persona que pueda representarles en la obra. El Propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. Esta demolición habrá de dar comienzo en el plazo de 48 horas, y si transcurrieran este tiempo sin hacerlo, el Ayuntamiento demolerá a costa del propietario, sin que este tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le pudieran causar.

Artículo 4º Obras sin licencia.-

Las obras sin licencia que se realicen serán igualmente paralizadas y en su caso demolidas siguiendo lo dispuesto en el Artículo anterior y aplicando la sanción máxima señalada en las ordenanzas fiscales.

Artículo 5º Variación del Proyecto.-

En el caso de que durante el transcurso de la obra el propietario desee variar el Proyecto aprobado, lo hará constar por medio de instancia a la Alcaldía debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado, para examen por el Técnico Municipal.

Si la modificación afectase a fachada o emplazamiento se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 1º.

De no hacerlo así se aplicará el Artículo 3º.

Artículo 6º Duración de la tramitación del expediente.-

El plazo máximo desde la fecha de presentación hasta la respuesta por el Ayuntamiento no excederá de 60 días, pasados los cuales y de no existir respuesta en contrario, se considerará que dicho Ayuntamiento lo da por aprobado.

Artículo 7º Caducidad de la licencia.-

En cada licencia de obras se fijará un plazo para la terminación de las mismas, transcurrido el cual se considerará caduca la licencia.

Si la construcción no hubiera finalizado en el mencionado plazo, será necesario solicitar nueva licencia, para la continuación de los trabajos. Así mismo si las obras no se iniciasen dentro del año a partir de la fecha de expedición, serán anuladas automáticamente.

Artículo 8º Licencia de ocupación.-

Terminada la construcción, se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, a cuya solicitud acompañará certificado, debidamente legalizado del director facultativo de las obras, en el que se hará constar que las mismas han sido realizadas de acuerdo con el proyecto oportunamente aprobado.

Comprobado, por los servicios municipales, será concedida la licencia de ocupación correspondiente.

Artículo 9º Protección del Paisaje Natural.-

La propiedad de la Urbanización "Las Filipinas" establece la prohibición absoluta de talar cualquier árbol existente sea cual fuere su especie, incluyendo naturalmente los incluidos en los terrenos que pasen a ser

propiedad privada siempre que a juicio del Arquitecto director de la Urbanización no interfieran las construcciones.-

SEGUNDA PARTE: NORMAS GENERALES.-

Artículo 10º Autorización de Edificaciones.-

None autorizaran edificaciones definitivas en los terrenos afectados por el Plan de Urbanización de la Finca "Las Filipinas" sin que previamente hayan adquirido los terrenos las calificación de solar, mediante los trabajos de urbanización que se precisan para ello, cuales son: pavimentación de la calzada a la que sea colindante la parcela, encintado de aceras, conducción de aguas potables y alumbrado público, pudiendo resolver los desagües con fosa séptica posteriormente.

Artículo 11º Segregaciones ulteriores de las parcelas.-

Las parcelas son indivisibles; y tras una comprobación si así se hubiera procedido, el Ayuntamiento ordenará el derribo de las obras edificadas, sin prescripción de plazo para esta facultad.

Artículo 12º Obligación de cumplir el Plan de Zonificación .-

Definidos los polígonos en los planos al efecto con indicaciones de viviendas unifamiliares y bloques de viviendas, no podrán estas ser modificadas en sus trazados, de no existir convenio con la propiedad y la autorización del Ayuntamiento. .

Artículo 13º Enplazamiento.-

La situación de la construcción en las parcelas ya sean viviendas unifamiliares o bloques de altura, dejen libre unas franjas perimetrales, variando según los casos citados.

Artículo 14º Compromiso de edificación.-

Los adquirentes de terrenos se comprometerán a construir en plazo de dos años, realizando el cerramiento de la parcela en el mismo tiempo.

Artículo 15º Limitaciones de superficies volúmenes y condiciones higiénicas de los locales destinados a viviendas.-

Los distintos locales o dependencias de las viviendas cumplirán en cuanto a superficie y volumen las condiciones siguientes:

DEPENDENCIAS.	Superficie mínima m ² .	Volumen mínimo m ³ .
Cocinas.....	5'00	13'00
Cocina-Comedor.....	14'00	26'40
Dormitorio 1 cama.....	6'00	15'60
Dormitorio 2 camas.....	10'00	26'00

Comedor-Estar.....	10'00	26'00
Retrete unico.....	1'50	3'00
Cuarto de baño.....	3'00	6'00
Lavadero.....	1'50	3'00

En apartamentos, se autorizarán cocinas de menor superficie que la indicada.

La anchura mínima de los pasillos será de 0'80 m.

Los hall de entrada, tendrán una anchura mayor de 1 m.

Respecto a ventilación e iluminación la superficie, no será en ningún caso inferior a 1/8 de la superficie en planta.

Los trasteros podrán ser aquellas superficies en las que por la disposición de sus espacios libres sea imposible colocar una cama.

Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo un cuarto de aseo compuesto de plato de ducha, lavabo y retrete, cuyo acceso pueda realizarse sin pasar por dormitorios ni cocinas.

Si este se realizase directamente desde el comedor o de la cocina-Comedor, deberá estar separado de dicha pieza por un local de doble puerta.--

Todos los retretes estarán dotados de cierres inodoros y descarga de agua, no pudiendo ocupar en ningún caso lugares comunes a varias viviendas.--

Artículo 16º Patios.--

Los patios permitirán la inscripción de un círculo de radio 1/6 de la altura edificada, con el lado menos 3'00 m.

Artículo 17º Servicios.--

De agua: Toda vivienda deberá estar dotada de agua corriente siendo obligatorio su entronque con la red general de abastecimiento.

Estimándose la dotación mínima en 100 litros por habitante y día.

De luz: La instalación de luz eléctrica es obligatoria, siendo su voltaje de 220 voltios.

De saneamiento: Es obligatoria la instalación de fosas sépticas, calculadas con arreglo a la capacidad de cada vivienda y en proporción al número de servicios que vayan instalados en ellas, y cumplirán así mismo con las condiciones reglamentarias cuales son: separador de grasas (caso de existir garage) y cámaras anaerobias y aerobias, con la suficiente ventilación, con el fin de evitar las emanaciones complemen-

con el pozo filtrante o filtros bacterianos que puedan ir absorbiendo el excedente de agua.

Su situación viene obligada por una separacion de 5 m. respecto a los limites de la parcela de cualquiera de sus lados.

Articulo 18º Vegetación.--

Los proyectos a presentar en el Ayuntamiento deberán incluir el correspondiente plano de jardineria exigiendose la plantacion efectiva del arbolado (si la hubiera) para la obtención de la correspondiente licencia de ocupacion.--

Articulo 19º Composicion arquitectonica.--

Deberá realizarse una arquitectura de Concepto actual, sencilla y funcional de caracter mediterraneo, prohibiendose toda clase de construcciones que desentonen del conjunto urbanistico.

Así mismo a los materiales se le exigirá un minimo de calidad dado el caracter residencial de la Urbanizacion.

Y en cuanto al color, se evitarán las notas estridentes de dudoso gusto.

TERCERA PARTE: ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.--

Articulo 20º Zonificación.--

Zona 1ª Edificación Aislada.--

Articulo 21º Tipo de Ordenación.--

Corresponde a esta zona la edificación de viviendas unifamiliares, con fachadas a los cuatro vientos, excluyendo el uso industrial.

Articulo 22º Altura de la edificación.--

La altura maxima permitida será de 7 m. permitiendose sotanos y semi-sotanos.

En las parcelas con pendientes acusadas, se sacará la cota intermedia entre los extremos que serviran de base para la cuenta de los 7 metros.--

Articulo 23º Parcela minima.--

La superficie de la parcela minima se fija en 800'00 m/2.--

Articulo 24º Superficie maxima construida.--

La superficie maxima construida será del 20 % de la superficie de la parcela.

Quedando las construcciones de aprovechamiento secundario incluidos en este tanto por ciento.

Artículo 25º Alineaciones interiores.-

La separacion minima de toda edificacion, ya sea vivienda o garage... etc. será de 5'00 m. en todos sus lindes, tanto de fachada como colindantes, se fija el aprovechamiento maximo en 1'4 m³/m².

No permitiendose las construcciones auxiliares, asi como tampoco la construccion de cercas en medianerias y fachadas, permitiendose tan solo separaciones vegetales de cualquier tipo.

Artículo 26º Patios.-

Se admitiran los patios tendedores de 3 m. de lado como minimo y superficie de 9 m² asi como los patios jardin de 4 m. de lado y 16 m² de superficie.

Para viviendas se fija en 2'50 m la altura de suelo a techo interior. No se ejecutaran mas de dos plantas dentro de los 7 m. de altura total edificable permitida.

Artículo 27º Piscinas.-

Estas no sobrepasaran los 50 m³, sin instalaciones adecuadas de depuración.

Artículo 28º Garages.-

La construccion auxiliar para ellos queda incluida en el mismo % autorizado en edificacion por cada parcela.

Artículo 29º Prohibiciones.-

No se permitirá la construcción de frontones dentro de las parcelas que puedan afectar a la visibilidad de los colindantes.

Queda prohibido utilizar en los patios gallineros, establos,, etc.

Artículo 30º Excepciones.-

La propiedad promotora de la Urbanización, de acuerdo con el informe del Arquitecto Director de la misma, podrá autorizar cualquier proyecto que por su categoría pueda ser de interes aunque no se ajuste a lo indicado.



LOS BALCONES

PLAN PARCIAL Nº 8 Y 17. LOS BALCONES I Y II.

Urbanizaciones consolidadas y con los servicios urbanos-
ilcos casi resueltos..

Se mantienen todas las ordenanzas y aprovechamientos
de los respectivos Ps.Ps., permitiéndose, dada la situación
real de la edificación y que no se aumenten densidades, la
modificación de tipología edificatoria en las manzanas expre-
samente señaladas, siempre que no se modifique los parámetros
de volumen, ocupación y alturas máximas y rerañqueos míni-
mos permitidos en las correspondientes Ps.Ps.

A este respecto, se entenderá como tipología fundamental
la AS., quedando como toleradas la AP y la AL en las manza-
nas expresamente señaladas.

Parc.	Ocupa.	Altura.	Edif.	Uso	Tip
Resi A 800m2	40%	2 P	0,8m3/m2	Resid.	AS, AP
Resi B 800m2	40%	2 P	" "	"	AS, AP AL
Resi C 800m2	40%	2 P	1,5m3/m2	Habit Resid.	AS, AP, AL



Aprobado con carácter ANUAL
por el Ayuntamiento de Torrevelilla, en sesión
de fecha 24. ENERO. 1985
Torrevelilla
El Secretario,

Aprobado con carácter ANUAL
por el Ayuntamiento de Torrevelilla, en sesión
de fecha 3. DIC. 1985
Torrevelilla
El Secretario,



SECTOR.....LOS BALCONES I Y II.
SUPERFICIE.....1.445.750m2.
PLANEAMIENTO.....PLAN PARCIAL.
FECHA APROBACION DEFINITIVA.....7 FEB. 64, 24 MAR. 75.

DESARROLLO COMPLEMENTARIO:

PROY. URBANIZACION.....
PROY. COMPENSACION.....
ESTATUTOS E.U.C.....
GARANTIAS.....AFECTACION DE PARCELAS.

GRADO DE DESARROLLO:

EDIFICACION..... 75%.
URBANIZACION..... 80%.

OTROS COMPROMISOS:

OTRAS CONDICIONES PARTICULARES:

Plan Parcial consolidado en grado suficiente para ser
considerado como núcleo urbano.

Aprobado con carácter ANUAL
por el Ayuntamiento de Torrevelilla, en sesión
de fecha 24. ENERO. 1985
Torrevelilla
El Secretario,

Aprobado con carácter ANUAL
por el Ayuntamiento de Torrevelilla, en sesión
de fecha 9. DIC. 1986
Torrevelilla
El Secretario,



LOMAS DE DON JUAN

PLAN PARCIAL DE ORDENACION "LOMAS DE DON JUAN "

ORIHUELA (ALICANTE)

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 10 MAR. 1978

MEMORIA

ANEJO II. ORDENANZAS

- 1.- Normas Generales
- 2.- Zona para área verde pública
- 3.- Zona para edificación principal
- 3.- Zona para edificación complementaria



I. NORMAS GENERALES

Artículo 1.1. Ambito de aplicación

Las presentes Ordenanzas son obligatorias para todas las obras que se ejecuten dentro de los límites del Plan Parcial "Lomas de Don Juan", siendo vinculantes para todos los propietarios de solares, así como para los sucesores en la propiedad.

Artículo 1.2. Elementos comunes

Son elementos comunes e indivisibles de la Urbanización:

- Las vías de acceso a las parcelas.
- Las instalaciones de saneamiento, agua, luz, alumbrado público, etc. todos sus elementos aparentes u ocultos.
- La zona verde de uso público, con su arbolado y las instalaciones culturales y recreo que sobre ella se construya.

Los gastos de mantenimiento de los elementos comunes serán atendidos por los propietarios de solares con arreglo a la cuota de participación determinada por la Asociación de Propietarios.

Artículo 1.3. Tramitación de licencias

Para la tramitación de licencias de construcción se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Orihue la, al texto refundido de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1.976 y a lo especificado en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

INSTITUTO DE PAISAJE URBANO JOAN S. PÉREZ I PAIRA. TUCUMÁN, 25. T. 22 21 07. ALACANÍ

II. ZONA PARA AREA VERDE PUBLICA

Artículo 2.1. División en subzonas

En la zona verde de uso público hay que distinguir dos subzonas, que se diferencian por sus condiciones de uso (subzonas A y B).

Artículo 2.2. Condiciones de uso

Para la subzona A: serán usos permitidos la plantación de jardines y especies arbóreas, así como la instalación de parques públicos.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 10 MAR. 1978

En la subzona B: en esta subzona, de una superficie de 575.- m2., equivalentes al 5% del total del área verde, se permite, además de los usos previstos en la subzona A, el uso deportivo.



Quedan expresamente prohibidas otras utilizaciones distintas de las mencionadas.

Artículo 2.3. Condiciones de edificación

En la subzona A no se permiten edificaciones de ningún tipo.

En la subzona B se permiten construcciones no cubiertas de carácter deportivo (piscinas, fontones, pistas de tenis, campos de juego...)

Artículo 2.4. Condiciones estéticas

El tratamiento de la zona verde debe respetar el carácter y ambiente del paisaje circundante, por lo que los jardines y plantaciones responderán a los típicos del entorno, sin promover el crecimiento abusivo de especies exóticas. Especies recomendables: pino, algarrobo, almendro.

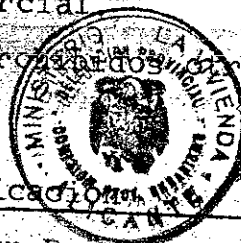
III.- ZONA PARA EDIFICACION PRINCIPAL

Artículo 3.1. Condiciones de uso

Serán usos permitidos en la Zona de Edificación Principal los siguientes:

- Residencial (viviendas unifamiliares aisladas; viviendas en fila; bungalows adosados).
- Industrial (pequeños talleres artesanos al servicio de la Urbanización).
- Administrativo y comercial
- Quedan expresamente prohibidos otros usos distintos de los especificados.

APROBADO POR LA COMISION PRINCIPAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 10 MAR. 1978



Artículo 3.2. Condiciones de edificación

En la Zona de Edificación Principal las construcciones se ajustarán a los siguientes criterios:

- 1.- Parcela mínima: 1.000 m². (1 vivienda aislada, 2 viviendas en fila o 4 bungalows adosados).
- 2.- Volumen edificable: 0,8 m³/m².
- 3.- Número máximo de plantas: dos.
- 4.- Altura máxima de la edificación: 7 m.
- 5.- Superficie máxima de ocupación en planta: 25%
- 6.- Retranqueos de todos los linderos: 5 m.
- 7.- Separación entre edificaciones: semisuma de sus alturas.
- 8.- Separación a linderos con propiedades ajenas a la Urb. 10,- m.

Artículo 3.3. Condiciones estéticas

Todos los materiales empleados en la construcción de los edificios serán de primera calidad, resistentes a la interperie y al tiempo, con el fin de lograr un conjunto armónico y agradable de gran duración.

Las construcciones responderán en su aspecto externo al tipo mediterráneo, debiendo utilizar predominantemente en las fachadas los paramentos blancos encalados, carpintería de madera, piedra natural y teja árabe. La composición de dichos materiales se deja libre a la inspiración del proyectista.

Las vallas de cerramiento de las parcelas serán de una altura máxima de 1,40 m. efectuándose sobre la alineación

ESTUDIO DE ARQUITECTURA JOAQUÍN S. PÉREZ Y PARRA. TUCUMÁN, 25. T. 22.2107. ALMACÉN

Dicho cerramiento podrá ser ciego hasta una altura máxima de 50 cm debiendo ser el resto de seto vivo, celosías u otro material diáfano.

Las obras de edificación y jardinería se acometerán simultáneamente, a los efectos de dejar las parcelas limpias y ordenadas al terminar los trabajos.

Artículo 3.4. Condiciones higiénicas.

Las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto como condiciones higiénicas mínimas en la orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1.944 y demás disposiciones vigentes.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL
URBANISMO EN SESION DEL 10 MAR. 1978



[Handwritten signature]

IV.- ZONA PARA EDIFICACION COMPLEMENTARIAArtículo 4.1. División en subzonas

En la Zona para Edificación Complementaria hay que distinguir dos subzonas que se diferencian por el distinto uso de sus edificaciones: tales zonas se denominan A (Zona Cultural) y B (Zona de Servicios).

Artículo 4.2. Condiciones de uso

Serán usos permitidos en la Subzona A (de 1.000 m² de extensión):

- Uso cultural o docente.

En la Subzona B (de 4.000 m² de superficie) se admiten los usos siguientes:

- administrativo, comercial, de espectáculos y salas de reunión, religioso, docente, deportivo, sanitario y asistencial.

Quedan prohibidos otros usos distintos de los señalados.

Artículo 4.3. Condiciones de edificación

En la Zona de Edificación Complementaria las construcciones se ajustarán a los siguientes criterios:

- 1.- Parcela mínima: 1.000 m².
- 2.- Volumen edificable: 1,2 m³/m².
- 3.- Número máximo de plantas: dos.
- 4.- Altura máxima de la edificación: 7 m.
- 5.- Superficie máxima de ocupación en planta: 30%.
- 6.- Retranqueos de todos los linderos: 5 m.
- 7.- Separación entre edificaciones: semisuma de sus alturas.

Artículo 4.4. Condiciones estéticas

Regirán las mismas condiciones especificadas en el apartado 3.3 de estas Ordenanzas.

Artículo 4.5. Condiciones higiénicas

Regirán las mismas condiciones especificadas en el apartado 3.4 de estas Ordenanzas.



LA REGIA

Zonas	Superficie en m2.	Porcentaje
1.- Residencial Unifamiliar	66.896'50	39'48%
2.- Residencial Colectiva de Baja Densidad (Bungalows)	25.257'00	14'99%
3.- Residencial Colectiva de Media Densidad (Apartamentos)	16.496'80	9'79%
4.- Dotaciones	2.977'00	4'20%
5.- Verde Público	16.860'00	10'01%
6.- (5% Deportivo)	842'83	5%(s/16.860)
Zona Servicio Zona Deportiva	500	0'26%
7.- Turístico- Hotelera	2.590	1'54%
8.- Viario	32.890'50	19'63%
TOTAL	168.567	100%

A. 3-4.- CAPACIDAD DE POBLACION Y NUMERO APROXIMADO DE VIVIENDAS.-

- Residencial Unifamiliar.-

Número de parcelas y viviendas= 80.

Número de habitantes= $80 \times 4 = 320$.

- Residencial Colectiva de Baja Densidad(Bungalows).-

Volumen total edificable= 50.514'00 m3. (Ver Ordenanzas Reguladoras: D. 3-3-5).

Número de bungalows (1 ó 2 plantas) = 63.

Número de habitantes= $63 \times 4 = 252$.

- Residencial Colectiva de Media Densidad (Apartamentos).-

Volumen total edificable= 57.736 m3. (Ver Ordenanzas Reguladoras: D. 3-3-5). Supuesta una vivienda cada 300 m3., resulta: $57.736 / 300 = 193$ viviendas.

Número de habitantes: $193 \times 4 = 772$.

Lo que supone una población de: $320 + 252 + 772 = 1.344$ Hb.

Que da una densidad de: $1344 / 16'85 = 79'77$ Hab/Ha. Densidad que queda por debajo de la permitida en la legislación vigente:

D. ORDENANZAS REGULADORAS.-

D.1.- INTRODUCCION.-

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 18/10/78

D.1-1.- ORDENANZA.- OBJETO.-

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación del Término Municipal de Orihuela y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

Corresponden estas Ordenanzas al Plan Parcial de Ordenación "La Regia", cuyos límites están indicados en el plano correspondiente de este documento.

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, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar la zona afectada por las mismas, así como permitir un desarrollo ordenado del área que se prevé en dicho Plan.

D.1-2.- ORDENANZA.- NORMAS URBANISTICAS.-

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del Término Municipal de Orihuela así como las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, se consideran parte integrante de estas Ordenanzas en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten, aunque no se incluyan en este documento.

D.1-3.- ORDENANZA.- RELACION CON LA LEGISLACION VIGENTE.-

Las prescripciones de las presentes Ordenanzas están vinculadas a la Legislación Vigente, especialmente a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de Mayo de 1.975, que deberá considerarse como supletoria en los aspectos no previstos en estas Ordenanzas.

D.1-4.- ORDENANZA.- 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 en el Plan.

D.1-5.- ORDENANZA.- 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.

Se incluyen bajo este concepto tres tipos de Ordenanzas:

- D.2 Ordenanzas Generales.
- D.3 Ordenanzas Particulares.
- D.4 Ordenanzas Complementarias.

Las Ordenanzas Generales son regulaciones comunes a actuaciones edificatorias diversas, que precisasen de elementos urbanísticos analógicos.

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.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL
URBANISMO EN SESION DEL 21 ABR 1978

D.2- ORDENANZAS GENERALES

D. 2-1- ORDENANZA.- LICENCIAS Y OBRAS.-

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los limites del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse Licencia Municipal, con arreglo de las Normas y procedimientos Vigentes actualmente en el Municipio, solicitada por el propietario o un representante legal.

Toda clase de construcciones, tanto fundamentales como accesorias, se harán bajo la dirección de los Técnicos facultativos correspondientes y con los requisitos Municipales y Generales que a tal efecto rijan igualmente.

D. 2-2.- ORDENANZA.- PROYECTO DE URBANIZACION.-

Los proyectos de urbanización establecerán, a tenor de lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley del Suelo, los planos detallados de todas las obras y servicios que se estimasen necesarios para llevar a la práctica lo mejor posible el presente Plan, pudiendo para ello introducir pequeños reajustes necesarios para un mejor resultado de las obras, así como una adaptación definitiva al terreno de la Red Viaria propuesta.

Asimismo estarán de acuerdo con las Normas de Urbanización de Plan General de Ordenación del Término Municipal de Orihuela.

Los proyectos de Urbanización, establecerán asimismo las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicios del área: agua, electricidad y saneamiento. Estas condiciones tendrán el caracter de Normas Adicionales a las presentes Ordenanzas.

D. 2-3.- ORDENANZA.- ALINEACIONES Y NIVELACIONES.-

Las alineaciones y nivelaciones a que han de sujetarse las construcciones, son las que figuran en el plano correspondiente de este Plan Parcial, con los reajustes que puedan

establecerse en el Proyecto de Urbanización.

Las alineaciones y rasantes son obligatorias en todos los poligonos, a cuyo efecto no podrá llevarse a cabo ninguna construcción sin que, sobre el terreno, hayan sido previamente fijadas por los servicios Tecnicos Municipales las alineaciones y rasantes que correspondan.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL
URBANISMO EN SESION DEL

21 ABR. 1978



D.3.- ORDENANZAS PARTICULARES.-

D.3-1.- ORDENANZA.- DIVISION EN ZONAS.-

El área objeto de este plan y regulada por las presentes Ordenanzas se ha dividido en diversas zonas o elementos diferenciados desde el punto de vista de sus funciones:

- 1.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.
- 2.- RESIDENCIAL COLECTIVA DE BAJA DENSIDAD (BUNGALOWS).
- 3.- RESIDENCIAL COLECTIVA DE MEDIA DENSIDAD (APARTAMENTOS).
- 4.- ZONA DE DOTACIONES.
- 5.- ZONA TURISTICO HOTELERA.
- 6.- ZONA DE VERDE PUBLICO.
- 7.- ZONA DEPORTIVA.
- 8.- ZONA DE SERVICIO DE LA ZONA DEPORTIVA.

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

D.3-2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.-

D.3-2-1.- ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION.-

El tipo de edificación para esta zona será el de vivienda unifamiliar aislada (chalet), con las siguientes características:

- Separación a los linderos de la parcela, no menor que la mitad de la altura con un mínimo de 4,00 mts.

- Se podrá permitir que las edificaciones se adosen a los linderos medianeros de las parcelas para formar tipos de construcción pareados o en serie (formas éstas que deberán ser objeto de proyecto y aprobación conjunta), o para ganar jardín, siempre que se acredite el necesario acuerdo entre propietarios colindantes y sin que aparezcan medianerías vistas.

- Mínima altura libre interior entre plantas de 2,50 m.

D.3-2-2.- ORDENANZA.- PARCELA MINIMA.-

La parcela minima será de 800 M/2., considerándose indivisible.

d.3-2-3.- ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.-

La superficie máxima edificable en planta no podrá exceder del 30% de la superficie total quedando el resto de zona verde privada.

D.3-2-4.- ORDENANZA.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

La altura máxima permitida será la equivalente a dos plantas.

D.3-2-5.- ORDENANZA.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

El volumen máximo edificable permitido en esta zona, será el resultado de multiplicar la superficie neta de cada parcela por el coeficiente: 1 m³/m².

D.3-2-6.- ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS.-

El uso permitido exclusivamente será el residencial en edificación unifamiliar.

Se autorizan garages privados.

Queda prohibido cualquier tipo de uso industrial, salvo en las parcelas del numero 6 al 27, en que se podrán realizar instalaciones de tipo turistico-hotelerero (cafeterias, restaurantes, áreas deportivas, hoteles, etc.), aunque no podrán superarse los indices de la zona.

D.3-3.- ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE BAJA DENSIDAD (BUNGALOWS).-

D.3-3-1.- ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION.-

El tipo de edificación para esta zona será de agrupaciones de viviendas formando conjunto de edificios, en viviendas en fila (bungalows), con las características siguientes:

- La separación minima a los linderos de la parcela común o poligono será mayor de la mitad de la altura de la edificación, con un minimo de 4,00 mts.

- La separación entre edificaciones en la misma parcela o poligono será no menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de ser-

-vicio, esta distancia podrá reducirse en un 50%, mínimo en cualquier caso: 4,00 mts.

- La longitud máxima de los cuerpos de edificación será de 150,00 mts., autorizándose cuerpos salientes a ambos lados de acuerdo con las Ordenanzas correspondientes.

- Mínima altura libre entre plantas: 2,50 mts.

D.3-3-2.- ORDENANZA.- PARCELA MINIMA.-

La parcela mínima será la correspondiente a cada polígono y será común e indivisible; pudiéndose, no obstante, hacer divisiones con seto vivo (altura máxima: 60 cms.) a efectos de control de jardinería de cada bungalow.

D.3-3-3.- ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.-

La ocupación máxima de la parcela o polígono no podrá exceder del 40% de su superficie, quedando el resto de zona verde de prehabitación y aparcamientos cubiertos.

D.3-3-4.- ORDENANZA.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

La altura máxima de edificación será de 2 plantas ó 7 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el nivel inferior de forjado de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas, chimeneas, accesos a cubierta.

D.3-3-5.- ORDENANZA.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

El volumen máximo edificable permitido en esta zona será el resultado de multiplicar la superficie neta de cada polígono o manzana por el coeficiente: 2 M3/M2.

D.3-3-6.- ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS.-

El uso permitido será exclusivamente el residencial.

Se autorizan garages privados.

Queda prohibido cualquier uso de tipo industrial.

D.3-3-7.- ORDENANZA.- ALINEACIONES DE FACHADA.-

Con el fin de que los bungalows se edifiquen ordenada-

mente, se ordena una alineación obligatoria de fachadas segun las distintas parcelas (ver planos). Estos retranqueos a fachadas serán: parcela "A": 4 mts., parcelas "B", "C" y "D" y "E": 10 mts. y parcela "F": 4 mts.

B.3-4.- ZONA RESIDENCIAL COLECTIVA DE MEDIA DENSIDAD.-

D.3-4-1.- ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION.-

El tipo de edificación para esta zona será de agrupaciones de viviendas formando conjuntos de edificios, en bloques de apartamentos o en viviendas aisladas en fila, con las características siguientes:

- La separación minima a los linderos de la parcela comun o poligono será mayor que la mitad de la altura de la edificación y, como minimo, de 4 mts.

- La separación entre edificaciones en la misma parcela o poligono será no menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicio, esta distancia podrá reducirse en un 50%; minimo en cualquier caso: 4 mts.

- La longitud maxima de los cuerpos de edificación será de 60,00 mts. y su ancho máximo de 16 mts., autorizandose cuerpos salientes a ambos lados de acuerdo con las Ordenanzas correspondientes.

- Minima altura libre de plantas: 2,50 mts.

- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

D.3-4-2.- ORDENANZA.- PARCELA MINIMA.-

La parcela minima será la correspondiente a cada poligono y será común e indivisible; pudiendose, no obstante, hacer divisiones con seto vivo (maxima altura: 60 cms.) a efectos de control de areas de jardineria.

D. 3-4-3. ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.-

La ocupación máxima de la parcela o polígono no podrá exceder del 40% de su superficie, quedando el resto de zona verde de prehabilitación y aparcamientos cubiertos.

D. 3-4-4. ORDENANZA.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

La altura máximo de edificación será de 4 plantas ó 12 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el nivel inferior del forjado de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas, chimeneas, cajas de escalera y ascensores, depósitos de agua.

D. 3-4-5. ORDENANZA.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

El volumen máximo edificable permitido en esta zona será el resultado de multiplicar la superficie neta de cada polígono por el coeficiente: 3'5 m³/m². Dicho coeficiente ha sido obtenido en conformidad con las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, del siguiente modo:

- Superficie total del área de actuación ----- 168.567 m².
- Coeficiente de edificabilidad (s. Normas) -- 1'2 m³/m².
- Superficie de las áreas de edificación
 - residencial unifamiliar 66.896'50 m².
- Superficie de las: áreas de edificación
 - residencial colectiva de baja densidad 25.257'00 m².
- Superficie de las áreas edificables para
 - Dotaciones 7.077'00 m².
- Superficie de la zona turístico- hotelera... 2.590'00 m².
- Superficie de la zona de servicios de la
 - Zona Deportiva..... 500'00 m².

Volumen total disponible: $168.567 \times 1'2 = 202.280 \text{ m}^3$.

Volumen zona residencial unifamiliar: $66.896'50 \times 1 = 66.896'50$.

Volumen zona residencial colectiva de baja densidad(Bungalows) $25.257 \times 2 = 50.514 \text{ m}^3$.

Volumen area de dotaciones: $7.077 \times 2'5 = 17.692'50 \text{ m}^3$.

Volumen zona turistico- hotelera: $2.590 \times 2 = 5.180 \text{ m}^3$.

Volumen zona de Servicios de la Zona Deportiva: $2590 \times 2 = 5180 \text{ m}^3$
 $= 1.250 \text{ m}^3$.

URBANISMO EN SESION DEL

21 ABR 1978

O sea, que el volumen disponible para la Zona Residencial Colectiva de Media Densidad(Apartamentos) es: $202.280'40 \text{ m}^3$.
 $- (66.896'50 + 50.514 + 17.692'50 + 5.180 + 1.250) = 60.747'40 \text{ m}^3$.
 Coeficiente: $60.747'40 / 16.496 = 3'68 \text{ m}^2$.

No queriendo agotar el volumen para esta zona, adeptamos el coeficiente inferior de $3'5 \text{ m}^3 / \text{m}^2$, resultando así un volumen para la zona de 57.736 m^3 .

D. 3-4-6. ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS.-

Todos los alojamientos turísticos en cualquiera de sus tipos y los de residencial permanente, así como los propiamente comerciales de consumo habitual y los de servicio al público.

D. 3-5. ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION.-

El tipo de edificación para esta zona será el ^{de} bloques (BQ), con las siguientes características:

- Separación entre edificaciones en la misma parcela o polígono no menor que la semisuma de las alturas. Cuando los paramentos enfrentados sean ciegos o con huecos de servicio, esta distancia podrá reducirse en un 50%; mínimo en cualquier caso: $4'00 \text{ mts}$.

-Se paración a los linderos de la parcela común al polígono no menor que la mitas de la altura, con un mínimo de 4 mts .

-La longitud de los cuerpos de edificación será de $60'00 \text{ mts}$. y su ancho máximo de $16'00 \text{ mts}$. autorizandose cuerpos salientes a ambos lados y de acuerdo con las Ordenanza correspondiente.

- Mínima altura libre entre plantas: 2.50 mts.

- La planta baja podrá ocuparse con fines comerciales de usos permitidos en la zona.

D.3-5-2.- ORDENANZA.- PARCELA MINIMA.-

La parcela mínima será la correspondiente al Polígono de Dotaciones y será común e indivisible.

En todo caso, dentro de la parcela de 7.077 M/2, corresponden 3.360 M/2 a Centro Cultural y Docente (a razón de 10 M/2 por vivienda), y 4.717 M/2 a Centro Cívico.

D.3-5-3.- ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.-

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 30% de su superficie.

D.3-5-4.- ORDENANZA.- ALTURA DE LA EDIFICACION.-

La altura máxima de la edificación principal será de 3 plantas ó 10 mts. medidos desde el baricentro de la planta construida, hasta el cielo raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas, cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable: chimeneas, cajas de escalera y ascensor, accesos cubierta y depósitos de agua.

D.3-5-5.- ORDENANZA.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

El volumen máximo para esta zona será el resultado de multiplicar la superficie neta del Área de Dotaciones por el coeficiente: 2,5 M3/M2. Coeficiente que se ha obtenido en conformidad con las Normas Urbanísticas y según se detalla en la Ordenanza: D.3-4-5, del presente capítulo. Dicho volumen aparece igualmente reflejado en el plano correspondiente.

D.3-5-6.- ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS.-

El uso de esta zona será el de servicios públicos, por ejemplo:

- Centro Religioso.
- Centro Docente.
- Centro Sanitario.
- Comercios.
- Comunicaciones.
- Centro Social.

... POR LA COMISION PROVINCIAL
... EN SESION DEL 21 ABR 1978

D.3-6.- ZONA TURISTICO - HOTELERA.-

D.3-6-1.- ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION.-

El tipo de edificación para esta zona será el de bloques (BQ), con las siguientes características:

- Separación a los linderos de la parcela no menor que la mitad de la altura y como mínimo, de 4,00 mts.
- Separación entre edificaciones dentro de la misma parcela no menor que la semisuma de las altura y, como mínimo de 4,00 mts.
- Mínima altura libre entre plantas: 2,50 mts.

D.3-6-2.- ORDENANZA.- PARCELA MINIMA.-

La parcela mínima será la correspondiente a esta zona:
2.590 M/2.

D.3-6-3.- ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE PARCELA.-

La máxima ocupación de la parcela no podrá exceder el 40% de su superficie.

D.3-6-4.- ORDENANZA.- ALTURA DE EDIFICACION.-

La máxima altura de edificación será de 3 plantas ó 10 mts., medidos desde el baricentro de la planta construida hasta el cielo raso de la última planta. Podrán sobrepasar esta altura máxima las cubiertas, cuando el espacio entre ellas y el último forjado no sea habitable: chimeneas, cajas de escalera y ascensor, etc.

D.3-6-5.- ORDENANZA.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

El volumen maximo para esta zona será el que resulta de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente: 2 M3/M2, segun se detalla en la Ordenanza: D.3-4-5 del presente te capitulo. Dicho volumen aparece igualmente reflejado en el plano correspondiente.

D.3-6-6.- ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS.-

Los usos de esta zona serán: Hoteleros y turisticos (bares, restaurantes, alojamientos turisticos, deportes, etc)

D.3-7.- ZONA DE VERDE PUBLICO.-

D.3-7-1.- ORDENANZA GENERAL.-

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 (~~edificatorias~~) verdes son: las de iniciativa y usos publicos, tales como: parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y, en general, las de caracter cultural o recreativo; o bien las concesiones para construcciones ligeras, de explotación privada tal es como Kioskos de periodicos, casetas de flores, etc., estando supeditadas estas instalaciones 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 M/2.

Independientemente de los aprovechamientos anteriores, 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.

Dentro de esta zona se hace una reserva del 5% para zona deportiva (supone: 842,83 M²).

D.3-8.- ZONA SERVICIOS ZONA DEPORTIVA.-

D.3-8-1.- ORDENANZA.- TIPO DE EDIFICACION.-

El tipo de edificación que le corresponde será el de edificación aislada.

La separación a los linderos no será menor que la mitad de la altura de la edificación, y como mínimo, de 4,00 mts.

D.3-8-2.- ORDENANZA.- PARCELA MINIMA.-

La parcela mínima será la delimitada para este uso en el Plano de Zonificación.

D.3-8-3.- ORDENANZA.- MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA.-

La ocupación máxima de la parcela no podrá exceder del 50% de su superficie.

D.3-8-4.- ORDENANZA.- ALTURA MAXIMA.-

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 7,00 mts.

D.3-8-5.- ORDENANZA.- VOLUMEN EDIFICABLE.-

El volumen máximo edificable en esta zona será el resultado de multiplicar la superficie de la zona por el coeficiente: 2,5 M³/M².

D.3-8-6.- ORDENANZA.- USOS PERMITIDOS.-

Los usos permitidos de esta zona serán los de servicio de la Zona Deportiva: duchas, vestuario, cafetería y club.

D.4.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.-

D.4-1.- ORDENANZA.- COMPOSICION ESTETICA.-

El tratamiento estético de las edificaciones será 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, pergolas, etc.), se harán con los mismos materiales de fachada procurando que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

D.4-2.- ORDENANZA.- CONDICIONES HIGIENICAS.-

Ademas de las Ordenanzas particulares del presente Plan será de aplicación el Reglamento Vigente en cuanto a condiciones mínimas de vivienda (O.M. de 29 de Febrero de 1.944), así como todo lo reglamentado por el Ministerio de Información y Turismo en relación con los alojamientos turísticos y establecimientos de Hostelería.

Se permiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, según modelos normalizados con las condiciones que especifica la Ordenanza 14 del I. de la Vivienda.

D.4-3.- ORDENANZA.- VOLADIZOS.-

Se autorizan los voladizos y los cuerpos cerrados de edificación, con las condiciones siguientes:

- Saliente máximo de la línea de fachada: 2,00 mts., caso de exceder esta longitud, la fachada deberá ~~retr~~ retrotraerse en la misma dimensión.

D.4-4.- ORDENANZA.- RESERVA DE ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO.-

Las reservas de espacio para estacionamiento serán en conformidad con la memoria y planos correspondientes a este Plan Parcial. El número de plazas de estacionamiento no podrá ser inferior a las dotaciones del cuadro siguiente:

USO	DOTACION DE UNA PLAZA DE VEHICULO POR CADA:
- Vivienda-----	1 vivienda (100 M ²)
- Comercio-----	50 M ² edificados.
- Teatros, cines y restaurantes-----	10 plazas.
- Hoteles-----	1, 2 Habitaciones.
- Centros Sanitarios-----	10 camas.
- Otros usos permitidos-----	A justificar en el proyecto correspondiente.

Las dimensiones de cada plaza de estacionamiento no serán inferiores de 5,00 X 2,30 mts., independientemente de la superficie requerida a la circulación de vehículos.

Se entiende que estas plazas de estacionamiento se situarán en el interior de las parcelas correspondientes, siendo los posibles estacionamientos en la via publica una ampliación de éstos.

D.4-5.- ORDENANZA.- SEPARACION DE LAS CONSTRUCCIONES A LOS LINDEROS DEL POLIGONO.-

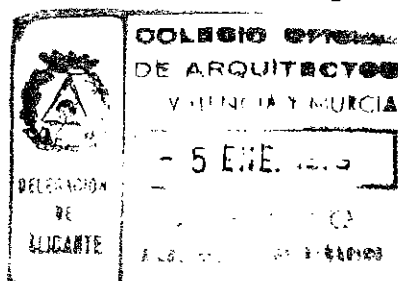
La separación minima de las construcciones con propiedades ajenas a la Urbanización será de 10 metros.

Orihuela, Septiembre de 1.977

POR EL ARQUITECTO.-



Fdo: Jose Antonio Ballesta Campello.





PLAYA FLAMENCA. EL RECREO



PLAYA FLAMENCA. ESTE

DILIGENCIA:

A los efectos del Art. 133 del 44
Reglamento de planeamiento se hace
constar que la presente documenta-
ción ha sido objeto de aprobación
por el pleno del municipio de

fecha 27 OCT. 1993

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO

[Firma]

3.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.-

3.2.1.- CALIFICACION DEL SUELO CON EXPRESION DETALLADA DE SUS USOS
POR MINORIZADOS.-

FORMA 12.- CALIFICACION DEL SUELO.-

- Se describen a continuación las distintas calificaciones
del suelo, siendo su uso el que aquí se indica sin posi-
bilidad de cambio más que las previstas por la ley. Esta-
blecemos la siguiente clasificación.

- Parcelas privadas para edificación residencial:

- Viviendas unifamiliares

- Viviendas Colectivas

- Hoteles.

- Parcelas o terrenos para usos comunitarios:

- Cultural y Docente.

- Servicios de interés público y social. Dentro de
esta calificación se desarrollan los siguientes
usos:

- Zonas deportivas.

- Camping.

- Templos o zonas para culto.

- Comercial.

- Administración, asistencial y variou.

- Viales.

- Aparcamientos.

- Parques y jardines.

Es fotocopia fiel de su

original.

El Secretario General.

[Firma]

A los efectos del Art. 12 del
Reglamento de planeamiento se hace
constar que la presente documenta-
ción ha sido objeto de aprobación
por la Junta plenaria de
fecha 27 OCT. 1993

-14- 45

EL SECRETARIO GENERAL

- Las superficies de cada parcela definidas indicativamente en el Plan Parcial, quedarán definitivamente fijadas por el acta de replanteo que se realizará una vez resuelta sobre el terreno la parcelación precisada en los planos finales de las obras de Urbanización y tan pronto como se efectúen segregaciones de terreno en cada manzana según el procedimiento que más tarde se detalla.

ANEXO 13º.- CONDICIONES DE USO DE TIPO GENERAL.-

- Cada una de las parcelas se destinará al uso establecido en cada caso.
- Las condiciones de edificación se describirán más adelante así como las condiciones particulares para cada caso. La normativa general para el uso de los espacios libres será la siguiente:
 - a) El espacio libre resultante en cada Parcela deberá destinarse a la expansión de los usuarios de cada parcela.
 - b) Queda prohibida la utilización de estos espacios para la crianza o explotación de animales con fines comerciales, sea cual fuere su especie. Se exceptúan las explotaciones con fines deportivos o culturales (Zoológico, Acuarium, Picadero, etc) y siempre que reúnan las adecuadas características de calidad e instalaciones higiénicas de seguridad y anticontaminantes.
 - c) Queda prohibido, así mismo, el cultivo vegetal si su finalidad es la comercial.

Es fotocopia fiel de su
original.

El Secretario General.

[Firma manuscrita]

fecha 27 OCT. 1993

EL SECRETARIO GERAL.

46

- d) Se autoriza la construcción de vias y aparcamientos --
privados así como las construcciones que se especifi--
can en cada caso.
- e) Se autoriza la construcción de piscinas en los espacios
libres de cada parcela de carácter privado, siendo --
obligatorio el uso de las medidas higiénicas y de segu--
ridad usuales y previstas por las leyes vigentes.
- f) Todas las parcelas deberán tener realizado el cierre --
de fachadas en el momento de la terminación de las --
obras de la calle adonde dan acceso. El cierre podrá --
ser de obra cerrada hasta una altura máxima de 1,90 m.,
quedando a elección del usuario su definición exacta,
siempre dentro de las normas estéticas de la zona.
- g) Cada parcela se verá afectada permanentemente por las
características y limitaciones que aquí se expresan. --
Su uso será siempre el definido en este Plan Parcial y
los espacios libres no edificables no podrán ser obje--
to de parcelación o segregación de la totalidad del so--
lar que incluya la construcción admitida.
- h) Queda prohibido para todos los casos el vertido de es--
combros, desechos de cualquier tipo, basuras y otras --
materias que produzcan descomposición orgánica, gases
o, simplemente, malos olores. La recogida diaria de ba--
suras será a cargo de la Administración Comunal, de --
acuerdo con el Ayuntamiento de Orihuela, y se regirá --
por las normas que ambas entidades dicten en su día.

Es fotocopia fiel de su
original.

El Secretario General.

MA 14a.- CONDICIONES DE USO DE PARCELAS PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES/

- La parcela mínima para vivienda unifamiliar será de 800 m2.
- Dentro de la parcela será necesario una plaza de aparcamiento por vivienda si tuviese menos de 100 m2.
- En todos los casos se autoriza la construcción de garaje, almacén y piscina. La piscina tendrá carácter privado y no obliga a la comunidad a proporcionar la suficiente agua para su normal utilización, para ello deberá adecuarse la instalación para el debido control.

MA 15a.- CONDICIONES DE USO DE PARCELAS PARA APARTAMENTOS.-

- Se definen dos tipos de áreas para apartamentos. En los sectores El Recreo y Las Estacas, no se ha precisado la distribución de parcelas de apartamentos por dejarse a la libre disposición del proyectista que resuelva las áreas indicadas, incluso se prevé la definición de estas zonas como amplios núcleos urbanos con cable peatonales y plazas sin acceso directo de vehículos. En tal sentido solamente se ha definido para cada una de ellas las dotaciones de otros usos que deben incluir según se señale en las Normas específicas de ambos Sectores.
- Zonas de apartamentos del resto de los Sectores. Han quedado definidas en los planos, quedando señaladas las vías de acceso.
- El espacio libre de construcciones deberá utilizarse para la expansión de los usuarios de cada propiedad (Terrazas, jardines, deportes no competitivos, parques infantiles, etc)
- Se permite que en un 10% de la superficie total, se pueda edificar con fines de hostelería (bares, restaurantes, cafeterías) ya sea como unidades aisladas o como ampliación de los bajos de los edificios principales. En estos espacios también se permiten usos comerciales y servicios de interés público y social, es decir, aquellos que se definen en ese uso específico en las Normas.

EL SECRETARIO GRAL.

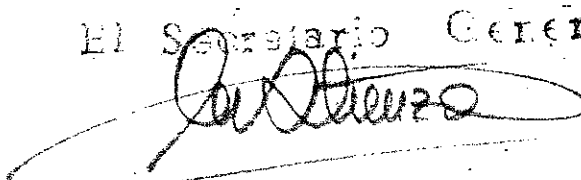
- En el interior del límite de cada parcela será obligatorio la creación de zonas de ~~aparcamiento en número~~ igual al resultante mayorado de dividir por 100 la superficie total, que se permita construir en cada parcela. En el resto del espacio libre se permite la construcción de viales y aparcamientos privados.
- En el espacio libre resultante se autoriza la construcción de un edificio en el que se podrá situar el control de entrada, y/o un local para uso comunitario con las características y limitaciones que más adelante se indican.
- Se autoriza la construcción de piscinas así como sus instalaciones y vestuarios, y siempre que cumplan las condiciones sanitarias en vigor. Para las parcelas de menos de 4.000 m2. la Comunidad no se compromete inicialmente al suministro del agua necesaria, si bien en su momento se podrá llegar a los acuerdos que las partes crean oportunos. En todo caso el agua para uso de piscinas y riegos de jardín, podrán tener un incremento de precio sobre el normal de la Comunidad, lo suficiente para obligar a su uso restringido y a la adopción de depuradoras, a tal fin las instalaciones se deberán proyectar con los elementos adecuados para facilitar el control.

LEMA 16ª.- CONDICIONES DE USO DE PARCELAS HOTELERAS.-

- Los espacios libres deberán ser utilizados para la expansión de los usuarios del hotel (terrazas, jardines, deportes no competitivos, juegos infantiles, etc).
- Se autoriza la construcción de vías y aparcamientos privados, siendo obligatoria la creación de tantas plazas de aparcamiento como el resultado mayorado de dividir por 100 la superficie total que se permite construir en la parcela.

Es fotocopia fiel de su
original.

El Secretario General.



fecha 27 OCT. 1983

- Se autoriza a la construcción de edificios de viviendas en la cuantía que se indican en la Norma.
- Se autoriza la construcción de un edificio de control en las condiciones que se indica en la Norma.
- Se autoriza la construcción de piscinas dentro del recinto privado así como sus instalaciones y vestuarios, siempre que cumplan las condiciones sanitarias en vigor para este tipo de instalaciones. El agua para uso de la piscina y riegos de jardín podrán incrementar su precio normal con objeto de obligar a la restricción, a la adopción de depuradoras, depósitos de reserva, etc.

NORMA 17ª.- CONDICIONES DE USO DE PARCELAS PARA CULTURAL Y DECE TE.-

- Se preve su utilización para unidades de Guarderías, Preescolar, E.C.B., y S.U.P.,

NORMA 18ª.- CONDICIONES DE USO DE PARCELAS PARA SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.-

- Las parcelas designadas para uso comercial, se destinarán expresamente a la construcción de edificios de tipo comercial ya sea para la alimentación o el comercio en general. Podrán ser edificios únicos explotados por una entidad individual o explotados por diversas firmas ya sea en régimen de adquisición o de arrendamiento. En estas áreas se permite la creación de cafeterías y restaurantes.

Las parcelas designadas para uso Administración, asistencial y varios, se destinan para servicios públicos de administración y asistencia. Podrán ser explotados por las comunidades o la propiedad y también ser cedidos al Ayuntamiento. En esas zonas se instalarán todos los servicios parques de bomberos, centros asistenciales, clínicas privadas o comunitarias, etc. Como edificio que se dispone de 12'95 m2/viv. más de lo que exige la LRS este dumento de suelo puede destinarse a Bibliotecas, salas de exposiciones y de Conferencias, Salas para la enseñanza de Las Artes y la Artesanía, Salas de teatro, Cine, etc, es decir, todas aquellas facetas de lo Cultural y

ARTICULO 18 bis. CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS PARA
PARCELAS DE COMERCIAL.

En las parcelas calificadas como de uso comercial se permite, como excepción a lo establecido en el artículo anterior, compatibilizar el uso residencial hasta un máximo del 75% de la superficie total construida.

La ocupación máxima de parcela será del 35% y/
el aprovechamiento máximo de 1'30 m²/m² sobre parcela neta.

Fecha

27 OCT 1969

Docentes adecuadas para el Ministerio Gral. que pasan su
período vacacional, disponen de tiempo libre y desean -
cubrir sus ratos de ocio, especialmente de 35 edad.

Las designadas como templo, se destinarán a elevar edifi-
cios para culto y fines similares, su forma y dimensiones
serán libres.

Las parcelas nombradas como zonas deportivas se destinarán
la construcción de complejos con fines deportivos. Su ex-
plotación podrá ser promovida y controlada por la promoto-
ra, por los comuneros o por terceros, creando entidades
de carácter público o privado. En este uso se incluye tam-
bién el golf previsto en el sector de su misma denomina-
ción. En general no se ponen limitaciones para el uso depor-
tivo de estas zonas. También se podrán utilizar para otros
usos que sirvan de distracción y esparcimiento de los habi-
tantes de la zona, (salas de fiestas, tentaderos, etc.).

En el sector Las Estacas se prevé una amplia zona para cam-
ping. En ella se podrán realizar las construcciones e ins-
talaciones propias de este uso como son el centro adminis-
trativo, tiendas de comestibles, juegos recreativos, etc.

NORMA 19ª.- CONDICIONES DE USO DE VIALES.-

- Las viales comprenden las calzadas y aceras de las calles
así como los pasos peatonales, igualmente quedan incluidos
en este uso, las zonas ajardinadas que forman plazas, setos
y demás pequeñas áreas vinculadas a la red viaria.
- Las viales son de uso público y la comunidad velará muy es-
pecialmente por su estado de conservación, señalización, -
iluminación, etc., así como el control de la circulación,
el aparcamiento y la velocidad.
- El desarrollo de las redes de servicio deberá realizarse
necesariamente por las aceras y calles peatonales, reducién-
dose al mínimo los pasos bajo las calzadas. Solamente se -
permitirá el paso de dichas redes por parcelas destinadas
a parques y jardines u otros espacios libres, cuando el pro-
yecto a justifique por razones de tipo técnico y económico

Secretario General.

[Firma]

fecha

27 OCT. 1969

EL SECRETARIO GRAL.

- Se prohíbe cualquier tipo de construcción en la red vial e incluso, en los jardines o espacios libres complementarios a ella, se exceptúa la construcción de fuentes, bancos u otros motivos ornamentales de reconocida calidad.
- Se prohíbe la colocación de carteles y señales de todo tipo y tamaño. En todo caso será la Comunidad la que decida sobre los casos concretos que puedan presentarse.
- Se prohíbe cualquier obra en la vías sin la correspondiente autorización. Cualquier deterioro que se produzca en calzadas, aceras o zonas ajardinadas deberá ser reparado por el que lo causó, restaurando las condiciones anteriores y ello aunque haya sido autorizado por la Comunidad.
- Está permitido el tránsito de toda clase de vehículos de rodaje sobre goma con la limitación de peso y volumen siguiente:
 - Peso máximo (Vehículo + carga): 12 Tm.
 - Longitud máxima: 8,20
 - Radio de giro máximo: 15 m.

excepcionalmente se permitirá el paso de camiones más pesados en las fases de construcción para el transporte de materiales, considerándose como casos excepcionales y mediante la autorización previa de la Comunidad. También se admitirá el paso de vehículos automóviles que remolquen caravanas.

En la vía rápida de 20 m. de anchura se prohíbe el ingreso directo de parcelas de vivienda, salvo de 180 casos especiales que así se acuerde.

El Secretario General.

[Firma]

A los efectos del Art.º 133 del
Reglamento de planeamiento se hace
constar que la presente documenta-
ción ha sido objeto de aprobación
por acuerdo plenario de
fecha 27 OCT. 1992

El SECRETARIO GRAL.

53

- Tanto el bordillo como la acera se rebajarán adecuadamen-
te para facilitar el acceso de vehículos a las parcelas.
La misma precaución deberá tenerse en las esquinas con ob-
jeto de facilitar el cruce de calzadas a ancianos, minus-
válidos y bicicletas.

NORMA 20ª.- CONDICIONES DE USO DE APARCAMIENTOS.-

- Se definen dos tipos de aparcamientos: los públicos que --
quedan señalados perfectamente en los planos, anexos a --
las vías de circulación, con fácil acceso desde ellas y --
los privados a utilizar exclusivamente por los usuarios --
de las parcelas a que pertenecen.
- En los casos en que se trate de parcelas de uso comunita-
rio (Cultural y Docente y servicios de interés público y
social), se podrán conjugar los aparcamientos públicos --
con los privados (los obligatorios en la propia parcela)
creando un único parque.
- Deberán estar correctamente señalados y los usuarios pro-
curarán realizar las maniobras y estacionamiento en la --
forma indicada por las mismas.
- Un 25 de las plazas deberán estar destinadas a minusváli-
dos y los accesos serán adecuados para facilitar el movi-
miento de los mismos.

Es fotocopia fiel de su
original.

El Secretario General.

Reglamento de planeamiento se hace
constar que la presente documenta-
ción ha sido objeto de aprobación
por acuerdo plenario de
fecha 27 OCT. 1969

54

EL SECRETARIO GENERAL

[Firma]

NORMA 21ª.- CONDICIONES DE USO DE PARQUES Y JARDINES.

- Los parques y jardines son de uso público y los usuarios y Comunidad deberán procurar en todo momento el mantenerlos en orden y limpieza.
- Se permitirá las construcciones de tipo complementario como almacén de jardinería, invernaderos y edificios administrativos, motivos ornamentales, fuentes, bancos, parques infantiles, etc.
- Se procurará la repoblación vegetal de estas zonas, siendo objeto principal de los promotores y comunidad la protección de las mismas en cuanto a su ambientación y paisaje, evitando cualquier actuación que dañe o desvirtue el fin y uso asignado.

Es fotocopia fiel de su

original.

El Secretario General.

[Firma]

DILIGENCIA:

A los efectos del Art.º 35 del
Reglamento de planeamiento se hace
constar que la presente documenta-
ción ha sido objeto de aprobación.

fecha

27 OCT. 1983

El SECRETARIO GRAL.

3.4. NORMAS DE EDIFICACION

3.4.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS CON RELACION A LAS VIAS
PUBLICAS Y OTROS PREDIOS.-

NORMA 41ª.- EDIFICACION UNIFAMILIAR.-

- El retranqueo al lindero de fachada, desde cualquier pun-
to de la edificación, volada o no, será de 5 m., al resto
de los linderos será de 3 m.
- En el caso de garaje subterráneo se permitirá su construc-
ción hasta los linderos siempre que se garanticen los ser-
vicios comunitarios y con la autorización del propietario
colindante.
- En el frente de la parcela se realizará un cierre que po-
drá hacerse con muro de fábrica hasta una altura máxima
de 1,00 m. y completar el resto con otro sistema construc-
tivo (estructura y red metálica y otros), de tal forma que
dispongan de un 60% de la superficie será de 3 m. como má-
ximo. Las puertas de acceso de vehículos y peatones debe-
rán abrir hacia adentro.
- Las viviendas unifamiliares pueden edificarse agrupadas
sin limitaciones de nº siempre que la superficie del sue-
lo donde se asiente devengue la edificabilidad necesaria.
El edificio respetará las mismas condiciones que si se
tratase de una sola, debiendo realizarse bajo un mismo pro-

Es fotocopia fiel de su

original.

Secretario General

[Firma]

fecha

27 OCT 1969
EL SECRETARIO GENERAL

yecto y sin que la solución dificulte los servicios e
instalaciones comunitarias.

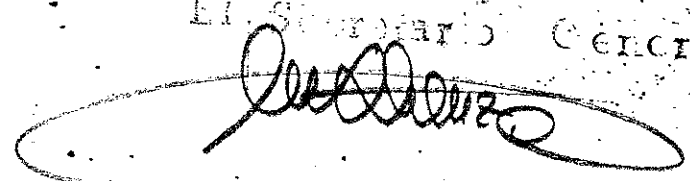
NORMA 42ª.- EDIFICACION EN BLOQUES.-

- Se refiere tanto a las construcciones para apartamentos como a las destinadas a otros usos públicos o privados.
- El retranqueo a la línea de fachada de cualquier punto de un edificio, volado o no, enterrado o no, será al menos $1/2$ de la altura admitida para el mismo, con un mínimo de 10 m.
- El retranqueo al resto de los linderos será al menos $1/2$ de la altura, con un mínimo de 5 m.
- Las construcciones situadas por debajo del plano medio y destinadas exclusivamente a garaje-aparcamiento podrán alcanzar los linderos.
- Podrá edificarse más de un bloque sobre una misma parcela, cumpliendo cada uno de ellos con los retranqueos señalados anteriormente. La distancia entre ellos no podrá ser inferior a $1/2$ de la suma de las alturas respectivas, medidas desde cualquier punto, volado o no. La parte de edificación situada por debajo del plano medio podrá no guardar estas alineaciones e, incluso, ser común para dos o más bloques.

Es fotocopia fiel de su

original.

El Secretario General.



3.4.2. CONDICIONES COMUNES DE EDIFICACION.

NORMA 432.- Ocupacion.

Se establecen los siguientes índices de ocupación máximos para los edificios principales;

- viviendas unifamiliares aisladas	15%
- Viviendas unifamiliares agrupadas	25%
- Bloques abiertos de 5 ó 6 plantas	35%
- Bloques abiertos hasta 4 plantas	40%
- Hoteles	25%
- Templos	40%
- Centros y edificios comerciales	25%
- Edificios administrativos, asistenciales y varios	25%
- Cultural y docente	libre
- Instalaciones deportivas:	
en Sector Tiempo Libre	5%
en Sector Golf	1%
en Resto Sectores	10%

NORMA 442.- VOLUMEN.

Se establecen los siguientes índices máximos del volumen de construcción admitido para los edificios principales.

- Viviendas unifamiliares	0'4 m ³ /m ² ;	0'14 $\frac{m^2}{m^2}$
- Apartamentos	3'5 m ³ /m ² ;	1'38 $\frac{m^2}{m^2}$
- Hoteles	4'0 m ³ /m ² ;	1'48 $\frac{m^2}{m^2}$
- Cultural y docente (1)	3'0 m ³ /m ² ;	1'11 $\frac{m^2}{m^2}$
- Edificios administrativos, asistenciales y varios	1'5 m ³ /m ² ;	0'55 $\frac{m^2}{m^2}$
- Deportivo:		
Sectores Tiempo Libre y Estacas ..	0'1 m ³ /m ² ;	0'04 $\frac{m^2}{m^2}$
Sector Golf	0'1 m ³ /m ² ;	0'01 $\frac{m^2}{m^2}$
Resto Sectores	0'2 m ³ /m ² ;	0'07 $\frac{m^2}{m^2}$

(1) En casos necesarios de centros de propiedad pública el Ayuntamiento podrá elevarlos.

En los cálculos de volumen y superficie construidos, se tendrá en cuenta:

- No cuentan las plantas diáfonas.
- Las terrazas cubiertas, que estén abiertas al exterior cubirán un 50% de su volumen.
- No cuentan las escaleras si están totalmente abiertas por todos sus costados.

NORMA 45a.- ALTURAS.

- Mientras que en las Normas Particulares de los Sectores no se especifique otra cosa, se permiten las siguientes alturas máximas de los edificios.

- Parcelas unifamiliares	7'00 m.
- Apartamentos	18'00 m.
- Hoteles	33'00 m.
- Otros edificios de interés público y social	18'00 m.

- En los edificios de parcelas unifamiliares se permitirá además un torreón de lado max. 5 m. hasta una altura de 9 m.

- En general y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

- Forjado de techo horizontal inclinado de la última planta.
Es (original).
- Cubierta propiamente dicha, cuya pendiente máxima no exceda de 45°.

General

fecha

27 OCT. 1983

EL SECRETARIO GENERAL

- Antepechos de terraza, bien *Antepechos*, de cerrajería, etc, con una altura máxima de 1,50 m. sobre el forjado.
- Pérgolas o elementos decorativos análogos.
- Cajas de escaleras, salas de máquinas, depósitos de agua, chimeneas y elementos análogos. Se permiten, así como trasteros para uso exclusivo de las viviendas y locales de la edificación englobados dentro del volumen de la cubierta, siempre que la altura libre no exceda de 2 m.
- La altura libre de planta tendrá un mínimo en todos los casos de vivienda de 2,50 m.

NORMA 46ª.- CONDICIONES HIGIENICAS-SANITARIAS.-

- Todas las unidades de vivienda (pisos, chalets, apartamentos, etc), mientras no exista legislación especial para ellos, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de Febrero de 1.944.
- No se permiten viviendas interiores.
- Como condiciones específicas las edificaciones de vivienda habrán de cumplir:

a) La altura máxima admitida para piezas habitables (vi

Fotocopia fiel de su

original

El Secretario General

[Firma]

viendas, locales, etc) sin ascensor será de 10,75 m.
Las características de los ascensores se regularán
por la NTE/ITV.

b) No se permiten patios interiores.

c) Chimeneas de ventilación.- Se admiten las chimeneas
de ventilación por colector general o unitario y con
ductor independiente siempre que estén autorizados -
por las ordenanzas Municipales de construcción y reu-
nan las condiciones señaladas para ellos en las Orde-
nanzas provisionales del I.N.V. 00.XX. 20/5/69 y --
4/5/70.

d) Será obligatorio la inclusión de un conducto de ven-
tilación activa prolongada hasta la cubierta en la -
cocina, a fin de asegurar la evacuación del vapor de
agua, gases o humos.

De la misma forma será preciso resolver la ventila-
ción de la despensa si la hubiese.

e) La superficie de los huecos de iluminación de todas
las piezas habitables de las viviendas, no será infe-
rior a 1/6 de su superficie útil.

la superficie real de ventilación podrá reducirse a
un tercio de la iluminación.

Sin embargo, cuando la pieza comunique con el exte-
rior mediante segundas luces, estas dimensiones debe-
rán de duplicarse y en ningún caso podrán ser infe-

Es fotocopia del su

original.

El Secretario General

fecha

27 OCT. 1983

teriores a la mitad de la fachada. Se entiende que --
existen segundas luces cuando el paramento de facha-
da de la pieza se encuentran situados a una distan-
cia igual o superior a 2,50 m. del patio calle, o -
espacio libre, que forme el volumen de ventilación
o iluminación.

En cualquier caso, la fachada mínima o frente de la
pieza para que se considere abierta al exterior se-
rá de 1,50 entre paramentos.

Esta distancia podrá ser inferior a ésta medida en
aquellas piezas que según la Orden de Gobernación -
de 29 de Febrero de 1.944, no requiera ni ilumina-
ción ni ventilación.

f) Retretes y aseos.- El sistema de cierre de los apa-
ratos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azule-
jos u otro material impermeable en todos sus para-
mentos hasta una altura mínima de 1,40 m. Los Para-
mentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 m.

El acceso no se permitirá desde las estancias, come-
dores, cocinas ni dormitorios.

Si la vivienda está dotada de dos cuartos de aseo -
completos uno de ellos podrá tener puerta a un dor-
mitorio o cocina.

El Sr. Director General de su

Orden.

El Sr. Director General.

[Firma]

A los efectos del Art.º 133 del Reglamento de planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación por parte del Secretario de

fecha

27 OCT. 1983

g) Escaleras.- Altura máxima de peldaños: 19 cms.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica 27 cms.

Longitud mínima de peldaños: 1 m.

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20m.

Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cms. medida a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a éstas, será de 25 cms.

En el interior de las viviendas se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para el interior de las viviendas se prohibirán las mesetas en ángulo.

Es fotocopia fiel del su

original.

El Secretario General

[Firma manuscrita]

A los efectos del Art.º 133 del Reglamento de planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido dada a la aprobación por parte del propietario de

0027 OCT 1983

las mesetas partidas.

Altura mínima de pasamanos de escaleras: 1.00 m.
medidas en la vertical de la arista anterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 cm.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán --
iluminación y ventilación directa con el exterior
en todas sus plantas, con una superficie mínima --
de iluminación de 1 metro cuadrado, pudiendo redu-
cirse la ventilación a 400 cm^2

Sin embargo se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios -- que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja -- de la escalera, hasta tres plantas.

En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de 1,20 metros de diámetro.

h) Instalaciones mínimas.-- Serán preceptivas las siguientes instalaciones:

Instalación eléctrica para alumbrado y usos domes-
ticos, instalación de agua fría y caliente, en vi-

Es fotocopia fidel de su

original.

El Sargento Coronel.

viendas colectivas antena colectiva de televisión y así mismo canalización de telefonía. Estas instalaciones tendrán que cumplir las reglamentaciones particulares que para cada una de ellas se hallen vigentes.

i) Programa mínimo sanitario.- En todas las viviendas y locales, se instalará cuando menos, un cuarto de aseo compuesto de retrete, lavabo y ducha.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquiera de los materiales existentes en el mercado, a excepción de la piedra artificial, y un lavadero.

j) Saneamiento.- Cada uno de los aparatos sanitarios y fregadero o lavaderos irá provisto de su correspondiente cierre hidráulico.

Los sifones serán siempre registrables y fácilmente accesibles.

k) Aislamientos.- Todas las edificaciones de nueva planta deberán observar el Decreto 1.490/75 con objeto de reducir el consumo de energía debiendo justificarse en proyecto.

l) Cuarto basuras.- Todo edificio destinado a viviendas, con carácter colectivo y que agrupe a más de 5 unidades de viviendas, dispondrá con fácil acceso

Es fotocopia fiel de su

original.

El Secretario General.

so desde el exterior, de ~~los~~ cubos
de basuras de una superficie útil a razón de 0'5
m²/viviendas, como mínimo, cumpliendo además las
condiciones que señalen las disposiciones vigentes.

Su ventilación no podrá realizarse a través de la
chimenea de ventilación de cuartos de baño, retre-
tes, cocinas y otros usos, sino que habrá de ser
exclusiva.

NORMA 47ª.- OTRAS OBRAS Y CONSTRUCCIONES ADMISIDAS.-

- "demás de los volúmenes de construcción hasta aquí defi-
nidos y dentro del computo de los máximos admisibles se
permiten las siguientes construcciones:

- En viviendas unifamiliares se autoriza la construc-
ción de un garaje con una superficie de 25 m². por
cada 800 m². de parcela o fracción y su altura in-
terior no será superior a 2'50 m. Se autoriza tam-
bién la construcción de un almacén de 10 m². como
superficie máxima preferiblemente adosado al garaje.

- En las parcelas de aparcamientos se autoriza la
construcción de un edificio de control de entrada
que también podrá ser utilizado para usos comunita-
rios. La ocupación máxima será de 50 m². por cada
2.000 m². de parcela o fracción y la altura interior
de 3 m. como máximo. Podrá edificarse en li-
bre.

nea de fachada con una longitud máxima de 10 m. y
en una sola planta.

- En las parcelas de Hoteles se autoriza la construc-
ción de garajes y almacenes con una superficie to-
tal máxima del 10% de la de la parcela, siendo su
altura libre de 2,50 m. como máximo. También se
autoriza un edificio de control de entrada de 50
m² como máximo, con una altura libre máxima de
2,50 m. y podrá situarse en línea con la fachada.
- En las parcelas de cultural y docente así como
las de interés público y social se permitirá la
construcción de una vivienda por cada 2.500 m²,
de parcela o fracción con destino al personal de
vigilancia y/o portería. La superficie máxima por
vivienda será de 100 m².

ANEXO 484.- CONDICIONES PARA OBTENER LICENCIA.

- Todo edificio que se pretende construir tendrá que obte-
ner Licencia Municipal de Obras.
- Para el trámite será necesario además de los documentos
establecidos por el Ayuntamiento con carácter general lo
siguiente.
 - a) Escritura de propiedad de la parcela en la que vaya
adjunta una copia del plano de parcelación emitido
por Playa Flamenca.
 - b) Plano de Parcelación.
Playa Flamenca emitirá para cada parcela que segregue
un plano de la manzana completa entre ejes de viales
y/o límites de espacios públicos en que la parcela

de Playa Flamenca.

El Secretario General.

[Firma]

esté situada, en el cual figurará ~~precisamente~~ la parcela en cuestión y ~~las~~ parcelas de la misma manzana que han sido segregadas, haciendo figurar la fecha de la segregación y el Notario don de se otorgó la escritura y la inscripción en el Registro.

En dicho plano figurará claramente señalada la parcela para la que se pide la licencia, que coincidirá con la de la escritura de propiedad señalada en el párrafo anterior.

El "plano de parcelación" no podrá contener parcelas no edificables, ni como segregadas ni como resto de manzana.

Si en las parcelas segregadas se han obtenido licencias de construcción se hará figurar las fechas de concesión.

Es copia fiel de su original.

El Secretario General.

[Handwritten signature]

3.4.3.

NORMAS PARTICULARES DE CADA SECTOR.-

fecha

AL SEÑOR GOB. GRAL.
[Signature]

498.-

SECTOR FLANDES.-

En las parcelas cercanas a la N - 332 se permite la instalación de estación de servicio con las limitaciones y prescripciones que dicta la Administración del Estado.

- En las parcelas destinadas a Hotel se permiten instalaciones para Salas de Fiestas.
- También podrá ser promovido en esta misma parcela, y su margen marítimo, previo los permisos pertinentes un puerto deportivo.
- En la zona comercial se pueden incluir, restaurantes, clubs deportivos privados para piscinas, tenis, mini-golf, etc.
- Las Playas serán de uso general. Quedan prohibidos en todos los edificios de carácter permanente, debiendo los de temporadas cumplir los requisitos que las leyes establecen y requerir la autorización previa de los propietarios del Sector.

502.-

SECTOR RECREO.-

- Las parcelas de apartamentos señalada con el nº 1, seguirán las siguientes condiciones:

~~Es necesario la planificación del total de la zona a nivel de un estudio de detalle definiendo calles peatonales, plazas sin acceso de vehículos, etc.~~

Se definen para ello las siguientes limitaciones:

Superficie total	72.865 M2.
Parcelas edificables	50.525 M2 (máx.)
Aparcamientos	1p/100 M2.edif..
Jardines interiores	5.420 M2.(mín.)

La superficie de aparcamiento puede ser subterránea o dentro de las zonas edificadas.

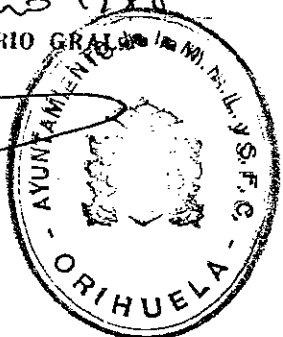
SEÑOR GOB. GRAL.
[Signature]



CALA DORADA

C A P I T U L O I V - I VO R D E N A N Z A S P A R T I C U L A R E SP O L I G O N O N º 6 C A L A D O R A D AD I L I G E N C I A :

A los efectos del Art. 148 del
Reglamento de policía se hace
constar que la presente ordenanza
ha sido objeto de aprobación
seguida por el pleno de
fecha 20 julio 1988

EL SECRETARIO GRAL. 

EN EDIFICACION RESIDENCIAL

TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Vivienda colectiva, en edificación abierta.

EDIFICABILIDAD MAXIMA: 2 m3/m2.

OCUPACION MAXIMA: 30%

ALTURA MAXIMA: 3 Plantas
Desde fachadas principales a otros elementos
RETRANQUEOS
Desde las fachadas secundarias a otros elementos

A linderos o ejes de calles = $1/3 H \geq 5$ m.
A otras fachadas = $2/3 H$ mayor ≥ 6 m.
A linderos o ejes de calles $1/6 H \geq 5$ m.
A otras fachadas principales: $2/3 H$ mayor ≥ 6 m.
A otras fachadas secundarias: $1/3 H$ mayor ≥ 4 m.

USOS: Residencial, permitiéndose en planta baja usos comerciales.

EN EQUIPAMIENTO PRIVADO

- TIPOLOGIA DE EDIFICACION: Edificación abierta

-EDIFICABILIDAD MAXIMA: 2 m3/m2.

-OCUPACION MAXIMA: 40%

-ALTURA MAXIMA: 2 plantas.

-RETANQUEOS: Los mismos señalados para la edificación residencial.

USOS: Cualquier tipo de uso excepto industrial.

DILIGENCIA:

A los efectos del Art. 13 del Reglamento de planeamiento se hace constar que la planeación ha sido hecha definitiva por acuerdo de fecha 20 julio 1988

EL SECRETARIO ORAL



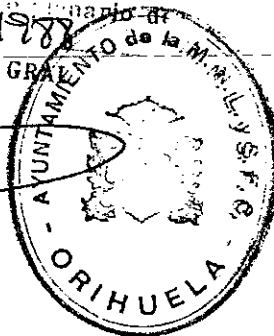
POLIGONO Nº 7 CALA DORADARESUMEN DE SUPERFICIES

	<u>Superficie (m2)</u>	<u>Coefi. Edifi.</u>	<u>Edificabili.</u>
RESIDENCIAL. . . .	6.454	2 m3/m2.	12.908 m3.
EQUIPAMIENTO . . .	715	2 m3/m2.	1.430 m3.
VIALES	864	- -	- -
TOTALES . .	8.033 m2.		14.338 m3.

DILIGENCIA

A los efectos del Art. 13 del
Reglamento de Urbanización se hace
constar que la documentación
ha sido aprobada por la Comisión
de Urbanización por el Secretario de
fecha 20 julio 1988

EL SECRETARIO GENERAL





DEHESA DE CAMPOAMOR

PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA
" DEHESA DE CAMPOAMOR " (ORIHUELA)

MEMORIA

ANTECEDENTES.-

Según Decreto 864/1969 de 29 de marzo, se declaró "Centro de Interés Turístico la 1ª Fase" la Urbanización Dehesa de Campoamor, con una extensión de 250.000 m², -/ siendo objeto de una "Ampliación de la 1ª FASE", aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30-10-1972, que suponía un incremento sobre la superficie anterior, de 14.800 m², destinados a zona hotelera, situada al Noroeste de esta fase y junto al mar.

Con la misma fecha se aprueba la "Remodelación de la 2ª FASE", con una extensión de 160.000 m², situada junto a la 1ª y al Suroeste de ella.

Posteriormente se presenta para su tramitación, el proyecto de "Ampliación 1ª FASE y ampliación y remodelación de la 2ª FASE, cuyo contenido era la ampliación hacia el norte de las anteriores fases, una extensión de 375.000 m² para la ampliación de la 1ª FASE y de 350.000 m², para / la ampliación de la 2ª FASE.

Dicho plan se aprueba definitivamente con reparos por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 25-9-1.973 que son subsanados y aprobada la rectificación por dicha Comisión en fecha 13-5-1.975.

...// ...

Por último y en cuanto a ampliaciones se refiere, se tramita y aprueba por la Comisión Provincial de / Urbanismo en fecha 29-11-1.976 las "Nuevas ampliaciones , 1º y 2º FASE, Sectores Norte y Sur ", situadas respectivamente al Noroeste y Suroeste de las anteriores y cuya extensión es igualmente de 433.500 m2 y 352.000 m2.

Posteriormente se tramitan dos modificaciones / de este último Plan Parcial. La primera de ellas que se / aprueba por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30-9-1.977 con el nombre de "cambio de las condiciones / volumétricas de la zona de bungalows de las ampliaciones de las FASES 1º y 2º y cuyo contenido responde al enunciado.

La segunda y última modificación denominada "Modificación del Plan Parcial de Ordenación, Dehesa de Campoamor, Nuevas Ampliaciones 1º u 2º FASE" y cuyo objeto es la modificación de las condiciones de uso y volumen de una zona hotelera, es aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Orihuela en virtud del Artículo 5º del Real Decreto-Ley 16/1.981 de 16 de octubre, en sesión de fecha 25-4-1.985.

CLASIFICACION DE SUELO.-

Según el "Proyecto de delimitación de Suelo Urbano" de Orihuela y Urbanizaciones, redactado por el Excmo. Ayuntamiento en virtud del Real Decreto-Ley 16/1.981, aprobado definitivamente en fecha 1-6-1.982, tiene la clasificación de suelo urbano según el Artículo 2º.1 de dicho Real Decreto-Ley, la totalidad de los terrenos comprendidos en los Planes Parciales de la Dehesa de Campoamor aprobados, con excepción de los comprendidos en el sector Norte de /

...//...

las "Nuevas Ampliaciones 1° y 2° FASE".

Dichos terrenos cuyo desglose se indica a continuación, tienen la siguiente superficie.

1° FASE	250.000 m ²
AMPLIACION 1° FASE PARA HOTELES.	14.800 m ²
2° FASE	160.000 m ²
AMPLIACION 1° FASE	375.000 m ²
" 2° FASE	350.000 m ²
NUEVAS AMPLIACIONES 2° FASE	352.000 m ²
=====	
TOTAL SUELO URBANO	1.501,800 m ²
=====	

Por lo tanto y en función de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley del Suelo, y en virtud, tanto del / grado de ejecución de los servicios de infraestructura de que disponen, así como por su grado de consolidación, los terrenos anteriormente referidos, y que ocupan una extensión total de 1.501,800 m², tienen la clasificación de / suelo urbano, conservando las determinaciones que señalaban los correspondientes Planes Parciales con arreglo a / los cuales se han ido desarrollando, con las modificaciones y puntualizaciones que más adelante se indican.

El resto de los terrenos correspondientes al Sector Norte de las "Nuevas ampliaciones 1° y 2° FASE" y que / tienen una extensión de 433.500 m², tendrán la clasificación de Suelo Urbanizable Programado a desarrollar en el Primer Cuatrienio de vigencia del Plan General, siendo sus determinaciones las contenidas en el correspondiente Plan Parcial aprobado en su día.

...//...

CONTENIDO DE LA PRESENTE DOCUMENTACION.-

El desarrollo de la urbanización Dehesa de Campoamor a través de los diferentes planes parciales, las repetidas modificaciones sufridas, las indeterminaciones en / unos casos y las contradicciones en su documentación en otros, y la necesidad de su adaptación en algunos casos puntuales a la realidad, han hecho necesaria la refundición en un sólo documento de todo el planeamiento vigente que corrija / al mismo tiempo las contradicciones y las desviaciones de hecho existentes.

Para dicha refundición se han tenido en cuenta básicamente las ordenanzas de los diferentes planes parciales que siguen siendo vigentes para cada zona en concreto, completándose con los datos reflejados en los cuadros resúmenes de ordenanzas que dichos planes contenían, corrigiéndose en su caso las contradicciones existentes y tratando de ajustarse a las nuevas determinaciones previstas por la Revisión y Adaptación del P.G.M.O.U. especialmente en lo referente a alturas, para aquellas zonas no consolidadas por edificación.

Se completa por tanto esta documentación con unos / nuevos cuadros resúmenes de las condiciones de edificación que se acompañan como anexo nº3 a las ordenanzas, donde de forma realista se ajustan las superficies totales resultantes y se recogen las condiciones de edificación fundamentales de forma pormenorizada.

ORDENANZAS

INTRODUCCION.-

Con objeto de ser respetuosos al máximo con el / planeamiento vigente, cuyas determinaciones se pretenden mantener para esta urbanización, con las excepciones ya señaladas en la memoria, con objeto de no dejar fuera de ordenación por un lado, las edificaciones existentes, y de armonizar con éstas las nuevas edificaciones, se reproducen aquí las ordenanzas fotocopiadas de los textos aprobados en los respectivos Planes Parciales, objeto de la / ordenación de la finca Dehesa de Campoamor, introduciendo las pequeñas correcciones, fácilmente detectables, con la intención de refundir todos los documentos y ajustar la realidad fáctica.

Debido precisamente a la necesidad de estos reajustes y ante el deseo del máximo respeto a las ordenanzas, se adjuntan como anexo nº3, unos cuadros resúmenes de superficies y condiciones de edificación y usos globales, obtenidos de la refundición de las ordenanzas vigentes y de los cuadros resúmenes de éstas contenidos en los diferentes planes, pudiendo existir en algún caso / contradicción entre ambos, debiendo prevalecer las determinaciones genéricas que en estos cuadros se establecen.

Para el resto de las determinaciones que para alguna zona o uso en concreto no estuviera expresamente especificada, se estará con arreglo a lo dispuesto en la Revisión y Adaptación del P.G.M.O. de Orihuela.



CENTRO DE INTERÉS TURISTICO NACIONAL

"COMPLEJO RESIDENCIAL CAMPOAMOR"

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA REGLAMENTACION DEL
USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMEN, DESTINO Y
CONDICIONES SANITARIAS Y ESTETICAS DE LAS CONSTRUC-
CIONES Y ELEMENTOS NATURALES DE LA FASE 1ª Y AMPLIA-
CION PARA HOTELES

DILIGENCIA: Para hacer constar que en
sesión celebrada por la Comisión
Provincial de Urbanismo con fecha

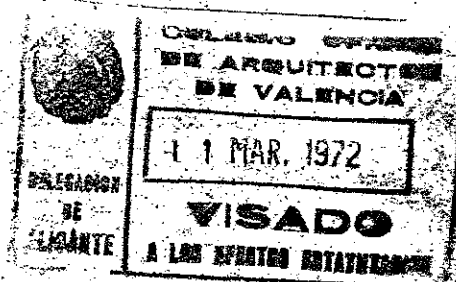
30-10-72

fué aprobado el presente

proyecto

Alicante 16 de 11 de 1972

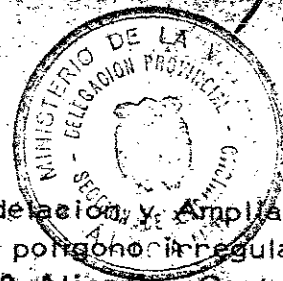
El Secretario de la Comisión



Campoamor, Marzo 1. 1972
El Arquitecto Director



INTRODUCCION



POLIGONO. -

El Sector afectado para este Plan de Remodelación y Ampliación de 1ª Fase para Hoteles, corresponde a un polígono irregular situado a ambos lados de la Carretera N-332 Alicante - Cartagena y que lo cruza la Rambla del Nacimiento, cruzándose en el denominado Puente de la Glea.

LIMITES. -

Los lindes son:

Norte: Con la 3ª Fase con una línea quebrada de 372 m. y con la Carretera N-332 y resto finca en una línea quebrada de 908 m.

Este: Con calle de acceso a la Urbanización con línea quebrada de 405 m. y de 235 m. de resto finca.

Sur: Con el Mar Mediterráneo, con una línea de costa de 870 m.

Oeste: Con la 2ª Fase, con una línea quebrada de 370 m.

ZONIFICACION. -

En la Fase que nos ocupa existen las zonas siguientes:

- 1) Zona Chalets
- 2) Bloques Apartamentos
- 3) Restaurante-Cafetería
- 4) Supermercado
- 5) Hotelera: Hotel y Motel
- 6) Bungalows
- 7) Aparcamientos Públicos
- 8) Deportiva
- 9) Verde Público
- 10) Kiosko periódicos
- 11) Zona de Influencia Marítimo-Terrestre
- 12) Zona ampliada para dos nuevos Hoteles

PRELIMINARES

Normas Generales de ámbito legal. -

Artículo 1º. - Estarán sujetos a la licencia, los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas.
- b) Los movimientos de tierras.
- c) Las obras de nueva planta.
- d) La modificación de estructura del aspecto exterior, de las existentes.
- e) La primera utilización de los edificios y la modificación objetiva del uso de los mismos.
- f) La demolición de las construcciones.
- g) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- h) Los demás actos que se señalan en el Plan.

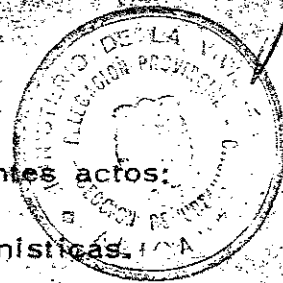
Artículo 2º. - La competencia para otorgar las Licencias mencionadas en el Artículo anterior, se ajustará a lo prevenido en los Artículos 65 y siguientes del Decreto 4.297/1.964 de 23 de Diciembre.

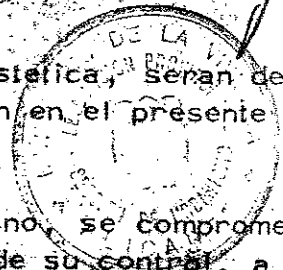
Artículo 3º. - Toda licencia denegada, será motivada y recurrible.

Artículo 4º. - Las obras de nueva planta, previamente a su realización y solicitud de licencia, habrán de ser desarrolladas en el oportuno Proyecto de Urbanización, el cual habrá de ser sometido al juicio de la Dirección Técnica de Obras, de la Urbanización y sobre la base de cuyo informe será cuando se determine si procede o no elevar al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela la referida solicitud.

Artículo 5º. - Las obras de Urbanización se encomendará por el promotor de la misma, al Arquitecto Director y se desarrollarán en el forma prevenida por el Artº 11 de la Ley de 12 de Mayo 1.956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, siendo tramitado el oportuno Proyecto de Urbanización con el procedimiento de los Artº 32 y 34 de la misma.

Artículo 6º. - Sin perjuicio de la obligatoriedad de observancia de las normas técnicas que integran el presente plan de remodelación y ampliación para dos Hoteles, serán de estricta observancia tanto las prevenidas por la Legislación sobre centros y zonas de Interés Turístico Nacional, como por la restante legislación urbanística vigente constituida por la del suelo, de régimen local, Ordenanzas Municipales y las presente normas de Ordenanzas.





- Artículo 7º. - Las normas relativas a uso volumen y estética, serán de rigurosa observación tal y como se expresan en el presente planteamiento.
- Artículo 8º. - El promotor D. Antonio Tarraga Escribano, se compromete previamente a la edificación, en cada fase de su control, a dotarla de la oportuna conducción de agua, con el fin de proporcionarle una dotación de 200 lit./hab./dia. Dicha conducción tan solo será establecida hasta el pie de parcela, siendo de cuenta del propietario de la misma, la instalación del servicio en el interior de aquella, así como la del oportuno contador que habrá de ser necesariamente utilizado, al punto de que su no utilización, privará del uso del servicio.
- Artículo 9º. - El precio del servicio será fijado inicialmente por el promotor de la Urbanización, propietario de los pozos o manantiales que abastecen al centro.
- Artículo 10. - El promotor se compromete también a realizar la red general de saneamiento de la Urbanización con el esquema que representa en esta remodelación y ampliación. Será obligatorio para todo propietario de cualquier parcela el empalme de su colector particular, a la red general de alcantarillado.
- Artículo 11. - El promotor se compromete a instalar así mismo, hasta pie de parcela, la red de baja tensión en las condiciones y formas que se expresan en la presente remodelación, siendo de cuenta del propietario de la parcela la instalación de las tomas y conexiones en el interior de la misma, así como la colocación del oportuno contador dentro del precio y condiciones por la compañía suministradora de fluido Hidroeléctrica Española. Así mismo dotará a la zona de ampliación para dos nuevos Hoteles de una línea subterránea de alta tensión capaz para 1 Kw/persona.
- Artículo 12. - La urbanización contará con un servicio domiciliario de recogida de basuras, el cual obligatoriamente se habrá de utilizar por todos los propietarios de la Urbanización, sin que, por lo tanto sea permitido, en modo alguno, emplear cualquier sistema distinto del que por aquel se establezca.
- Artículo 13. - El promotor ha realizado la instalación de todos los servicios públicos de la Urbanización, así como la pavimentación de viales y encintado de aceras y pavimentado de estas.
- Artículo 14. - El promotor se reservará el derecho de solicitar la concesión administrativa oportuna para realizar la prestación de los servicios públicos aludidos de titularidad municipal. el canon que el Ayuntamiento de Orihuela imponga por otorgamiento de dicha concesión será prorrateado entre todos los futuros propietarios de los solares y la concesión habrá de ser desempeñada, en su día por la asociación administrativa

(A)
85
de propietarios de la Urbanización.

Artículo 15. - Todos los futuros propietarios de solares a edificar se comprometen, por el simple hecho de la adquisición de uno de ellos, a abonar los cánones que el Ayuntamiento de Orihuela imponga afin de costear el mantenimiento y conservación de los terrenos viales y de parques y jardines públicos de cesión obligatoria municipal, así como habrán de costear las averías o desperfectos que sufran las conducciones de servicios públicos con el fin de mantenerlos en constante estado de ofrecer un perfecto servicio.

Artículo 16. - La Junta de copropietarios se constituirá en cuanto lo solicite el Ayuntamiento de Orihuela, ya directamente, o a petición de los promotores, a solicitud de un número que represente como mínimo el 50 % del terreno considerado como sup. util. de uso privado dentro de la Urbanización.

Artículo 17. - Cada parcela constituye, tanto a efectos civiles como administrativos, una unidad indivisible debiendo, por lo tanto, constar tal carácter en el momento de realizar la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 18. - Sin embargo, lo dispuesto en el artículo anterior, la adquisición de dos a mas parcelas en viviendas unifamiliares facultará, respetando los índices permitidos, a edificar tantos edificios adosados como parcelas se hallan adquirido, sin otra limitación que la referida en cuanto a imposibilidad de posterior dimensión parcelaria inferior a la permitida y teniendo siempre en cuenta las normas dictadas sobre retranqueos mínimos.

Artículo 19. - No obstante lo expuesto en el artículo 17, sin menoscabo de su letra y de su espíritu, en las parcelas de uso colectivo se estableciera, dentro de la unidad registral de la parcela, una titularidad exclusiva sobre su edificación y en un derecho de propiedad, sobre la totalidad de la parcela manifestada, por atribución de cuotas ideales sobre la misma y elementos comunes que la integran.

Artículo 20. - Dentro de cada parcela no podrá verificar otro uso que los permitidos en las Ordenanzas Técnicas. Por ello, y sin que signifique señalar prohibición con carácter limitativo, será absolutamente preciso que cualquier otra realización de la prevista en el Proyecto de edificación que se presente en la dirección técnica de la obra y al Excmo. Ayuntamiento de Orihuela, conforme a Ordenanzas, habra de precisar, autorización escrita de la "dirección técnica-facultativa de las obras" salvo que por imperativo legal, hubiese de estar sujeta a licencia. Sin la referida autorización la obra se entendera como realizada empregarlo y podrá ser perseguida por

101
8/6
todos los medios legales adecuados, a fin de obtener su demolición o destrucción en su caso.

Artículo 21.- Así mismo será objeto de especial prohibición cualquier actividad que contraviniese las normas elementales de convivencia en una Urbanización de tipo turístico-residencial y afecte al orden público, a la moral, a las buenas costumbres o a las más elementales reglas de convivencia ciudadana, aunque no estuviera expresamente en concretas normas de ordenanza. Todos los conflictos que pudieran surgir habrán de ser sometidos al criterio de las autoridades competentes.

Artículo 22.- Cada parcelista podrá cercar su propiedad del modo indicado en las ordenanzas, respetando las normas al respecto vigentes por el derecho privado si se tratase de pared mediera. En todo caso el cercado de cada parcela habrá de ser objeto de la oportuna licencia municipal.

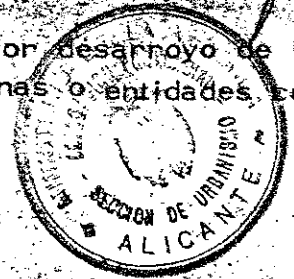
Artículo 23.- Toda la propiedad particular está sujeta a las normas vigentes en materia de orden público y de interés social así como a las que por inexcusables imperativos de interés general de la urbanización se pueden dictar con carácter normal o de emergencia por las autoridades competentes en cada caso respecto a la materia.

Artículo 24.- Todo propietario de algún solar o edificación dentro de la urbanización tendrá derecho de preferencia para disfrutar de instalaciones públicas de uso privado que se instalen dentro de la misma en la forma y condiciones que se establezcan en sus respectivos reglamentos de régimen interno.

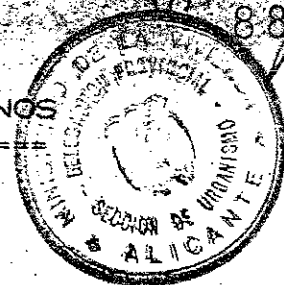
Artículo 25.- Con el fin de conectar la independencia propia de cada propietario dentro de la urbanización, con los intereses comunes de la misma y el respeto a las zonas públicas que la integran se hace constar que las denominadas de uso público comprenderán las zonas verdes y de parques y jardines públicos cuya titularidad es municipal y las zonas públicas de uso privado dentro de las que se incluyen las deportivas, club-náutico etc. destinadas a los fines de hostelería que, por pertenecer a propiedad privada, habrán de sujetarse a su propia reglamentación, ya sea esta de carácter oficial, ya sea de orden asociativo pero respetándose siempre la preferencia de los habitantes de la urbanización para la utilización y disfrute de las mismas con las bonificaciones y derechos que en cada caso se determinen los oportunos reglamentos.

Artículo 26.- De todo lo previsto en el presente planeamiento y en tanto no se halle en contradicción con lo en él dispuesto, serán de rigurosa observancia las prescripciones concretas, que, en cada caso, se establezcan las oportunos contratos de traslación de dominio o cualquier otro derecho, así como en los Reglamentos que sigan la Asociación Administrativa de propietarios o

187
cualesquiera otra que a los fines del mejor desarrollo de la urbanización sean dictados por las personas o entidades competentes para ello.



CAPITULO 1º USO DE LOS TERRENOS



SECCION 1ª. - GENERALIDADES

Artículo 27. - El uso a que se destinaran los terrenos del Complejo Residencial Campoamor aparte del generico de solares que le confiere el artículo 63-3 de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenacion Urbana, abarca las variedades que establece el oportuno Plano de Zonificacion.

Artículo 28. - Para el logro de los usos propuestos resulta imprescindible la instalacion de los siguientes servicios, publicos:

A) Red Viaria, pavimentada y enclafado de aceras (terminado)

B) Red de Agua Potable (terminado)

C) Redes de Alumbrado publico y Energia Electrica (terminado)

D) Red de Saneamiento o Alcantarillado (terminado)

Artículo 29. - Los servicios urbanisticos primero y las edificaciones a continuacion, se habran de ajustar a las siguientes normas generales.

SECCION II. - CONDICIONES GENERALES SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 30. - Para llevar a cabo todas y cada una de las obras necesarias para la total ejecucion del presente planeamiento, se observara lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Regimen del Suelo y Ordenacion Urbana, mediante los correspondientes proyectos de Urbanizacion.

Estos contendran los documentos siguientes:

1º) Memoria descriptiva, de las caracteristicas de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realizacion.

2º) Plano de situacion de las obras en relacion con el conjunto urbano.

3º) Planos detallados de las obras y servicios.

4º) Presupuesto de todas las obras y servicios, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios

5º) Pliego de condiciones facultativos y economicos.

Artículo 31. - Red Viaria. - Se Clasifica en vias principales, secundarias de servicio y paseos o sendas de peatonos.

Las caracteristicas de posicion, trazado, pendientes y secciones estan perfectamente definidas en los correspondientes planos y son invariables. No se permitiran los ajustes derivados de los estudios tecnicos que resulten del proyecto de Urbanizacion.

Artículo 32. - Aparcamientos. - La superficie y situación de los aparcamientos previstos en el Plan son preceptivos. Su uso es público exceptuando los previstos en el mismo en las zonas determinadas como de uso privado, que se determinaran debidamente en otros artículos.

Artículo 33. - Abastecimiento de agua. - Se llevara a cabo el mencionado servicio con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente y de acuerdo con las siguientes normas. Se asegura una dotación mínima = 200 l/hab./ día.

Existen dos depósitos con capacidad mínima de 0,100m³/hab. La instalación se realizara con la garantía de presión y caudal suficientes y con el grado de potabilidad exigido en casos.

Artículo 34. - Energía Eléctrica. - Se garantizara una dotación mínima de 0,5Kw/hab. realizandose la obra en la líneas de distribución y las cámaras de transformación de acuerdo con las normas de seguridad exigidas por la Compañía Suministradora. (Hidroeléctrica-Española). El servicio para zona a ampliar destinadas a dos nuevos hoteles tendra una dotación de 1Kw/persona.

Artículo 35. - Iluminación. - Se ha instalado en las vías un alumbrado público con los baculos correspondientes.

Se tiene una iluminación horizontal media a 1,50 m. del pavimento.

En vías principales = 18 lux.

" " secundarias = 9 " "

" " servicio = 6 " "

Así mismo se procedera a establecer la iluminación complementaria en las zonas denominadas:

"espacios libres de uso público."

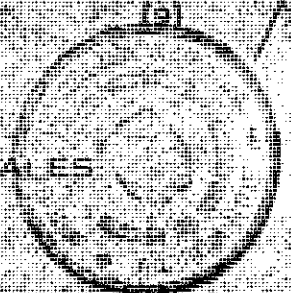
Artículo 36. - Saneamiento. - Se adoptara el sistema unitario unico para las aguas negras y residuales con un alcantarillado general dispuesto con todos los elementos precisos, el afluente sera depurado en distintas estaciones depuradoras, previamente a su utilización como fertilizar en riego en la zona lejana de labor de la finca Campoamor. Solamente se recogeran las pluviales de las calles K, L, M, por no ser posible su salida a la rambla a al mar.

Artículo 37. - Eliminación de Basuras. Se garantizara mediante el sistema que se considere mas conveniente con recogida domiciliaria y diaria, estableciendose las medidas necesarias para su ultimo tratamiento y eliminación conveniente. Podra admitirse, la eliminación, previa trituración, por los conductos de desagüe. Para el calculo de su volumen se tomara como promedio la cantidad = 0,500 Kg/ hab/ día = 1 litro.

Artículo 38. - Jardinería. - Sera preceptivo en todo Proyecto de obra a construir, hacer el oportuno estudio de la jardinería a emplear en las zonas verdes de uso privado obligandose "La Dehesa de Campoamor" al cuidado de la que se plante en las de dominio o uso público.

SECCION III. - CONDICIONES GENERALES

DE LA URBANIZACION



Artículo 39. - Densidad. - Valores establecidos para cada fase de el Plan General.

La densidad media será 103 habitantes/hab.

1ª Fase = 21.2 hab/ha

Total General con la Ampliación para lotes 103 hab/ha

Artículo 40. - Edificabilidad. De forma análoga al art. 39.

La edificabilidad media = 1.03 m²/m²

Total General con la Ampliación para lotes 1.03 m²/m² y 1.20 m²/m² permitidos.

Artículo 41. - Recolección de Servicios. - Teniendo en cuenta las características propias de la zona.

1ª Fase Total = 1837 habitantes

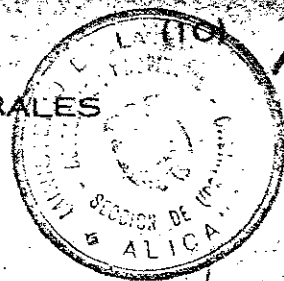
Servicio 1º = 1837 = 19 habitantes

Total con la Ampliación para lotes 2732 hab.

Servicio 1º = 30 habitantes

SECCION IV. - CONDICIONES GENERALES

DE VOLUMEN.



Artículo 42. - Alineaciones.

A) Las alineaciones y rasantes exteriores serán las que van definidas en la ~~planificación~~ modelación de esta fase..

B) A estos efectos deben considerarse dos alineaciones exteriores una llamada oficial de calle y otra de edificación que quedan definidas en la forma siguiente:

Artículo 43. - Línea oficial de calle. Es la que figura en los planos o proyectos oficialmente aprobados como límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas, etc. y las parcelas o solares ya sean estos pertenecientes a persona o entidad público-privados.

Artículo 44. - Línea de edificación. - Será aquella que se fijara en las Ordenanzas de Edificación y que señala el límite a partir del cual podran o deberan levantarse las construcciones y que segun los casos, podran o no coincidir con la línea oficial de calle.

Artículo 45. - Alturas.

a) Las alturas reguladoras de la edificación serán variables, dependiendo de la Ordenación urbana prevista en cada zona.

b) La altura de edificación se medirá a partir de la rasante del terreno en el centro de parcela.

c) Sobre la altura máxima reguladora podran levantarse.

1. - Las pendientes de azotea o cualquier genero de cubierta.

2. - Las Cajas de escalera de acceso a la azotea.

3. - Los remates de chimeneas, que se elevaran a 1m. sobre la cubierta exterior del edificio propio y sobre la del vecino sino



dista como mínimo 2,00m. del mismo.

- Las barandillas de fachada anterior y posterior que se levantan directamente sobre la altura máxima reguladora.

Artículo 46. - Ocupación en planta. - Serán fijada en cada caso en la zona definitiva en el plan.

Artículo 47. - Edificabilidad. - El aprovechamiento máximo o el nº de m³/m² vendrá igual manera definido en la fase de la Remodelación aprobada.

Artículo 48. - Parcela mínima. - La definida como tal en la fase de la Remodelación.

SECCION V. - CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

Artículo 49. Vivienda mínima. - Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de baño, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el nº y sexo de los moradores.

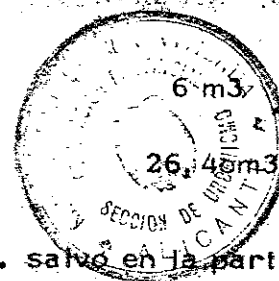
Las habitaciones serán independientes entre si de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al cuarto de baño.

Artículo 50. - Dimensiones.

a) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

<u>Dependencias.</u>	<u>Superficie mínima</u>	<u>volumen mínimo</u>
Dormitorio una cama.	6m ² .	15,60 m ³
" dos camas.	10"	26 m ³
Cuarto estar.	10"	26 m ³
Cocina	5"	13 m ³

Cuarto de baño.	3 m ²
Cocina-comedor.	14 "



- b) La anchura minima de pasillo = 0,80 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada = 2,60 m.
- c) La altura minima de todas las habitaciones, medido del pavimento al cieloraso = 2,60 m.

Artículo 51. - Iluminacion y ventilacion. -

Toda pieza habitable de día y de noche ha de tener ventilacion directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a 1/6 de la superficie de la planta.

Artículo 52. - Aislamiento. - En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construccion adoptado y materiales empleados, se asegura el aislamiento de la humedad, en muros y techos, así como el aislamiento tecnico para protegerlos de los rigores de las temperaturas axtremas del lugar.

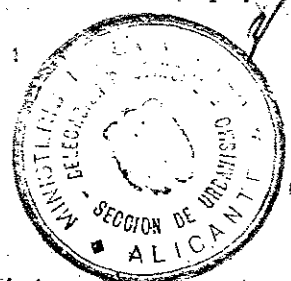
Artículo 53. - Ruidos. - No se permitira el uso de maquina o aparatos de ningun genero que pueden producir molestias de esta tipo a los habitantes de la Urbanizacion.

SECCION VI. - CONDICIONES GENERALES

ESTETICAS

Artículo 54. - Esteticas. - Los materiales a emplear en la edificacion seran de 1ª calidad y no ocasionaran desdoro de la categoria que se le quiere dar a esta Urbanizacion que sera prolongacion del Centro de Interes Turfstico, ni desdiga de las condiciones propias del medio.

CAPITULO II. - NORMAS ESPECIALES
DE ZONIFICACION.



SECCION 12. - Zona de uso Unifamiliar o Chalets.

Artículo 55. - Tipo de Ordenación. - En aquella, que denomina también de edificación aislada, tiene como destino la de estar integrada por parcelas habitadas, exclusivamente por una familia, quedando excluido cualquier uso.

Artículo 56. - Parcela mínima. - Sera:

Fase 1ª = 500 m². Norma mínima de los Centros de I. I. T.

Artículo 57. - Coeficiente edificabilidad máximo = 1,3 m³/m².

Artículo 58. - Altura de la edificación. -

La altura máxima de los edificios destinados a viviendas sera de 8,00 m. medidas en la rasante natural del terreno, en el centro geométrico de la parcela equivalente a dos plantas.

Artículo 59. - Alineaciones. - La separación de fachada sera:

CHALETES.

1ª Fase: a calle = 5,00 m.

a mediana = 3,00 m.

Los voladizos no podran estar a menos a 5,00 m. y 3,00 m. de las alineaciones de fachada y medianas respectivamente.

Artículo 60. - Superficie máxima construida. La ocupación máxima en planta de la parcela sera de 25%.

Artículo 60 bis. - Torreones. Superficie max. torreón = 10 % construida en planta.

Lado max. = 5,00 m.

Altura max. = 10,00 m. hasta cumbre.

CONDICIONES De Uso.

Artículo 61. - Piscina. - No se sobrepasara la capacidad de 50 m³. si fuese mayor se debera dotar de una instalacion adecuada de depuracion que funcionara mientras sea utilizada la piscina.

Artículo 62. - Garage. Se considera como edificacion auxiliar y adosado al cuerpo principal del edificio.

Artículo 63. - Industria y comercio. - Uso prohibido.

Condiciones Estéticas.

Artículo 64. - El vallado o cerramiento de las parcelas debera ser construido en su fachada de piedra natural existente en la Dehesa de Campoamor, en sus primeros 40 cm. de mamposteria concertada y sobre esta de limitara con un cerramiento de verde por medio de un seto, de altura 1,20 m.

Condiciones higiénicas.

Artículo 65. - Se ajustara a las establecidas en las Ordenanzas Generales de edificacion y a todas aquellas que se encuentran vigentes en la legislacion actual.

SECCION II. - Zona de uso colectivo. BUNGALOWSCondiciones de Volumen.

Artículo 66. - Norma general. - Tipo de Ordenación. - Corresponde a esta zona la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas pero que pueden tener en contacto uno o dos lados. Es decir, apartamentos unifamiliares en cadena o serie y que dispondran de uan zona con jardin de propiedad colectiva para todos los copropietarios de adificaciones

Artículo 67. - Tipo de ordenacion. - Podran agruparse en filas paralelas formando un centro. Podra tener en general dos plantas. La baja podra ser tipo "pilot" es decir utilizar los bajos para parking y escalera

de acceso y propiamente la vivienda en alto.

Artículo 68. - Parcelas minimas indivisibles. Se fija en 300m².

Dentro de ella, en regimen de copropiedad pro indivisa se podra

edificar bungalows de 64 m². con un jardin al frente que dote

a la comunidad habitable de un minimo de autonomia y solar, y en n^o

que correspondan a cada vivienda 300 m² de parcela como minimo

La indivisibilidad tendra efectos registrales como se señala en las

Ordenanzas legales.

Artículo 69. - Indice de edificabilidad maxima. - Se tomara como admisible $= 1 \frac{m^3}{m^2}$

Artículo 70. - Alturas. - Maxima 2 plantas.

Oscilando entre los 5 y 8 m. como maximo medidas a partir de la

rasante natural del terreno en el centro geometrico de la planta

de cada fila. Este caso en el supuesto de colocarlos en cadena.

Artículo 71. - Alineaciones. Las edificaciones tendran estos retranqueos:

a calles y linderos 5 metros. de separacion minima y entre bloques de bungalows 3,00 m.

Artículo 72. - Superficie maxima construida. -

Podra ascender al 35% como maximo.

Condiciones de Uso .

Artículo 73. - Piscinas. - Quedan en general prohibidas en esta zona. Se admitira

previa aprobacion de la Urbanizacion.

Solo de admitira en los jardines.

Surtidores de agua, Fuentes.

Artículo 74. - Garages. - Solo en bajos y en una parte de los mismos sin

adosarse fuera de zona de Jardin.

ARTICULO 74 Bis. VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.

Se desarrollará solamente en la zona grafiada y / destinada a este uso. Se establece una parcela mínima de 350 m2, por vivienda, y el número de plantas máximo permitido de una planta, siendo el resto de las condiciones de edificación idénticas a las fijadas para la zona de bungalows.

Condiciones Esteticas.



Artículo 75. - Los espacios libres de uso privado pertenecientes a esta zona deberán ser tratados debidamente mediante su correspondiente proyecto de jardineria, el cual debera incorporarse preceptivamente el proyecto de edificacion.

Artículo 76. - El caracter de las edificaciones. - Se lo dara el empleo de grandes zonad de voladizos y el tratamiento de pilots y paramentos en paños con fabrica de ladrillo visto y aplacados con piedra natural (del tipo del Cabezo-gordo).

Artículo 77. - El cerramiento. - Del grupo de las parcelas indivisibles debera realizarse en su fachada a la alineacion oficial con muro de mamposteria concertada en una altura de 0,40 m. Detras de la misma un seto que limite de altura 1 m.
Cuando el grupo sea mayor podra precindirse del cerramiento y tratarlo como cespel con una proteccion en el lindo de la acera.

Condiciones higienicas.

Artículo 78. - Se ajustara a las establecidas en las ordenanzas generales de edificacion y a todas aquellas que se encuentren vigentes en la legislacion actual.

BLOQUES=

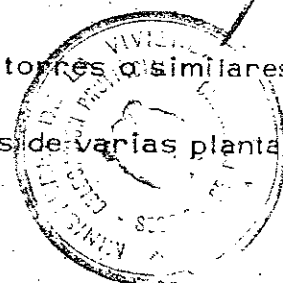
Zonas de Apartamentos.

Condiciones de volumen.

Artículo 79. - Normas generales, es que estos bloques abiertos solo podran construirse en las zonas delimitada en el Plan y en lo marcado en las fases previstas.

Artículo 80. - Tipo de Ordenacion. - El tipo de ordenacion para todos los

los bloques sera de doble crucija, o en formacion de torres o similares constituyendo agrupaciones de viviendas en inmuebles de varias plantas y con grandes espacios libres entre los mismos.



Artículo 81. - Parcela mínima indivisible. 3000 m².

Dentro de ella se habitara en regimen de propiedad exclusiva de cada unidad de vivienda de propiedad colectiva de elementos comunes de la adificacion y solar y se podran construir las indicadas adificaciones de acuerdo con las normas que se exponen a continuación.

Artículo 82. - Índice edificabilidad. -

Ampliación 1ª Fase = 4,00 m³/m²

Artículo 83. - Alturas. - Se consideran las siguientes :

Baja y 10 pisos = 33,40 m.

Estas alturas se consideran medidas en el centro geometrico de la planta y hasta el punto más elevado del edificio.

No cuentan los remates de escaleras que no podran sobrepasar en 2,80 m.

Las alturas maximas anteriores y su superficie oscilara entre el 20 y el 30% de la superficie de la planta tipo .

Interiormente se consideran minimas.

Bajas= 3,60 m.

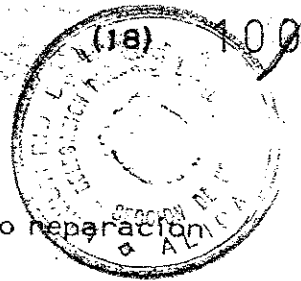
Pisos= 2,50 m.

Artículo 84. - Alineaciones. -

La mínima separacion a las calles = 10 m. y se medira desde la alineacion oficial. Podran sobrepasar estas lineas los voladizos que sera como máximo = 2,00 m.

La separacion de medianerías o lineas los voladizos que seran como

maximo 2,00 m.



Artículo 85. - Separación de bloques. - Se estimaran como separación mínima de bloques la mitad de la altura del mas alto.

Artículo 86. - Fondo máximo de edificación. - Se toma la de 12,00 m. Se admitira la edificación tipo Torre, pero sin patios interiores.

Artículo 87. - Patio. En el tipo de doble crujía no se admite el patio.

Artículo 88. - Chimeneas de ventilación. - Se admite poca ventilación areas, oficios y despensas de 1,00 m², como minimo siendo un lado menor de 0,70 m.

Artículo 89. - Galería. - Se admite el acceso por galería abierta a las viviendas, en cuyo caso podran tomar las habitaciones luz y ventilación directa a traves de las mismas siempre que se provee de protección y se eviten vistas directas a una altura, normal.

Tambien se admitiran galerías cerradas de circulación, siempre que se ilumine suficientemente en este caso.

Artículo 90. - Semisotano. - Se admitiran siempre que el plano inferior de cielo-raso de la planta baja quede por lo menos a 1,00 m. sobre la rasante del jardín medida en el centro de la fachada.

Artículo 91. - Superficie máxima construida. Se tomara el 30%.

Condiciones de Uso.

Artículo 92. - Especialidades de la edificación. -

Uso Viviendas. Normalmente se estableceran a razon de 4 o 6 viviendas por planta pero sera de libre composición siempre y cuando se ajuste al resto de estas Ordenanzas.

Se añadirán las porterías que podran estar en el semisotano con ventilacion directa al exterior con ventanas al menos de 0,80 m. de altura.



Artículo 93. - Uso comercio. - Quedan prohibidas cualquier tipo de industria o comercios a excepcion de las plantas bajas en las cuales podran instalarse, galerias comerciales previo permiso de los propietarios.

Artículo 94. - Uso garage. - Se permitiran privados.

Artículo 95. - Uso piscina. - Se autorizara y su capacidad oscilan entre 120 y 300 m3.

Artículo 96. - Prohibiciones. -

- a) Queda totalmente prohibido utilizar solanas o elementos volados como tendederos.
- b) Igualmente, utiliza las solanas como conejeras, gallineros etc.

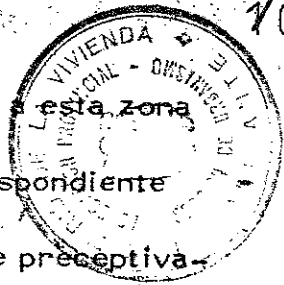
Condiciones Esteticas.

Artículo 97. - Condiciones generales de esteticas. En general se tendran en cuenta las formas lineales. Podran ser rectas y curvas. Se Emplearan materiales nobles y en particular estas: fabrica de ladrillo a la vista en pisos y aplacados de piedra en bajos. Igualmente se cubriran con celosias de ceramica o de cemento blanco las galerias de servicios.

Artículo 98. - Cerramientos. Solo se permitiran en la parcela indivisibles.

Condiciones higienicas.

Artículo 99. - Se ajustara a las establecidas en las Ordenanzas generales de edificacion y a todas aquellas que se encuentran vigente en la legislacion actual.



Artículo 100. Los espacios libres, de uso privado pertenecientes a esta zona, deberán ser tratados debidamente mediante su correspondiente proyecto de jardinería, el cual deberá incorporarse preceptivamente al proyecto de edificaciones.

SECCION III. - Zona Hotelera

En esta zona estarán enclavados los siguientes polígonos.

- 1º Zona Hotel H1, de ----- 12.593,00 m2.
- 2º " " M1, de ----- 13.307,00 m2.
- 3º " hostelería (cafetería, Kioscos, Etc. 3.025,00 m2
- 4º " a ampliar para dos nuevos hoteles el Campoamor y Aguamanina 14.800,00 m2.

Artículo 101. - Zona Hotel H1. - Norma general.

Como norma general estas edificaciones solo podrán ser construidas en las zonas determinadas en el Plan de Remodelación y Ampliación.

Artículo 102. - Tipo adificación. Se instalará un hotel 1º B.

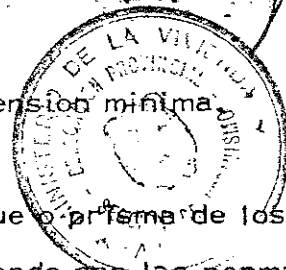
Artículo 103. - Aprovechamiento máximo. 4 m3/m2.

El nº de plantas será: sótano, baja, entreplanta de servicios y 5 pisos.

Artículo 104. - Parcela. - 10.000 m2.

Artículo 105. - Alturas. - En total 25 m. medidas a partir de la zona de meseta de la parcela.

Artículo 106. - Semisótano. - Se admiten semisótano siempre que el plano inferior del cielo raso último quede a 1,50 m. sobre rasante del jardín.



Artículo 107. - Patio. - Se admitirá el patio jardín y su dimensión mínima

Artículo 108. - Chimenea ventilación. - Se admite en el bloque o primer de los alojamientos, sus dimensiones se fijaran de acuerdo con las normas generales.

Condiciones de Uso.

Artículo 109. - Será el propio y específico de tal tipo de instalación, pudiendo contar, además con Nigh-Club, Restaurante, Cafetería, Bar, Piscina, cuartos de ducha y vestuario, boleras etc.

Los alojamientos de la dependencia se formaran en unidad a parte

Artículo 110. - Piscinas. - Se admitirá y tendrá una capacidad de 400 a 500 m³. como máximo.

Artículo 111. - Zona verde o jardín. - La propia de estas instalaciones con su jardín en distintas conta y con distintos tipo de plantaciones.

Condiciones estéticas. -

Artículo 112. - El cerramiento será según proyecto, en general será de 1,00 m. de alto desde el pavimento exterior como máximo y completarlo con otro elemento.

Artículo 113. - Estilo edificación. Será funcional y característico del hotel y su industria. Se procurará el considerar en su composición la construcción de solanas independientes por Celdas o alojamientos Y todas ellas a ser posible con vistas al mar. Se procurará que el cuerpo de los apartamentos sea normal a la costa en su conjunto, siempre que haya celdas en ambos lados del pasillo central.

Condiciones higiénicas.

Artículo 114. - Se ajustará a las establecidas en las Ordenanzas generales



de edificación y a todas aquellas que se encuentran vigentes en la legislación actual.

Zona Hotel horizontal.

Artículo 115. - Norma general. - Como normas generales se construirá el hotel horizontal en la zona prevista en el Plan de Ordenación en la 1ª Fase.

Artículo 116. - El tipo de edificación. - El tipo y categoría será a fin el Hotel de categoría 1ª B.

Artículo 117. - Parcela mínima. - La del proyecto.

13.307 m². = 1 Ha. 33 a. 07 ca.

Artículo 118. - Coeficientes edificabilidad máximo total. -

Se estima el total = 0,71 m³/m².

Artículo 119. - Alturas. - Tiene planta baja y en algunas unidades semisotanos.

Artículo 120. - Semisotano. - Dedicado a los oficios en las unidades Hotel, y a los servicios en la zona del salón social.

Artículo 121. - Tipos de unidades. - Rectangular = 27U por 39,42 m². = 1.064,3

Circular = 37U = por 40,48 m². = 1.497,7

Total 2.561,1

Supone del polígono total el 19,24%

Artículo 122. - Densidad y no de alojamiento. -

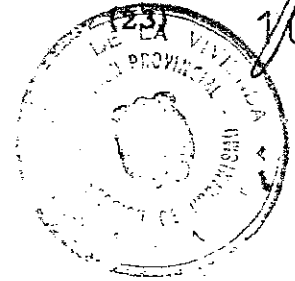
Densidad 96 Hab/Ha. = y 64 alojamiento.

Condiciones de uso.

Artículo 123. - Volumenes. En apartamentos = 7.550,55 m³.

7.550, 50 m3
En edificaciones compl. = 1.900,00 m3.

9.450, 55 m3.



Artículo 124. - Piscinas. - Con una capacidad : mayor.
menor.

Artículo 125. - Superficie destinada a edificaciones complementarias.

Oficios = 9 U por 9 m2 = 81 m2.

Conserjería = 50 m2.

Vivienda control = 53 m2.

Cafeteria, snak-bar y anejos = 93,60 m2.

Salón social = 212,80 m2.

Semisotano = 141,20 m2.

TOTAL = 631,60 m2.

Supone el 3,41% del poligono, a efectos de ocupacion en planta 454,40

Artículo 126. - Aparcamientos para 64 turistas.

Condiciones esteticas.

Artículo 127. - Cerramiento, Sera lo mismo que se establece en el artículo 75.

Artículo 128. - Estilo edificacion. - Sera funcional y moderno pero de caracter mediterraneo. Lacubierta con teja arabe y los muros de mamposteria concertada al estilo de la urbanizacion Dehesa de Campoamor.

Zona Hosteleta (Kioscos, cafeteria, etc.)

Tipo de edificacion = Sera construccion de una sola planta.

Parcela minima = Es de 3000m2.

Coeficientes edificabilidad maximo.

Sera de 0,5 m3/m2

Alturas. - Una planta, altura maxima 4,00 m.

Zona a ampliar para dos hoteles

Tipo de edificación. - La instalación de hoteles. El hotel de Campoamor tiene 4 estrellas y el de Aguamarina 3 estrellas.

Parcela mínima. - Se puede considerar de 10.000 m², aunque realmente tenga 14.800 m².

Coefficientes de edificabilidad máximo. - Se destina al igual que en el HI en 4 m³/m².

Alturas máximas. - Será en total de once plantas.

Ocupación. - La ocupación máxima será del 25% de la superficie de parcela.

Artículo 105. - Semisotano. - Se admiten semisotanos siempre que el plano inferior del cielo raso último quede a 1,50 m. sobre la rasante del jardín.

Artículo 106. - Patio. - Se admitirá el patio jardín y su dimensión mínima.

Artículo 107. - Chimenea ventilación. - Se admite en el bloque o prisma de los alojamientos, sus dimensiones se fijarán de acuerdo con las normas generales.

Condiciones de uso

Artículo 108. - Será el propio y específico de tal tipo de instalación, pudiendo contar, además con Night-Club, Restaurante, Cafetería, Bar, Piscina, cuartos de ducha y vestuario, boleras etc.

Los alojamientos de la dependencia se formarán en unidad a parte.

Artículo 109. - Piscinas. - Se admite y tendrá una capacidad de 400 a 500 m³ como máximo.



Artículo 110. - Zona verde o jardín. - La propia de estas instalaciones con su jardín en distintas cota y con distintos tipos de plantaciones.

Artículo 111. - El cerramiento ~~sera~~ según proyecto, en general sera de 1,00 m. de alto desde el pavimento exterior como máximo y completarlo con otro elemento.

Artículo 112. - Estilo edificación. - Sera funcional y característico del hotel y su industria. Se procura el considerar en su composición la construcción de solanas independientes por celdas o alojamiento. Y todas ellas a ser posible con vistas al mar. Se preocupara que el cuerpo de los apartamentos sea normal a la costa en su conjunto, siempre que haya celdas en ambos lados del pasillo central.

Condiciones Higiénicas.

Artículo 113. - Se ajustara a las establecidas en las Ordenanzas generales de edificación y a todas aquellas que se encuentren vigentes en la legislación actual.

SECCION IV. - Zona comercial.

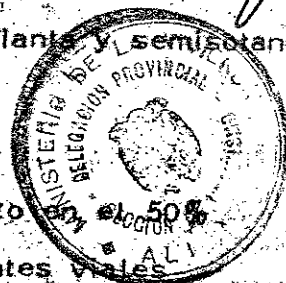
Artículo 129. - Tipo de Ordenacion. Son edificios de tipo singular.

La zona comercial estara compuesta de Supermercado y tiendas en los bajos de algun bloque de apartamentos

Artículo 130. - Extension poligono: Supermercado = 1.125 m².

Artículo 131. - Volumen máximo edificable 1,00 m³/m²

Artículo 132. - Numero de plantas normalmente una planta y semisotano o sotanos.



Artículo 133. - Aparcamiento Permitira el aparcamiento en de la zona que limite con los correspondientes viles

SECCION V. - ZONA PERSONAL DE SERVICIO

Artículo 134. - Teniendo en cuenta las distintas necesidades de la Urbanización, se ubicaran de la forma siguiente bajo la prevision y porcentaje normativo.

1ª Fase (zona hotelera = 20 personas

(comercio = 2 "

30 personas (supermercado = 3 "

(viviendas
portero = 5 "

1% del total = 2.732 ≈ 30 "

SECCION VI. - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Zona verde de parque y jardines publicos.

Artículo 135. - Extension

Artículo 136. - Uso publico y su destino de cesion obligatoria al Ayuntamiento.

Artículo 137. - No se permitira en esta zona tipo alguna de edificaciones nada mas que parque infantil, por lo cual su indice de edificabilidad es nulo.

Artículo 138. - Se llevara a cabo con la intensidad que sea precisa la plantacion de arbolado y jardineria a fin de que se formen, setos, cesped y arbustos. Se dejara para plantaciones de eucaliptus y pinos las hondonadas existentes en todo el poligono.

Zona Verde de Propiedad Privada.

Artículo 139. - Se entiende por tal la que constituye el suelo edificable de la urbanizacion.

Artículo 140. - Su uso sera esclusivo de cada propietario en las parcelas de uso individual y colectivo de todos los copropietarios de

cada parcela destinada a uso colectivo.

Artículo 141. - Destinada a jardines de uso colectivo, pero privado, podran construirse en ellas piscinas, siempre que la ordenanza cíncreta no lo impida, así como las edificaciones complementarias previstas en cada ordenanza.



Artículo 142. - Sera Obligatorio el establecimiento y conservacion de la vegetacion oportuna, tanto césped, como las plantaciones de arboles, palmeras o grupos de palmitas alternando con jardines de tipo exótico o rosales y prohibiendo el uso de abonos fetidos o productos de sustancias toxicas.

SECCION VII. - "ZONA DEPORTIVA"

Artículo 143. - Extension del poligono. Sera de 12.342,00 m2.

Artículo 144. - Denominacion de la zona. Comprendera esta zona los elementos de tipo recreativo de uso y disfrute especial para los habitantes del Centro, aunque su uso no excluye que sea extensivo a otras personas que no radiquen en el mismo.

Artículo 145. - Tipo de Ordenacion. La edificacion tolerada sera de cualquier tipo que sea exigible para el caracter y fin de la instalacion deportiva que se proyecte sin otras restricciones que las que impliquen o impongan los reglamentos especiales de las diferentes instalaciones en lo que respecto a accesos, condiciones de seguridad y sanitarias.

Artículo 146. - Aprovechamiento maximo. Sera muy reducido y vendra a ser del orden de 0,2 m3/m2.

Condiciones de uso

Artículo 147. - Uso vivienda. Solo se permitira las viviendas de los vigilantes de las instalaciones sin que las superficies sean mayores de 90,00 m2 por cada 5.000,00 m2 de sup. deportiva

Artículo 148. - Uso industria. Estan prohibidas las instalaciones industriales salvo pequeños talleres dentro de los recintos que estuvieran forzosamente vinculados a instalacion deportiva y para su exclusivo uso.

Artículo 149. - Uso publico. Podra ser:

Residencial: Albergues, circunstancias atletas.

Comercial: Quioscos o tiendas de uso interno

Social: Salas de conferencias, proyecciones.

Sanitario: Clinicas de urgencia para la practica de deportes.

Condiciones estéticas

Artículo 150. - La composición particular de la zona.

Cada apartado deportivo constara de los elementos precisos y sera objeto de programa especial.

CAPITULO III. - SERVICIOS PUBLICOS.

Artículo 151. - Las descripciones concretas de los servicios de:

Agua Potable
Energía Electrica
Alumbrado publico
Alcantarillado
Red viaria
Jardineria

Se desarrollan en la forma prescrita en el artículo 11-2 de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana.

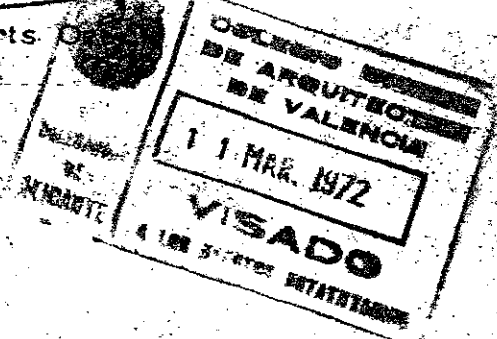
ORIHUELA, para Campoamor
Marzo de 1.972.

Por la propiedad
de la Urbanización:

El Arquitecto Director:

Antonio Orts

fdo. A. Orts D.



DILIGENCIA: Para hacer constar que en sesión celebrada por la Comisión Provincial de Urbanismo con fecha

30-10-72

fue aprobado el presente

proyecto

Alicantino de 11 de 1972

El Secretario de la Comisión

J. Linares

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 15 mayo 1977

URBANIZACION "DEHESA DE CAMPOAMOR"



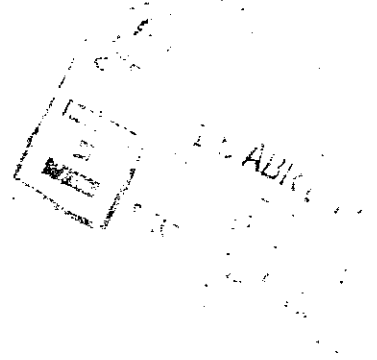
- PLAN PARCIAL DE ORDENACION -

AMPLIACION 1ª FASE Y REMODELACION Y AMPLIACION 2ª FASE

- ORDENANZAS RECTIFICADAS -

(Según acuerdo de la C. P. U. del 26 de Septiembre de 1.973)

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA REGLAMENTACION DEL
USO DE LOS TERRENOS EN CUANTO A VOLUMEN , DESTINO
Y CONDICIONES SANITARIAS Y ESTETICAS DE LAS CONS-
TRUCCIONES Y ELEMENTOS NATURALES .



Orihuela , Abril de 1.977
- A. Orts Orts -
Dr. Arquitecto

Antonio Orts Orts

INTRODUCCION

Polígono comprendido en el presente Plan :

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO, SECCION DEL 13 MAYO 1977

La zona afectada por el presente Plan Parcial de Ordenación de Ampliación 1ª Fase y Remodelación y Ampliación 2ª Fase corresponde a un polígono irregular situado a ambos lados de la Carretera CN-332 Alicante-Cartagena y es parte de la finca denominada "Dehesa de Campoamor".

Límites :

Los lindes son :

NORTE : Línea quebrada formada por carretera CN-332 de 330 m., y sigue con línea curva de futura variante de dicha carretera de 850 m.

ESTE : Línea quebrada con zona de reserva de la misma propiedad y 1ª Fase de 190 m., 346 m., 440 m., 70 m., y 340 m., con Rambla del Nacimiento y con zona Reserva junto al mar.

SUR : Línea quebrada con 1ª y 2ª Fase de 150 m., 10 m., 30 m., 11 m., 30 m., 2 m., 30 m., 636 m., y 280 m., con playa y Mar Mediterráneo.

OESTE : Línea quebrada con resto de la misma propiedad de 30 m., 60 m., 70 m., 40 m., 492 m., 120 m., 90 m., 112 m., 154 m., 236 m., y 40 m.

Extensión :

La ampliación 1ª Fase es de = 375.000'00 m2.

La ampliación 2ª Fase es de = 350.000'00 "

TOTAL 725.000'00 m2. = 72'5 Ha.

ZONIFICACION

En la Fase que nos ocupa existen las zonas siguientes :

- 1) Zona chalets .
- 2) Bloques aparcamientos
- 3) Bungalows = mini-chalets
- 4) Aparcamientos públicos
- 5) Deportiva
- 6) Verde público .
- 7) Comercial

PRELIMINARES

Nomras Generales de ámbito legal .

Artículo 1º - Estarán sujetos a la licencia los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas .
- b) Los movimientos de tierras .
- c) Las obras de nueva planta .
- d) La modificación de estructura del asentamiento exterior de las existentes .
- e) La primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos .
- f) La demolición de las construcciones .
- g) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública .
- h) Los demás actos que se señalan en el Plan, como delimitación de parcela con vía pública, cerramientos y servicios .

Artículo 2º - La competencia para otorgar las Licencias mencionadas en el artículo anterior, se ajustará a lo prevenido en los artículos 65 y siguientes del Decreto 4.297/1.964 del 23 de Diciembre .

Artículo 3º - Toda licencia denegada, será motivada y recurrible.

Artículo 4º - La concesión de licencia para obra nueva presupone la calificación del suelo como urbano. (art. 45 Ley del Suelo) ; es decir, los terrenos contarán con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía .

Artículo 5º - Los proyectos de Urbanización no modificarán lo previsto en el Plan Parcial .

Detallará y programará las obras que comprende con precisión necesaria para que pueden ser ejecutadas por técnico distinto del proyecto (art. 11 Ley 19/1.975 del 2 mayo . Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 6º - Sin perjuicio de la obligatoriedad de observancia de las normas técnicas que integran el presente Plan Parcial y serán de estricta observancia las prevenidas por la Legislación Urbanística vigente constituida por la del Suelo, de Régimen Local, Ordenanzas Municipales y las presentes normas de Ordenación.

Artículo 7º - Las normas relativas a uso , volúmen y estética, serán de rigurosa observación tal y como se expresan en el presente planeamiento .

Artículo 8º - El promotor D. ANTONIO TARRAGA ESCRIBANO se compromete previamente a la edificación, en cada fase de su control, a dotarla de la oportuna conducción de agua con el fin de proporcionarle una dotación de 200 l/hab/día. Dicha conducción tan solo será establecida hasta el pie de parcela, siendo de cuenta del propietario de la misma, la instalación del servicio en el interior de aquella, así como la del oportuno contador que habrá de ser necesariamente utilizado, al punto de que su no utilización, privará del uso del servicio.

Artículo 9º - El precio del servicio será fijado inicialmente por el promotor de la Urbanización propietario de los pozos o manantiales que abastecen al centro .

Artículo 10 - El promotor se compromete también a realizar la red general de saneamiento de la Urbanización con el esquema que presenta en esta remodelación y ampliación. Será obligatorio para todo propietario de cualquier parcela el empalme de su colector particular, a la red general de alcantarillado .

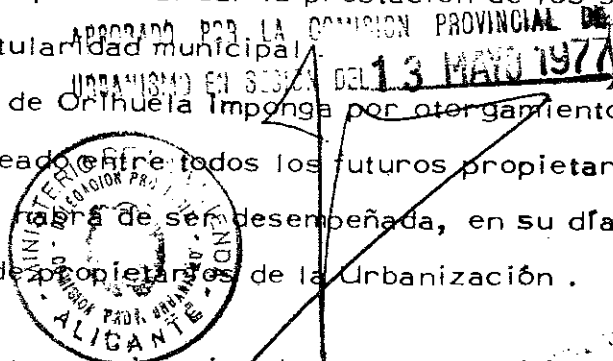
Artículo 11 - El promotor se compromete a instalar así mismo, hasta pie de parcela, la red de baja tensión en las condiciones y formas que se expresan en la presente remodelación, siendo de cuenta del propietario de la parcela la instalación de las tomas y conexiones en el interior de la misma, así como la colocación del oportuno contador dentro del precio y condiciones fijadas por la compañía suministradora de fluido Hidroeléctrica Española .

Artículo 12 - La urbanización contará con un servicio domiciliario de recogida de basuras, el cual obligatoriamente se habrá de utilizar por todos los propietarios de la Urbanización, sin que, por lo tanto sea permitido, en modo alguno, emplear cualquier sistema distinto del que por aquel se establezca .

Artículo 13 - El promotor ha realizado la instalación de todos los servicios públicos de la Urbanización, así como la pavimentación de viales y encintado de aceras y pavimentado de éstas .

Artículo 14 - El promotor se reservará el derecho de solicitar la concesión administrativa oportuna para realizar la prestación de los servicios públicos aludidos de titularidad municipal.

Al canon que el Ayuntamiento de Orihuela imponga por otorgamiento de dicha concesión será prorrateado entre todos los futuros propietarios de los solares y la concesión habrá de ser desempeñada, en su día por la asociación administrativa de propietarios de la Urbanización .



Artículo 15 - Todos los futuros propietarios de solares a edificar se comprometen, por el simple hecho de la adquisición de uno de ellos, a abonar los canones que el Ayuntamiento de Orihuela imponga a fin de costear el mantenimiento y conservación de los terrenos , viales, parques y jardines públicos de cesión obligatoria municipal, así como habrán de costear las averías o desperfectos que sufran las conducciones de servicios públicos con el fin de mantenerlos en constante estado de ofrecer un perfecto servicio .

Artículo 16 - La Junta de Coopropietarios se constituirá en cuanto lo solicite el Ayuntamiento de Orihuela, ya directamente o a petición de los promotores , a solicitud de un número que represente como mínimo el 50% del terreno considerado como sup. útil de uso privado dentro de la Urbanización .

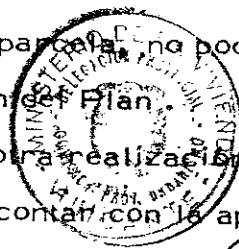
Artículo 17 - Cada parcela constituye, tanto a efectos civiles como administrativos, una unidad indivisible debiendo, por lo tanto, constar tal carácter en el momento de realizar la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad .

Artículo 18 - Sin embargo, lo dispuesto en el artículo anterior, la adquisición de dos o más parcelas facultará respetando los índices permitidos, a edificar tantos edificios adosados como parcelas se hayan adquirido sin otra limitación que la referida en cuanto a imposibilidad de posterior dimensión parcelaria inferior a la permitida y teniendo siempre en cuenta las normas dictadas sobre retenciones mínimas

Artículo 19 - No obstante, lo expuesto en el artículo 17, sin menos--
cabo, de su letra y de su espíritu, en las parcelas de uso colectivo
se establecerá, dentro de la unidad registral de la parcela, una titu-
laridad exclusiva sobre su edificación y un derecho de propiedad,
sobre la totalidad de la parcela manifestada por atribución de cuotas
ideales sobre la misma y elementos comunes que la integran.

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 13 MARZO 1977

Artículo 20 - Dentro de cada parcela no podrá existir otro uso que
el permitido en la zonificación del Plan.
Será preciso para cualquier otra realización distinta de la prevista
en el proyecto de edificación contar con la aprobación del Excmo. Ayun-
tamiento y sujetándose a las Ordenanzas del Plan.



Sin la referida autorización la obra se considerará realizada en pre-
cario y podrá ser sancionada abligando a la demolición o destrucción
en su caso.

Artículo 21 - Así mismo será objeto de especial prohibición cuales--
quiera actividad que contraviniese las normas elementales de convi-
vencia en una Urbanización de tipo turístico-residencial y afecte al
orden público a la moral, a las buenas costumbre o a las más elemen-
tales reglas de convivencia ciudadana, aunque no estuviera expresa--
mente en concretas normas de ordenanza.

Todos los conflictos que pudieran surgir habrán de ser sometidos al
criterio de las autoridades competentes.

Artículo 22 - Cada parcelista podrá cercar su propiedad del modo
indicado en las ordenanzas, respetando las normas al respecto vigen-
tes por el derecho privado si se tratase de pared mediera.
En todo caso el cercado de cada parcela habrá de ser objeto de la opor-
tuna licencia municipal:

Artículo 23 - Toda la propiedad particular esta sujeta a las normas
vigentes en materia de orden público y de interés social así como a
las que por inexcusables imperativos de interés general de la urbani-
zación se pueden dictar con carácter normal o de emergencia por las
autoridades competentes en cada caso respecto a la materia.

Artículo 24 - Todo propietario de algún solar o edificación dentro de la urbanización tendrá derecho de preferencia para disfrutar de instalaciones públicas de uso privado que se instalen dentro de la misma forma y condiciones que se establezcan en sus respectivos reglamentos de régimen interno .

Artículo 25 - Con el fin de coordinar la independencia propia de cada propietario dentro de la urbanización por los intereses comunes de la misma y el respeto a las zonas públicas que la integran, se hace constar que las denominadas zonas públicas comprenderán las zonas verdes y de parques y jardines públicos cuya titularidad es municipal y las zonas públicas de uso privado de las que se incluyen las deportivas, club-naútico etc. destinadas a los fines de hostelería que, por pertenecer a propiedad privada, habrán de sujetarse a su propia reglamentación, ya sea esta de carácter oficial, ya sea de orden asociativo pero respetándose siempre la preferencia de los habitantes de la urbanización para la utilización y disfrute de las mismas con las bonificaciones y derechos que en cada caso determinen los oportunos reglamentos .

Artículo 26 - De todo lo previsto en el presente planeamiento y en tanto no se halle en contradicción con lo en el dispuesto, serán de rigurosa observancia las prescripciones concretas, que, en cada caso, establezcan los oportunos contratos de traslación de dominio o cualquier otro derecho, así como en los Reglamentos que sigan la Asociación Administrativa de Propietarios o cualesquiera otra que a los fines del mejor desarrollo de la urbanización sean dictados por las personas o entidades competentes para ello .

CAPITULO 1º - USO DE LOS TERRENOS

SECCION Iª - GENERALIDADES

Artículo 27 - El uso a que se destinarán los terrenos del Complejo Residencial Campoamor aparte del genérico de solares que le confiere el artículo 63-3 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, abarca las variedades que establece el oportuno plano de Zonificación.

Artículo 28 - Para el logro de los usos propuestos resulta imprescindible la instalación de los siguientes servicios, públicos:

- a) Red viaria pavimentada y encintado de aceras.
- b) Red de agua potable.
- c) Redes de alumbrado público y energía eléctrica.
- d) Red de saneamiento o alcantarillado.

Artículo 29 - Los servicios urbanísticos primero y las edificaciones a continuación, se habrán de ajustar a las siguientes normas generales

SECCION II - CONDICIONES GENERALES

SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 30 - Para llevar a cabo todas y cada una de las obras necesarias para la total ejecución del presente planeamiento, se observará lo previsto en el artículo 11 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, mediante los correspondiente proyectos de Urbanización.

Estos contendrán los documentos siguientes:

1º) Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización.

2º) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto ur-

39) Planos detallados de las obras y servicios .

40) Presupuesto de todas las obras y servicios, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios unitarios .

50) Pliego de condiciones facultativas y económicas

Artículo 31 - Red viaria : Se clasifica en vías principales, secundarias de servicio y paseos o sendas de peatones . Las características de posición, trazado, pendientes y secciones están perfectamente definidas en los correspondientes planos y son invariables ,

Artículo 32 - Aparcamientos : La superficie y situación de los aparcamientos previstos en el Plan son preceptivos. Su uso es público, exceptuando los previstos en el mismo en las zonas determinadas como de uso privado, que se determinarán debidamente en otros artículos.

Artículo 33 - Abastecimiento de agua : Se llevará a cabo el mencionado servicio con las garantías necesarias previstas en la legislación vigente y de acuerdo con las siguientes normas. Se asegura una dotación mínima = 200 l/hab/día .

Existen dos depósitos con capacidad de 4.500 m³.

La instalación se realizará con la garantía de presión y caudal suficientes y con el grado de potabilidad exigido en casos .

Artículo 34 - Energía eléctrica : Se garantizará una dotación mínima de 0'5 Kw/hab. realizándose la obra en las líneas de distribución y las cámaras de transformación de acuerdo con las normas de seguridad exigidas por la Compañía Suministradora (Hidroeléctrica-Española) .

Artículo 35 - Iluminación : Se ha instalado en las vías un alumbrado público con los báculos correspondientes .

Se tiene una iluminación horizontal media a 1'50 m. del pavimento.

En vías principales = 18 lux .

En vías secundarias = 9 lux .

Así mismo se procederá a establecer la iluminación complementaria en las zonas denominadas :

"espacios libres de uso público"

Artículo 36 - Saneamiento - Se adoptará el sistema unitario único para las aguas negras y residuales con un alcantarillado general dispuesto con todos los elementos precisos, el afluente será depurado en distintas estaciones depuradoras, previamente a su utilización como fertilizar en riego en la zona de labor de la finca Campoamor .

Artículo 37 - Eliminación de basura - Se garantizará mediante el sistema que se considere más conveniente con recogida domiciliaria y diaria, estableciéndose las medidas necesarias para su último tratamiento y eliminación conveniente.

Podrá admitirse, la eliminación, previa trituración, por los conductos de desagüe .

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio la cantidad de 0'500 Kgs/hab/día = 1 litro .

Artículo 38 - Jardinería : Será preceptivo en todo proyecto de obra a construir, haber el oportuno estudio de la jardinería a emplear en las zonas verdes de uso privado; obligándose "La Dehesa de Campoamor" al cuidado de la que se plante en las de dominio o uso público, hasta su cesión al Ayuntamiento .

SECCION III - CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION

Artículo 39 - Densidad : Vendrá expresada para cada fase en el Plan Parcial .

La densidad media será = 79'4 hab/Ha.

Artículo 40 : Edificabilidad : De forma análoga al art. anterior.
La edificabilidad media = 1'06 m3/m2.

Artículo 41 - Población de servicio :

Será el 1 % de la población total

SECCION IV - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMENArtículo 42 - Alineaciones :

- a) Las alineaciones y rasantes exteriores serán las que van definidas en la Remodelación de ésta fase .
- b) A estos efectos deben considerarse dos alineaciones exteriores una llamada oficial de calle y otra de edificación que quedan definidas en la forma siguiente :

APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO EN SESION DEL 13 MAYO 1977

Artículo 43 - Línea oficial de calle : Es la que figura en los planos o proyectos oficialmente aprobados como límite entre los espacios públicos destinados a calles, vías, plazas etc., y las parcelas o solares ya sean estos pertenecientes a persona o entidad pública o privados .

Artículo 44 - Línea de edificación : Será aquella que se fijará en las Ordenanzas de Edificación y que señala el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones y que según los casos podrán o no coincidir con la línea oficial de calle .

Artículo 45 - Alturas :

- a) Las alturas reguladoras de la edificación serán variables, dependiendo de la Ordenación urbana prevista en cada zona ,
- b) La altura de edificación se medirá a partir de la rasante del terreno en el centro de parcela .
- c) Sobre la altura máxima reguladora podrán levantarse .
- 1 - Las pendientes de azotea o cualquier género de cubierta .
 - 2 - Las cajas de escalera de acceso a la azotea .
 - 3 - Los remates de chimenea, que se elevarán a 1 m. sobre la cubierta exterior del edificio propio y sobre la del vecino sino dista como mínimo 2'00 m. del mismo
 - 4 - Las barandillas de fachada anterior y posterior que se levantan directamente sobre la altura máxima reguladora .

Artículo 46 - Ocupación en planta : Serán fijadas en cada caso en la zona definitiva en el plan .

Artículo 47 - Edificabilidad : El aprovechamiento máximo o el número de m³/m² vendrá igual manera definido .

Artículo 48 - Parcela mínima : La superficie media de parcela unifamiliar es de 806'79 m².

SECCION V - CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

Artículo 49 - Vivienda mínima : Toda vivienda familiar se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de 2 camas y un cuarto de baño, habiendo de tenerse siempre en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de los moradores .

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva de paso el cuarto de baño .

Artículo 50 - Dimensiones :

a) Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes :

Dependencias	Sup. mínima (m ²).	Volumen mínimo (m ³).
Dorm. una cama	6'00 m ² .	15'00 m ³ .
" dos camas	10'00 "	25'00 "
Cuarto - estar	10'00 "	25'00 "
Cocina	5'00 "	12'50 "
Cuarto de baño	3'00 "	6'60 "
Cocina - comedor	14'00 "	35'00 "

b) La anchura mínima de pasillo = 0'80 m. salvo en la parte correspondiente a la entrada = 1'20 m.

c) La altura mínima de todas las habitaciones, medido del pavimento al cielo raso = 2'50 m.

Artículo 51 - Iluminación y ventilación :

Toda pieza habitable de día o de noche ha de tener ventilación directa al exterior por medio de un hueco con superficie no inferior

Artículo 52 - Aislamiento : En todo edificio destinado a viviendas, por el tipo de construcción adoptado y materiales empleados, se exigirá el aislamiento de la humedad, en muros y techos, así como el aislamiento térmico para protegerlos de los rigores de las temperaturas extremas del lugar .

Artículo 53 - Ruidos : No se permitirá el uso de máquina o aparatos de ningún género que puedan producir molestias de este tipo a los habitantes de la Urbanización , exento las utilizadas en la construcción y conservación .

SECCION VIº - CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

Artículo 54 - Estéticas : Los materiales a emplear en la edificación serán de 1ª calidad, y no ocasionarán desdoro de la categoría que se le quiere dar a esta Urbanización, de acuerdo de las condiciones propias del medio .



CAPITULO IIº - NORMAS ESPECIALES DE ZONIFICACION

SECCION Iº - ZONA DE USO UNIFAMILIAR O CHALETS

Artículo 55 - Tipo de ordenación : Es aquella, que denominada también , edificación aislada, tiene como destino la de estar integrada por parcelas habitadas, exclusivamente por una familia, quedando excluido cualquier otro uso .

Artículo 56 - Superficie parcela : Será la que se fije en el plano parcelario . Se acompaña relación de parcelas .

Artículo 57 - Coeficiente edificabilidad máximo :

En ampliación 1ª Fase = 1'30 m3/m2.

En ampliación 2ª Fase = 1'03 " "

Artículo 58 - Altura de la edificación :

La altura máxima de los edificios destinados a viviendas será de

Artículo 59 - Alineaciones :

La separación de fachada será .

A calle = 5'00 m.

A mediera = 3'00 m.

Los voladizos no podrán estar a menos de 5'00 m. y 3'00 m. de las alineaciones de fachada y medieras respectivamente .

Artículo 60 - Superficie máxima construida :

La ocupación máxima en planta de la parcela será de 25 % .

Torreones : sup. máxima torreón = 10 % construida en planta .

Lado máximo = 5'00 m.

Altura máxima = 10'00 m. hasta cumbrera



CONDICIONES DE USO

Artículo 61 - Piscina : Cualquiera que sea la capacidad de la piscina deberá ir provista de un equipo de depuración .

Artículo 62 - Garage : Se considera como edificación auxiliar y adosado al cuerpo principal del edificio .

Artículo 63 - Industria y comercio : USO PROHIBIDO

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 64 - El vallado o cerramiento de las parcelas se construirán de ésta forma :

0'60 m. de mampostería concertada u ordinaria con piedra del terreno y el resto hasta 1'60 m. sobre la cota de acera con estas variantes :

a) con celosía prefabricada .

b) Con malla metálica .

c) Seto verde .

Prohibición del alambre de espino bien a la vista u oculto .

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 65 - Se ajustará a las establecidas en las Ordenanzas Generales de edificación y a todas aquellas que se encuentren vigentes en la legislación actual .

SECCION II - ZONA DE USO COLECTIVO. BUNGALOWS

CONDICIONES DE VOLUMEN APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO EN SESION DEL

Artículo 66 - Norma general -

Tipo de Ordenación: Corresponde a esta zona la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas pero que pueden tener en contacto uno o dos lados. Es decir, apartamentos unifamiliares en cadena o serie y que dispondrán de una zona con jardín de propiedad colectiva para todos los Copropietarios de edificaciones .

Artículo 67 - Tipo de ordenación : Podrán agruparse en filas paralelas o formando un grupo . Tendrá en general una planta. La baja podrá ser tipo "pilot" es decir utilizar los bajos para aparcamientos y escalera de acceso y propiamente la vivienda en alto .

Artículo 68 - Parcelas mínimas indivisibles :

Se fija en 3.000'00 m².

Dentro de ella, en régimen de copropiedad pro-indivisa se podrá edificar bungalows de 85 m². con un jardín al frente que dote a la comunidad habitable de un mínimo de autonomía y solaz .

La indivisibilidad tendrá efectos registrales como se señala en las disposiciones legales .

Artículo 69 - Índice de edificabilidad máxima :

Se tomará como admisible = 0'75 m³/m².

Artículo 70 - Alturas : Máxima 2 plantas, equivalentes a 6'00 m. como máximo, medidas a partir de la rasante natural del terreno en el centro geométrico cada planta del conjunto .

Artículo 71 - Alineaciones : Las edificaciones tendrán estos re-0 tranqueos :

a calles y linderos = 5 m. de separación mínima
entre bloques de bungalows = 3'm.

Artículo 72 0 Superficie máxima construida :

Podrá ascender al 25 % como máximo .

CONDICIONES DE USO

Artículo 73 - Piscinas : Quedan en general prohibidas en esta zona . Se admitirán previa aprobación de la urbanización.

Artículo 74 - Garages : Sólo en bajos de una parte de los mismos sin adosarse fuera o en zona de jardín .

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 75 - Los espacios libres de uso privado pertenecientes a este zona deberán ser tratados debidamente mediante su correspondiente proyecto de jardinería, el cual deberá incorporarse preceptivamente al proyecto de edificación .

Artículo 76 - El carácter de las edificaciones : Se lo dará el empleo de grandes zonas de voladizos y el tratamiento de pilotes y paramentos en paños con fábrica de ladrillo visto y aplacados con piedra natural (del tipo del Cabezo-gordo) .

Artículo 77 - Cerramiento : Podrá ser la delimitación de cada polígono por un muro y características afines a las citadas en chalets. También se admitirá el cerramiento con seto verde únicamente .

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 78 - Se ajustará a las establecidas en las ordenanzas generales de edificación y a todas aquellas que se encuentren vigentes en la legislación actual .

BLOQUES ABIERTOSZONAS DE APARTAMENTOSCONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 79 - Normas generales, estos bloques abiertos sólo podrán construirse en las zonas delimitadas en el Plan y en lo marcado en las fases previstas.

Artículo 80 - Tipo de Ordenación: El tipo de ordenación para todos los edificios serán de bloques o en forma de torres o similares constituyendo agrupaciones de viviendas en inmuebles de varias plantas y grandes espacios libres entre los bloques.

Artículo 81 - Parcela mínima = 2.300 m².

Dentro de ella se habitará en régimen de propiedad independiente cada unidad de vivienda y en propiedad colectiva con elementos comunes de edificación y solar y se podrán construir las indicadas edificaciones de acuerdo con las normas que se exponen a continuación.

Artículo 82 - Índice edificabilidad:

Ampliación 1ª Fase = 4'00 m³/m². como máximo.

" 2ª Fase = 2'47 " " " "

2ª Fase: La señalada para cada parcela en el "Cuadro resumen de las condiciones generales de volumen" (Anexo nº3)

Artículo 83-Alturas y nº de plantas:

Ampliación 1ª y 2ª Fases: Las señaladas para cada parcela en el "Cuadro resumen de las condiciones de volumen" (Anexo nº3)

2ª Fase: 4 plantas (12,00m)

Alturas mínimas libres interiores:

En planta baja: 3,60m, si se destinan a uso distinto del de vivienda o aparcamiento

En planta de pisos: 2,50m.

Artículo 84- Alineaciones:

En 2ª Fase la mínima separación a las calles será de $1/4H$ y se medirá desde la alineación oficial. Podrá sobrepasar estas líneas los voladizos que serán como máximo de 2,00m

En la separación de medianerías será $1/4H$ y como mínimo 8,00m.

En Ampliación 1ª y 2ª Fases, el retranqueo a calles y medianerías será como mínimo de $1/2H$ y el mínimo de 5,00m, no pudiendo sobrepasar en ningún caso estos retranqueos ningún punto de la edificación volada o no.

Artículo 85- Separación de bloques:

En 2ª Fase será como mínimo la semisuma de la altura de los dos bloques con un mínimo de 8,00m. Cuando no existan huecos entre los dos bloques la distancia mínima se reducirá a 6,00m.

En las Ampliaciones 1ª y 2ª fases la separación entre bloques será de un tercio de las sumas de las alturas de los dos bloques y como mínimo de 5,00m. no pudiendo sobrepasar en ningún caso estos retranqueos ningún punto de la edificación volada o no.

Artículo 86 - Fondo máximo de edificación : Será libre .

Se admitirá la edificación tipo Torre, pero sin patios interiores.

Artículo 87 - Patio : No se admite el patio con dimensiones menores de 1/6 H. desde el nivel plantas vivideras, en otros tipos de bloques abiertos .

Artículo 88 - Chimeneas de ventilación : Se admite para ventilación aseos, oficios y despensas de 100 m² como mínimo siendo un lado menor de 0'70 m. Se autorizará ventilación forzada .

Artículo 89 - Galería : Se admite el acceso por galería abierta a las viviendas, en cuyo caso podrán tomar las habitaciones luz y ventilación directa a través de las mismas siempre que se provea de protección y se eviten vistas directas a una altura normal .

También se admitirán galerías cerradas de circulación, siempre que se ilumine suficientemente en este caso .

Artículo 90 - Semisótano : Se admitirán siempre que el plano inferior de cielo-raso de la planta baja quede por lo menos a 1'00 m. sobre la rasante del jardín medida en el centro de la fachada .

Artículo 91 - Ocupación máxima:

En 2ª Fase será como máximo el 20% de la superficie neta de la parcela.

En Ampliaciones 1ª y 2ª Fases será como máximo el 50% de dicha superficie.

CONDICIONES DE USO

Artículo 92 - Especialidades de la edificación :

Uso viviendas : Normalmente se establecerán a razón de 4 o 6 viv. por planta pero será de libre composición siempre y cuando se ajuste al resto de estas Ordenanzas .

Se añadirán las porterías que podrán estar en el semisótano con

Artículo 93 - Uso comercio : Quedan prohibidas cualquier tipo de industria o comercios a excepción de las plantas bajas en las cuales podrán instalarse, galerías comerciales previo permiso de los promotores y organismos competentes .

Artículo 94 - Uso garage : Se permitirán privados .

Artículo 95- Uso piscina : Se permitirá y su capacidad será mayor de 50 m3. será preciso la utilización de depuración .

Artículo 96 - Prohibiciones : **APROBADO POR LA COMISION PROVINCIAL DE HABITACION EN LA CIUDAD DE ALICANTE 1847**

a) Queda totalmente prohibido utilizar solanas o elementos como tendederos .

b) Igualmente, utilizar las solanas como conejeras, gallineros etc.



CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 97 - Condiciones generales de estéticas : En general se tendrán en cuenta las formas lineales. Podrán ser rectas y curvas. Se emplearán materiales nobles y en particular estas fábricas de ladrillo a la vista en pisos y aplacados de piedra en bajos. Igualmente se cubrirán con celosías de cerámica o de cemento blanco las galerías de servicio .

Artículo 98 - Cerramientos : Se permitirán con las características generales de chalet y bungalows .

CONDICIONES HIGIENICAS

Artículo 99 - Se ajustará a las establecidas en las Ordenanzas generales de edificación y a todas aquellas que se encuentren vigentes en la legislación actual .

Artículo 100 - Los espacios libres, de uso privado pertenecientes a esta zona deberán ser tratados debidamente mediante su correspondiente proyecto de jardinería, el cual deberá incorporarse pre-

SECCION IIIº - ZONA COMERCIALArtículo 101 - Son edificios de tipo singular :

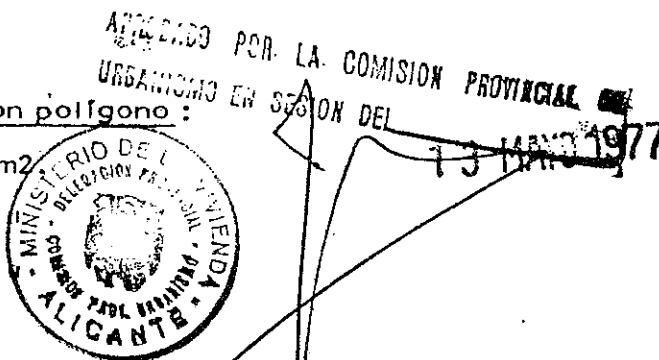
La zona comercial estará dividida en tres pequeñas zonas denominadas C_1 - C_2 y C_3 , donde se ubicarán principalmente supermercados. Existirá la posibilidad de ubicar en los bajos de algún bloque alguna tienda de "souvenirs" o semejante .

Polígono ComercialArtículo 102 - Extensión polígono :

$$C_1 = 1.250'00 \text{ m}^2$$

$$C_2 = 2.000'00$$

$$C_3 = 1.329'00$$

Artículo 103 - Volumen máximo edificable = 1'00 m³/m².

Artículo 104 - Número de plantas : Normalmente dos plantas y semi-sótano o sótanos .

Artículo 105 - Aparcamientos : Se prevee el aparcamiento en el 50% de la zona que limite con los correspondientes viales .

SECCION IV. EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DE HOSTELERIA.

Artículo 106.- Comprende el equipamiento social, las zonas grafiadas al efecto en el plano de zonificación y / cuyos usos son para cada parcela en concreto los que en dicho plano se reflejan siendo estos;

- Cine
- Iglesia
- Central Telefónica
- Club náutico
- Oficina de información y administración.

Las condiciones de edificación son las que se establecen en el cuadro resumen del anexo nº3 al final de las presentes ordenanzas.

No se fijan retranqueos expresamente para permitir libertad de composición.

Artículo 106 Bis.- Comprende el equipamiento, las zonas / grafiadas al efecto en el plano de zonificación y cuyos / usos concretos son;

- Heladería
- Kiosco

Las condiciones de edificación son las que se establecen en el cuadro resumen del anexo nº3 al final de las presentes ordenanzas.

No se fijan retranqueos ni ocupación expresamente / para permitir libertad de composición.

SECCION Vº - ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Zona verde de parque y jardines públicos :

Artículo 107 - Extensión :

Polígono = 375.000 m2. En Ampliación 1ª Fase = 47.813'76 m2. > 10%
 Polígono = 350.000 m2. " " 2ª Fase = 35.000'00 m2. = 10%
 Polígono = 160.000 m2. En Remodelación 2ª Fase 16.000'00 m2. = 10%

Artículo 108 - Uso público y su destino de cesión obligatoria al Ayuntamiento .

Artículo 109 - No se permitirá en esta zona tipo alguno de edificaciones nada más que parque infantil, por lo cual su índice de edificabilidad es nulo .

Artículo 110 - Se llevará a cabo con la intensidad que sea precisa la plantación de arbolado y jardinería a fin de que se formen, setos, césped y arbustos. Se dejará para plantaciones de eucaliptus y pinos las hondonadas existentes en todo el polígono.

Zona verde de propiedad privada

Artículo 111 - Se entiende por tal la que constituye el suelo edificable de la urbanización.

Artículo 112 - Su uso será de cada propietario en las parcelas de uso individual y colectivo de todos los copropietarios de cada parcela destinada a uso colectivo .

Artículo 113 - Destinada a jardines de uso colectivo, pero privado podrán construirse en ellas piscinas, siempre que la ordenanza concreta no lo impida, así como las edificaciones complementarias previstas en cada ordenanza .

Artículo 114 - Será obligatorio el establecimiento y conservación de la vegetación oportuna, tanto césped, como las plantaciones de árboles, palmeras o grupos de palmitas alternando con jardines de tipo exótico o rosales y prohibiéndose el uso de abonos fetidos o productos de sustancias tóxicas .

SECCION VIª - "ZONA DEPORTIVA"

Artículo 115 - Extensión del polígono :

$$D_1 = 29.116' - m^2.$$

$$10.000' - "$$

$$39.116' - m^2.$$

Artículo 116 - Definición de la zona : Comprenderá esta zona los elementos de tipo recreativo de uso y disfrute especial para los habitantes del Centro, aunque su uso no excluye que sea extensivo a

Artículo 117 - Tipo de ordenación : La edificación tolerada será de cualquier tipo que sea exigible para el carácter y fin de la instalación deportiva que se proyecte sin otras restricciones que las impliquen o impongan los reglamentos especiales de las diferentes instalaciones en lo que respecta a accesos, condiciones de seguridad y sanitarias .

Artículo 118 - Aprovechamiento máximo : Será muy reducido y vendrá a ser del orden de 0'2 m³/m².

CONDICIONES DE USO

Artículo 119 - Uso vivienda : Sólo se permitirá las viviendas de los vigilantes de las instalaciones sin que las superficies sean mayores de 90'00 m². por cada 5.000'00 m² de superficie deportiva .

Artículo 120 - Uso industria : Están prohibidas las instalaciones industriales salvo pequeños talleres dentro de los recintos que estuvieran forzosamente vinculados a instalación deportiva y para su exclusivo uso .

Artículo 121 - Uso público : Podrán ser :

- Residencial : albergues circunstanciales para atletas .
- Comercial : kioscos o tiendas de uso interno .
- Social : salas de conferencias y proyecciones .
- Sanitarios : clínicas de urgencia para la práctica de deportes.

CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 122 - La composición particular de la zona :

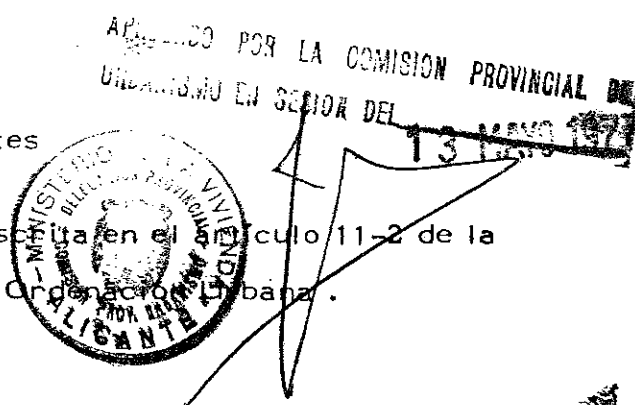
Cada apartado deportivo constará de los elementos precisos y será objeto de programa especial .

CAPITULO IIIº - SERVICIOS PUBLICOS

Artículo 123 - Las descripciones concretas de los servicios de :

- Agua potable
- Alcantarillado
- Alumbrado Público
- Energía Eléctrica
- Red Viaria
- Jardinería y Transportes

Se desarrollan en la forma prescrita en el artículo 11-2 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



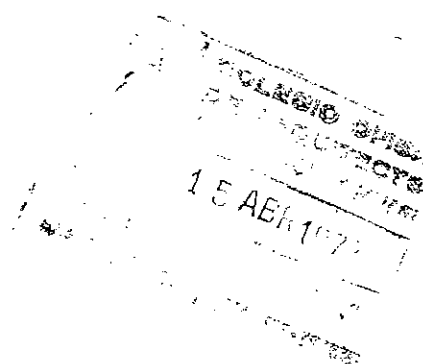
Orihuela , Abril de 1.977

El Arquitecto :

Antonio Orts Orts



FDO.: A. ORTS ORTS



URBANIZACION DEHESA DE CAMPOAMOR

"PLAN PARCIAL DE ORDENACION NUEVAS AMPLIACIONES FASES 1ª y 2ª"

PROMOTOR : D. ANTONIO TARRAGA ESCRIBANO

- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS -

Orihuela Junio 1.976

- A. Orts Orts -
Dr. Arquitecto

Antonio Orts

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS

ZONIFICACION

En este Plan Parcial se considerarán estas zonas :

12 - Areas Residenciales

12 Dispersa

Viv. colectiva de desarrollo vertical = bloques abiertos.

Viv. unifamiliar agrupada = bungalows

Viv. unifamiliar aislada = chalets

22 Compacta

Poblado típico

Poblado marítimo

32 Turística

Hotel, motel y hostal

112 - Areas cívico-comercial

12 Centros

Comerciales

Culturales

Deportivos

1112 - Areas libres

Verde público

Zonas protección obras públicas

Viales

I-A AREA RESIDENCIAL DISPERSA

Vivienda colectiva aislada de desarrollo vertical

1º - Condiciones de volumen

art. 1º - Tipo de edificación -

Es el denominado corrientemente = Bloques abiertos

Podrá ser ;

- a) De doble o varias cruces
- b) En forma de torres
- c) Agrupaciones modulares (estudios)

El resto será un gran espacio libre para jardinería y aparcamientos .

art. 2º - Parcela mínima -

Será de superficie = 2.000 m². Indivisible .

Se consideran en la Unidad de actuación -D-

Residencial dispersa , los siguientes polígonos :

B - 1 = 9.650¹- m².

B - 2 = 13.376¹- m².

B - 3 = 3.500¹- m².

Dentro de ella se establecerá un régimen de propiedad comunitaria exclusiva para cada unidad de viv.

Tendrá elementos comunes de la edificación y solar.

art. 3º - Índice de edificabilidad -

El índice de edificabilidad = 514 m³/m².

Nos dará el volumen máximo edificable .

art. 4º - Nº de plantas -

Baja y 11 pisos = 12 plantas

La medición de alturas :

Será en el centro geométrico de parcela hasta la línea de coronación del forjado último del edificio .

No cuentan los remates de escaleras que no sobrepasarán los 2'80 m. , ni tampoco los ascensores , barandillas ni pretilles .

art. 52 - Alturas libres -

Se considerarán mínimas

Planta baja = 3'60 m.

Planta piso = 2'50 m.

art. 62 - Alineaciones exteriores -

Serán las definidas en el Plan Parcial .

art. 72 - Alineaciones interiores -

La mínima separación a calle = 1/3

Altura del bloque con un mínimo = 10' m.

La mínima separación a linderos = 1/3

Altura del bloque con un mínimo = 6' m.

Podrá sobrepasar las líneas de voladizos que como máximo se establecen en 2'00 m.

art. 82 - Separación entre bloques -

La separación mínima entre bloques 2/3

Altura del bloque más alto y nunca menos de 10'00 m.

La separación se entiende siempre entre cualquier tipo de edificación, volada o número , o entre este y el lindero .

art. 92 - Superficie máxima construida -

Se establece = 15 %

art. 102 - Altura máxima -

Son 12 plantas . La altura máxima reguladora será = 37'00 m.

Se admite semisótanos siempre que el plano inferior de cielo raso de la planta baja quede por lo menos 1'00 m. sobre la rasante del jardín medida en el cen-

tro fachada y no superior a 1'50 m. sobre dicha rasante .

art. 112 - Fondo máximo de edificación -

Será variable y se toma la de 12'00 m., cuando se trate de bloques de doble crujía .

art. 122 - Patios -

En el tipo de doble crujía no se admite patio .

En el tipo "torre" no se admite .

En unidades de vivienda agrupados al patio será de 1/6 H. con lado mínimo = 3'00

art. 132 - Chimeneas de ventilación -

Se admite para ventilación de aseos oficios y dispensas por medio de chimeneas de 1'00 m². de superficie mínima y lado no menor de 0'70 m.

Se admite ventilación forzada del tipo Shunt .

112 - Condiciones de uso

art. 142 - Uso de viviendas normales -

Normalmente se establecerá a razón de 4 viviendas por planta ; aunque podrá ser de libre composición.

En caso de estudios podrá ser mayor con un límite de 8 - 10 .

art. 152 - Uso vivienda portero -

Se podrá establecer una vivienda de portero .

Superficie máxima = 90 m².

Pueden estar en pl. baja y en semisótano .

En éste supuesto la ventilación directa al exterior con ventanales de altura no menor de 0'80 m.

art. 162 - Uso de comercio -

Pueden establecerse locales comerciales en los bajos .

art. 172 - Uso garages -

Pueden permitirse privados .

En general se establecerán aparcamientos exteriores cubiertos .

art. 182 - Piscinas -

Se autorizarán y su capacidad será de 120 m3, a 300 m3.

III2 - Condiciones estéticas**art. 192 - Composición estética -**

Será libre pero sin desentonar del conjunto en cada bloque o grupo de edificación .

Corresponderá a la Sociedad promotora y al Ayuntamiento señalar si se cumple este requisito .

Formas de bloques :

Podrán admitirse en líneas : recta ; escalonada, en U o en T o Y .

También se podrá admitir tipost lineales dobles o en forma de H., en cuyo caso los patios abiertos a fachada no podrán tener una profundidad superior a 1/5 de la anchura .

En todos los casos cumplirá las limitaciones de volumen

art. 202 - Materiales -

Podrá emplearse :

Muros de fábrica de ladrillo cara vista enfoscados y estucados , aplacados en planta baja .

Materiales cerámicos : azulejos y cerámica en celosía o prefabricados .

I - B AREA RESIDENCIAL DISPERSA

Vivienda unifamiliar agrupada BUNGALOWS * (1)

IVº - Condiciones de volúmen

art. 21º - Definición -

Corresponde a esta zona la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas pero que puedan tener contacto en uno o dos lados. Es decir, apartamentos unifamiliares en cadena o serie escalonada y que dispondrá de una zona con Jardín de propiedad colectiva para los que forman la comunidad de propietarios dentro del polígono.

art. 22º - Tipo de ordenación -

Podrán agruparse en filas paralelas o formando un centro.

Tendrá dos plantas : baja y piso .

art. 23º - Parcelas mínimas indivisibles -

Se fija la zona en 54.400' - m2.

Se podrán subdividir esta zona en otras sub-zonas para realización por etapas en parcelas de 5.000' - m2. Indivisibles .

Dentro de ella su régimen de propiedad pro-indivisa se podrán edificar bungalows de 1/5 m2. con un jardín al frente que puede hacer disfrutar a la comunidad habitable un mínimo de autonomía .

La indivisibilidad tendrá carácter registral como se señala en las Ordenanzas legales .

art. 24º - Índice de edificabilidad máxima -

Se tomará como admisible = 0'75 m3/m2.

* (1) Las condiciones de edificación de la parcela destinada a uso de bungalows en la Unidad de Actuación B, señalada en el plano de zonificación, serán las señaladas en el anexo nº1 al final de las ordenanzas.

art. 25º - Nº de plantas y altura -

El nº máximo de plantas = DOS

La altura máxima = 6'00 m.

Su medición será a partir de la rasante natural del terreno en el centro geométrico de la planta de cada fila .

art. 26º - Alineaciones -

21 ABR. 1978

Las edificaciones tendrán estos retranqueos :

(a calles y linderos = 3'00 m.

(y entre grupos de bungalows = 6'00 m.

art. 27º - Superficie máxima construida -

= 21'20 %

Vº - Condiciones de uso -

art. 28º - Piscinas -

Quedan prohibidas en general. De construirse tendrá que contar con un planeamiento anterior y previa aprobación de la Urbanización .

art. 29º - Otros usos del agua -

Se admitirá en fuentes o estanques, con o sin figura o elementos decorativos .

art. 30º - Garages -

Los aparcamientos se dispondrán contiguos a las viviendas en bajo .

VII - Condiciones estéticas -

art. 312 - Jardinería -

Los espacios libres serán tratados debidamente con jardinería en superficie y con elementos unitarios que destaquen .

art. 322 - Materiales -

Se tratará con materiales de tipo popular. A ser posible dominarán grandes lienzo blancos con estuco .

art. 332 - Cerramiento -

Del grupo de las parcelas indivisibles deberá realizarse en su fachada a la alineación oficial con muro de mampostería de 50 cms. de alto. Se deberá completar con seto hasta 1'00 m.

Si el grupo es mayor podrá prescindirse del cerramiento y tratarlo como césped con una protección en el linder acera

VIII - Condiciones higiénicas

Se ajustarán a las establecidas en las ordenanzas generales de edificación y a todas aquellas que se encuentren vigentes en la legislación actual .

I - C - AREA RESIDENCIAL DISPERSA

Viviendas unifamiliares aisladas . * (1)

12 Condiciones de volumen

art. 342 - Tipo de edificación -

Corresponde esta zona a la edificación aislada en parcelas para viviendas unifamiliares denominadas "chalets" con fachadas a los cuatro vientos .

* (1) Las condiciones de edificación de las parcelas D-1 y D-2 en esta zona, destinada a vivienda unifamiliar adosada, según el plano de zonificación, serán las señaladas en el anexo nº1 al final de las ordenanzas.

artº 35º - Alineación exterior -

Se sujetarán las construcciones de ésta zona a las alineaciones exteriores y rasantes definidas en el Plan Parcial .

art. 36º - Alineaciones interiores -

Las separaciones serán :

a calle = 5'00 m.

a linderos = 3'00 m.

El canto de voladizos no podrá estar a menos de 5'00 y 3'00 m. de las alineaciones de fachada y linderos .

artº 37º - Edificabilidad -

El coeficiente de edificabilidad máximo = 1'50 m³/m².

Sector Sur = (A)

Sector Norte

El coeficiente de edificabilidad máximo = 1'00 m³/m².

Sector Sur

Unidad de actuación -D-

art. 38º - Parcela mínima -

Las características de la parcela serán :

Superficie mínima de parcela = 800 m².

Lado mínimo fachada = 10 m.

Fondo mínimo = 10 m.

En caso de ingreso por calles secundarias podrá ser menor del fijado y en casos especiales por restos de parcelación debidamente justificados el fondo podrá ser menor .

art. 39º - Superficie máxima construida -

La ocupación máxima en planta = 25 % de la superficie total de parcela .

Las construcciones secundarias vendrán también incluidas y forman un conjunto único con el cuerpo principal del edificio .

art. 402 - Altura de la edificación -

La altura máxima = 8'00 m. Se establece equivalente a dos plantas .

La forma de su medición será de acuerdo con el gráfico que se adjunta según las pendientes .

Sobre ésta se podrá construir un cuerpo de torre ocupando una superficie del 20 % de la superficie construida en planta .

art. 412 - Alturas libres -

Se establece :

Podrá fijarse libremente, ni rebasar el edificio total la altura máxima de 8'00 m.

Se fija un mínimo de 2'60 m.

art. 422 - Número de plantas -

Se establece en dos plantas : baja y piso

Se admite un semisótano, siempre que el plano inferior del cielo raso quede a 1'50 m. sobre la rasante del jardín en el centro de fachada .

art. 432 - Pacios -

Se admitirá el patio de dimensión o superficie mínima $4 \times 4 = 16 \text{ m}^2$.

112 - Condiciones de uso -

art. 442 - Uso piscinas -

La capacidad máxima = 150 m3.

Se deberá dotar de una instalación adecuada de depuración .

art. 459 - Uso Garages -

Se considera como edificación auxiliar y adosado al edificio o en semisótano .

La superficie será para un coche = 20 m2. mínimo.

art. 469 - Uso de Industria -

Prohibido

art. 479 - Uso de comercio -

Prohibido

art. 489 - Uso deportivo -

Queda prohibida la construcción de frontones, dentro de la parcela que puedan afectar la visibilidad de los colindantes .

art. 499 - Uso de almacenes -

Está prohibida la construcción con carácter permanente de almacenes o depósitos de materiales.

Son de carácter provisional lo construido durante la obra .

art. 509 - Uso de los patios -

Se permite para lavadero y tendedero .

Queda prohibido la crianza de animales y establos.

art. 519 - Uso del espacio libre -

Serán un jardín compuesto de forma ordenado y de acuerdo con la edificación .

Se establecerán senderos y aceras de protección del edificio .

art. 522 - Vallado de las parcelas -

El cerramiento de las parcelas en su frente a la calle - será un murete de 0'40 a 0'60 m. de altura de fábrica de mampostería con careado de piedra del lugar .

El resto hasta 1'50 m. de altura total puede ser de seto recortado, o bien con una celosía artística .

El cerramiento en los linderos será con seto y malla metálica sin utilizar espino .

art. 532 - Puertas de acceso -

Serán en general de madera y con elementos de hierro artístico .

Su altura no superior a 1'90 m.

art. 542 - Composición estética -

Será libre pero de acuerdo con el tipo tradicional de la zona .

art. 552 - Materiales -

Teja : Se recomienda por unidad de criterio la teja árabe. A ser posible rosada o blanca. Puede admitirse la nueva fabricada de color verdoso .

Muros : Deberá predominar los blancos estucados con grano grueso .

Ladrillo : de color claro .

Piedra natural : Puede ser la del lugar riplada o bien la del Cabezo verde . Esta puede tener aparejo irregular o cortada a disco .

ORDENANZAS POBLADO TÍPICO Y POBLADO MARINERO

III - AREA RESIDENCIAL COMPACTA

1.0 Tipos de edificaciones

Corresponde a las Ordenanzas para el poblado típico y el poblado marineró .

1.1 Uso

Se asigna a éstas zonas carácter netamente residencial para viviendas colectivas agrupadas en íntima relación y de baja actividad .

1.2 Áreas

Poblado marineró :

Se encuentra entre la calle de penetración a la Urbanización y el mar mediterráneo y su límite de poniente está con la zona de remodelación de la 1ª Fase . Superficie = 84,884 y los lotes son :

P.M.-1	=	8,442 m2.
P.M.-2	=	7,000 "
P.M.-3	=	5,800 "
P.M.-4	=	3,548 "
P.M.-5	=	1,136 "
P.M.-6	=	3,000 "
P.M.-7	=	5,350 "
P.M.-8	=	8,687 "
P.M.-9	=	16,700 "
P.M.-10	=	24,511 "
B.H.	=	5,000 "

Poblado típico :

Se encuentra entre la zona verde del Sector Norte; la variante de la CN-332 Alicante-Cartagena y el vial principal exterior de la zona chalets y aparcamientos .

Viene compartido en cuatro parcelas :

P-1 , P-2 , P-3 y P-4

$$P - 1 = 23.240 \text{ m}^2.$$

$$P - 2 = 18.900 \text{ "}$$

$$P - 3 = 7.450 \text{ "}$$

$$P - 4 = 25.410 \text{ "}$$

$$\text{TOTAL} \dots\dots 75.000 \text{ m}^2.$$

1.3. Módulo de actuación

La compartimentación realizada dentro de los polígonos de los poblados, establecen unas líneas de actividad. Unas serán de tráfico que corresponden a las vías principales y otras secundarias.

Dentro de los polígonos se establecerán las vías peatonales.

1.4 División de los módulos

Cada módulo que se planeen se dividirá de acuerdo con las condiciones topográficas en dos grupos de edificación en torno a las zonas de aparcamientos que se disponen en las vías de tráfico.

Entre estos dos grupos se dispondrán ejes de actividad local con uso exclusivo peatonal.

1.5 Alineaciones y rasantes

El frente de las alineaciones que presente el módulo al eje de actividad máxima mantendrá las alineaciones y rasantes que marquen los planos definitivos. La edificación se ajustará a la continuidad de éste eje y quedará partido en su conexión con el eje de actividad local.

1.6. Eje de relación

Tendrá el trazado más conveniente a la topografía.

Sólo quedan fijos los puntos en donde crucen las vías de acceso.

Estos ejes serán vías peatonales compuestas por zonas arboladas y aceras pavimentadas. El ancho no será menor de 10 m.

1.7. Eje de actividad local

Será la más secundaria establecida

1.8. Usos permitidos

Tipo (A) Uso de viviendas :

Podrán ser colectivas o agrupadas

Tipo (B) Uso de equipo de viviendas :

Estos usos serán :

12 Comercio de abastecimiento diario

22 Locales del servicio viviendas (peluquería ,
lavandería) ,

32 Talleres artesanos compatibles : fontanería
cerrajería y electricidad .

Tipo (C) Uso de equipo de ciudad :

Compatible con el de viviendas de alta actividad
y puedan instalarse en bajos o cuerpos anejos de
uno o dos plantas y serán :

12 Comercio con criterio más general

22 Locales de esparcimientos, cafetería, restau-
rantes, salones de juego .

32 Locales oficinas

Estos usos se situarán dentro de la zona con el
criterio siguiente :

Tipo a) - En cualquier punto menos en plantas bajas
de los ejes de máxima actividad .

Tipo b) - Con acceso desde el eje de actividad máxi-
ma (vial principal). A ser posible relacio-
nados con los aparcamientos .

Tipo c) - Con frente a los ejes de actividad máxima
relacionados con los aparcamientos .

1.9. Tipo de edificación

Corresponde al tipo de edificación compacta .

Se ajustará a diseños unitarios de conjuntos ele-
mentales de composición urbana .

112 - Condiciones de volumen -

2.1. Volumen máximo -

El volumen máximo admisible será capaz en cada poblado de ésta vendrá fijado por el coeficiente de edificabilidad m^3/m^2 .

Poblado típico = $1'35 m^3/m^2$.

Poblado marinero = $2'03 m^3/m^2$.

2.1 Composición volumétrica

Tendrá amplia libertad de diseño dentro de estas condiciones .

a) Densidad de edificación

Se pretende que el cauce máximo en el eje de actividad máxima, descendiendo a medida que se aleja y se acerque a las zonas de baja actividad .

De esta manera se pretende obtener la mayor aproximación de las viviendas a los ejes de actividad y a los pasos peatonales .

Dentro de éstos supuestos ha de ser :

Poblado típico :

300 viviendas equivalentes a 40 viv./Ha. 7'5 Ha.

Poblado marinero :

500 viviendas equivalentes a 59'52 viv./Ha. 8'48 Ha.

b) Composición máxima

En el estudio realizado se ha dispuesto .

En poblado típico 30 % de ocupación máxima

En poblado marinero 45 % de ocupación máxima

c) Población : :

Es la siguiente :

Poblado típico :

300 viviendas x 4'5 = 1.350 habitantes

Poblado marinero :

500 viviendas x 4'5 = 2.250 habitantes

2.3. Altura

Será libre y variada , no obstante como norma se establece :

a) Planta baja y piso = 2 plantas = 6'00 m.

b) Planta baja y piso = con elementos torres (estudios) hasta 10 m. máximo .

Este último supuesto será en ángulos de vías principales y secundarias o entre principales y secundarias con vías peatonales .

Requisito fundamental será cumplir las densidades establecidas en el conjunto antes citado .

2.4. Profundidad de las edificaciones

Será variable adaptada a las necesidades del diseño o distribución admitiéndose con dimensiones adecuadas y normalizadas .

2.5. Longitudes de fachada

Será variable , siempre que estén comprendidas en los conjuntos de diseño pero no obstante se tendrá en cuenta que el tramo recto no sea mayor de 40 m. (salvo en casos justificativos) .

En composiciones de mayor longitud éstas fachadas se deberán de componer con retranqueos mayores de 3'00 m.

2.6. Composición en volúmenes

Cada norma se debiera destacar la continuidad de los ejes de actividad máxima local .

Cabe la posibilidad de algunas zonas aporticadas .

2.7. Sistemas de agrupación

Los diferentes cuerpos de edificación pueden presentar estas soluciones :

1º adosados

2º separados

En este segundo supuesto la separación será mayor que la suma de alturas libres de las fachadas enfrentadas, con un mínimo de 6'00 cuando no haya huecos .

III2 - Condiciones de salubridad e higiene de edificación

3.1. Norma general

Serán las vigentes en las ordenanzas generales y las propias de la edificación en sus modalidades distintas y de residencial turística .

3.2. Espacios libres

Se admite la posibilidad de espacios libres de edificación de propiedad siempre que no estén lindando con ejes de actividad máxima o local .

Jardines privados

Su destino puede ser :

Zonas de juegos

Estarán cercados con elementos de cerrajería o setos vivos hasta 1'59 m. de altura como tope máximo .

IV2 - Condiciones estéticas y de composición urbana .

4.1. Diseño urbano

La composición del mismo se deberá realizar dentro de los conjuntos elementales de diseño .

Se tendrá en cuenta :

El marco del paisaje urbano creado por las panorámicas naturales y lo ya construido .

4.2: Composición

La composición será libre y con el criterio anterior se deberá elegir las formas edificatorias, tonos y calidades de materiales .

Dada su ubicación en el levante mediterráneo se aconseja la utilización de grandes superficies blancas en muros .

4.3. Subdivisión de las unidades de diseño .

Si , razones de actuación aconsejarán dividir la unidad de diseño en unidades de menor volumen , se precisará la previa realización de un estudio de composición de uno de estos conjuntos elementales .

AREA RESIDENCIAL TURISTICA

Generalidades :

Existen en el plan Parcial de "Nuevas Ampliaciones de las fases 1ª y 2ª", los siguientes edificios :

En el Sector -Sur-

Unidad de actuación -D- : Un hotel . H-1 .

En el Sector -Norte-

Unidad de actuación única: Un hostel-Residencial
Restaurante comercial

HOTEL H - 1

art. 1º - Norma general -

Esta edificación sólo podrá ser construida en la zona definida en el Plan Parcial de "Nuevas ampliaciones fases 1ª y 2ª" .

art. 2º - Categoría del establecimiento hotelero -

Se supone en el grupo 1º. El hotel podrá ser de II o de IV (estrellas) por la categoría de su emplazamiento o situación geográfica. Se trata de un hotel en playa .

Nº de plazas hoteleras :

Se fija en 600 habitaciones

art. 3º - Parcela -

Tiene una superficie = 10.000'00 m2.

art. 4º - Ocupación máxima -

En planta se pide el 25 % . El resto para jardín y aparcamiento .

art. 5º - Nº de plantas -

3 plantas en cuerpo de hotel y 10 en parte del
bloque dormitorios .

art. 6º - Alturas -

Se estima :

En bajos

En piso 1º = 4'00 m. (Zonas nobles y represen-
tativas) .

En piso 2º

Pisos hotel = 2'70 m. H = 44'00 m.

art. 7º - Retranqueos -

Se admite semisótano siempre que el plano inferior
cielo-raso quede a 1'50 m. sobre rasante jardín.

art. 9º - Patio -

Se admite la disposición de patio en zona de come-
dor, salones etc.

Sus dimensiones mínimas de lado = 5'00 m. y super-
ficie = 30 m² .

art. 10º - Chimeneas de ventilación -

Se admite en el bloque o prisma de los alojamien-
tos. De acuerdo con Normas Generales .

art. 11º - Ventilación forzada -

Se admite el uso de Shunt .

art. 12º - Dimensionamiento de piezas -

Se ajustará a la clasificación del hotel por el nº
de estrellas . Orden 19 de Julio 1.968 . Normas
sobre "Clasificación de establecimientos hoteleros"
B. O. del Estado 7 agosto 1.968 .

12 - Condiciones de uso -

art. 132 - Uso -

Será el propio y específico de tal tipo de instalación turística podrá contar con : Night-Club , Restaurante o "Grill" , Cafetería , Bar , Piscina , Boteras , etc .

art. 142 - Alojamiento servicio -

Se dispondrá en los bajos o semisótanos ,

art. 152 - Piscinas -

Se admite y tendrá capacidad para 400 a 500 m3.
Dispondrá de plantaciones .

art. 162 - Zona verde o jardín -

La propia de este tipo de instalación con su jardín en distintas cotas y con variación de plantaciones .

13 - Condiciones estéticas

art. 172 - Cerramiento -

Será según proyecto . En general guardará un orden con el conjunto de la Urbanización . Tendrá en obra un mínimo de 1'00 y el resto hasta 2'00m. con otro tipo o con elementos de celosía de resto vivo .

art. 182 - Estilo edificación -

Será funcional del Hotel y su Industria.
Se procurará el considerar en su composición la individualidad de solanas por celdas o alojamientos. A ser posible con vistas al mar y con produ-

clirse interferencia entre las células de alojamiento .

La disposición del bloque de los alojamientos deberá ser normal, al mar o con una inclinación que dé el mejor soleamiento y defienda al mismo tiempo de los vientos dominantes .

III2 - Condiciones higiénicas -

art. 192 - Generalidades -

Se ajustará a las establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación y a todas las vigentes en la legislación actual .

Hostal - Residencia

art. 12 - Norma general -

Este edificio sólo podrá ser construido en la zona definida en el Plan Parcial de "Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª fase" .

art. 22 - Categoría del establecimiento hotelero -

Se supone en el grupo 12 :

Su clasificación de 3 o 2 estrellas en las formas de hostal residencia y hotel .

Por la categoría de su emplazamiento o situación geográfica. Se trata de un hostal en playa .

art. 32 4 Parcela -

Tiene una superficie = 3.000'00 m2.

art. 42 - Ocupación máxima -

Se establece en el 40 %

art. 52 - Nº de plantas -

Baja y 2 pisos

art. 6º - Altura -

12'50 m.

art. 8º - Edificabilidad -

Se fija en 5 m³/m².

art. 8º - Volúmen máximo -

15.000'00 m³.

art. 9º - Semisótano -

Dedicado a los servicios propios del hostel ,
residencia u hotel .

art. 10º - Nº de plazas hoteleras -

Se fija en 25 plazas

12 - Condiciones de uso -

art. 11º - Consideración de zona -

Hay dos plenamente diferenciadas :

El hostel o Residencia propiamente dentro de los
alojamientos y aparcamientos y la zona represen-
tativa :

salón social
conserjería
cafetería o Snack-bar
oficios y comedor

art. 12º - Aparcamientos -

Estarán en la proporción de uno por alojamiento
Superficie mínima = 10 m².

III2 - Condiciones estéticas -

art. 132 - Cerramiento -

Se dispondrá con un cerramiento general, con un barómetro de obra no inferior a 1'00 m. y el resto hasta 2'00 m. con elementos de cerrajería, celosía o setos verdes .

Tendrá una portada indicativa de su destino o bien un elemento vertical que de día y de noche defina su ubicación con toda claridad .

art. 142 0 Estilo de la edificación -

Será funcional y moderna, deberá prevalecer en su volumetría y acabados datos bien definidos de carácter mediterráneo .

Así se aconseja que las cubiertas prevalezca con tejado de teja árabe .

Paramentos blancos y zócalos y algunos detalles de piedra careada y riplada del estilo de la Urbanización .

III2 - Zona Restaurante y comercial -

art. 152 - Ubicación -

Se prevee en zona inmediata a playa y en el polígono del pueblo marineró, una zona para un restaurante y un pequeño comercio .

art. 162 - Parcela -

Se trata de una parcela = 5.000'00 m2.

art. 172 - Ocupación en planta -

Se fija en 30 %

art. 18º - Nº de plantas -

Se digan dos plantas : baja y piso

art. 19º - Altura -

Se fija en 6'00 m.

art. 20º - Edificabilidad -

118 m³/m² .

art. 21º - Reglamentación -

Se ajustará a las normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros (B.O. del Estado 7 agosto de 1.968) .

Se cifra en la clasificación con 2 estrellas o 1 estrella

AREAS DEPORTIVAS

art. 1º - Tipo de edificación -

El tipo de edificación debe ser exento, en todos los casos .

Constituirá una composición arquitectónica unitaria para cada uno de sus usos con desarrollo horizontal y mínima ocupación del suelo .

art. 2º - Ubicación -

Existen :

En el Sector Sur :

Unidad de actuación -A- = un centro deportivo

Unidad de actuación -D- = un centro deportivo

En el Sector Norte :

Unidad de actuación única = Una zona polideportiva privada .

art. 32 - Condiciones de volúmen -

SECTOR SUR

En cada unidad de actuación será :

Unidad de actuación -A-

- a) Parcela = 8.000 m².
- b) Máxima ocupación = 10 % lo que hace = 800 m².
- c) Número de plantas máximo = 1
- d) Edificabilidad = 0'3
- e) Máximo volúmen = 2.400 m³.

Unidad de actuación -D-

- a) Parcela = 7.280 m².
- b) Máxima ocupación = 10 % lo que hace = 728 m².
- c) Planta máximas = 1
- d) Edificabilidad = 0'3
- e) Volúmen máximo = 2.184 m³.

SECTOR NORTE

Sus condiciones de volúmen se cifran en :

Unidad de actuación única

- a) Superficie parcela = 10.000 m².
- b) Superficie de ocupación máxima = 15 %
- c) Número de plantas = 2 con una altura = 5'00 m.
- d) Edificabilidad = 0'75 m³/m².
- e) Volúmen máximo = 7.500 m³.
- f) Viviendas = 2 con un total de 9 habitantes
(Se ha establecido un coeficiente = 4'5 por viv.)

art. 42 - Alineaciones y rasantes -

Estos condicionantes de las plantas bajas serán libres al criterio del proyectista de la edificación. No obstante en el planeamiento habrá de preveer-

se determinadas alineaciones y rasantes por razones de topografía o por el paisaje urbano inmediato .

art. 5º - Condiciones higiénicas y de salubridad -

Serán las idóneas para los usos deportivos que se fijen y particularmente las referentes a iluminación, ventilación y saneamiento de acuerdo con el nº de usuarios de las instalaciones .

art. 6º - Condiciones estéticas -

Existirá libertad completa en el diseño, siempre que se guarde ordenación adecuada de los elementos propiamente deportivos y los espacios verdes o de jardinería inmediatos .

Estos espacios verdes requerirán un estudio preciso y de composición paisajística que determinará la situación de los elementos constructivos (servicios) y el tratamientos y disposición del suelo y los condicionantes de arbolado y de jardinería .

AREAS COMERCIALES

art. 1º - Ubicación -

Se establece un gran centro comercial 1º en el Sector Norte y otro centro con carácter secundario en el Sector Sur en la unidad de actuación -A- .

1º - Centro Comercial -

art. 2º - Tipo de edificación y uso -

En esta zona se consentirá todos los usos de carácter administrativo, comercial, cultural y recreativo .

Estos tipos de utilización deberán venir definidos con la máxima flexibilidad para su mejor aprovechamiento .

art. 39 - Condiciones de volumen -

Serán :

- a) Superficie de parcela = 11,800 m².
- b) máxima ocupación = 45 %
- c) Nº de plantas = 2 , baja y piso
- d) Altura = 7'00 m.
- e) edificabilidad = 2'12 m³/m².
- f) Nº de locales comerciales = 100 tiendas
- g) Aparcamientos : Están previstos en calle inmediata . Su proporción ha de ser 20 m². por cada 50 m². de superficie total edificada .
- h) Retranqueos :
 - a calle = 5'00 m.
 - a linderos = 4'00 m.

art. 42 - Condiciones higiénicas -

Serán las que ordinariamente se aplican a los usos permitidos en ellas .

Complemento importante será considerar el cerramiento de fachada de los edificios que asegure aislamiento de ruidos .

Iguualmente a las instalaciones de la edificación que puedan contaminar la atmósfera .

art. 52 - Condiciones estéticas -

Deberán fijarse unas directrices de composición que pueden ser :

1º Vendrá obligado un criterio general de ordenación del conjunto .

Los materiales serán los propios de la zona con grandes huecos para escaparates .

Podrá disponerse una zona aparcada .

CENTRO COMERCIAL SECUNDARIO

art. 62 - Tipo de edificación y usos -

En esta zona se limitarán los usos exclusivamente comerciales o al detall y los tipos cultural y recreativo .

art. 72 - Condiciones de volumen -

Serán las siguientes :

- a). Superficie de parcela = 5.000 m².
- b) Máxima ocupación = 30 %
- c) Nº de plantas = 2 baja y un piso
- d) Altura = 7'00 y 6'00 m.
- e) Edificabilidad = 2'4 m³/m².
- f) Retranqueos = a calle
- g) Nº de locales comerciales = 80 U.
- h) Aparcamientos = Será de 80 m². por cada 50 m². de superficie edificada total .

art. 82 - Condiciones higiénicas -

Son las propias que se aplican normalmente en las áreas comerciales de la ciudad .

art. 92 - Condiciones estéticas -

En general se le dará un carácter en la construcción propia de la Urbanización con la singularidad de los grandes huecos y materiales nobles .

AREAS LIBRES

Consideramos :

Sector Norte :

Continuación de la zona de plaza inmediata al cauce seco de la Rambla del Nacimiento = 43.600 m².

Sector Sur = 15.200 m².

CONDICIONES DE USO

art. 1º - Definición -

Comprende zonas de uso destinados a parque urbano en toda su extensión . En estas zonas se prohibirá cualquier tipo de edificación a excepción de las construcciones propias del parque .

Entre los usos posibles pueden ser :

Estanque recreativo

Juegos infantiles

Kioskos de refresco

Pequeño jardín zoológico

art. 2º - Condiciones de volumen -

Se considera esta zona sin ningún aprovechamiento constructivo .

art. 3º - Condiciones estéticas -

El proyecto del parque serán en principio el de tener carácter general el de conservación de la pinada existente dándole carácter preferente sobre los restantes elementos de jardinería .

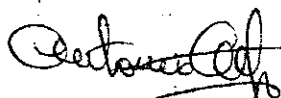
Se llevará a cabo con la intensidad precisa la plantación de arbolado y jardinería a fin de formar setos , césped y arbustos .

CONCLUSION
~~XX~~

Con todo lo anteriormente expuesto , queda hecha
la relación detallada de las Ordenanzas particula-
res de las zonas .

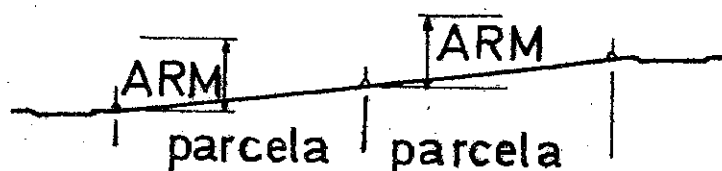
Orihuela Junio 1.976

El Arquitecto :

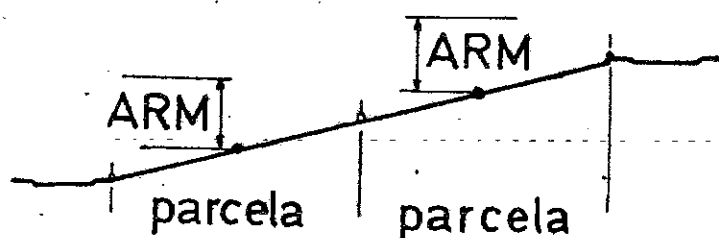


ANEJO 1º. - Medición altura edificación,
caso de vivienda unifamiliar aislada

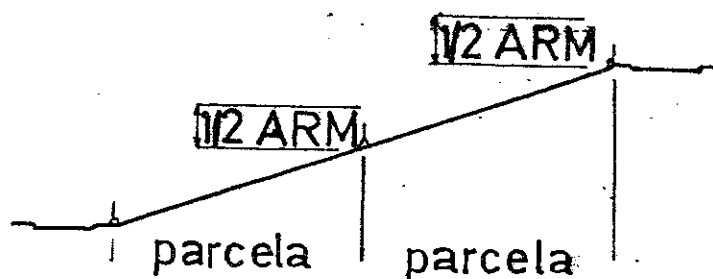
PENDIENTE $\leq 10\%$



$10\% < \text{PENDIENTE} \leq 20\%$



PENDIENTE $\geq 20\%$



Orihuela Junio 1976

DR. ARQUITECTO

A. ORTS ORTS

ANEXO N°1. CONDICIONES DE EDIFICACION DE LAS PARCELAS
A USO DE BUNGALOWS Y VIVIENDA UNIFAMILIAR
ADOSADA EN LA UNIDAD DE ACTUACION "D"

3.2.3.- ESTUDIOS DE DETALLE

3.2.2.1.- Parcela de 1 Ha.

Cuando la ejecución de las obras haya de llevarse a cabo en mas de una fase, será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle en el que quede convenientemente reflejada la ordenación de volúmenes total y de cada fase y la cuantía de los mismos que se consume en cada una de ellas. En caso de fase única será suficiente el proyecto de obras de la totalidad de las mismas.

3.2.2.2.- Parcelas D-1 y D-2.

Al igual que en el caso anterior, cuando la ejecución de las obras de edificación haya de llevarse a cabo dentro de cada parcela en mas de una fase, será preceptiva -

la redacción de un Estudio de Detalle con el fin de ordenar los volúmenes y poder computar los consumidos dentro de cada fase, así como de completar las alineaciones y rasantes que resultaren necesarias para dar acceso a la nueva ordenación. En caso de fase unica por parcela será suficiente el proyecto de obras de la totalidad de las mismas.

3.2.3.- PARCELACIONES.

3.2.3.1.- Parcela de 1 Ha.

Será preceptiva la corres
pondiente licencia de parcelación cu
do se pretenda de alguna manera divi--
dir el terreno y asignar porciones de
él a las viviendas resultantes hacien
dole de ésta forma perder su caracter
de espacio comunitario.

3.2.3.2.- Parcelas D-1 y D-2.

Tambien en este caso se-
rá preceptiva licencia de parcelación
cuando se pretenda dividir la parcela
con el fin de asignar porciones de la
misma a las nuevas viviendas resultan
tes, haciendose perder de esta forma
su caracter de espacio comunitario.

-50-

3.3.-- NORMAS DE EDIFICACION.

3.3.1.- PARCELAS D-1 Y D-2.

CONDICIONES DE USO.

A.1 Uso Residencial.

Corresponde a ésta zona el uso exclusivamente residencial -- con vivienda unifamiliar aislada ó -- pareada.

A.2 Uso Comercial.

Prohibido.

A.3 Uso Industrial.

Prohibido.

A.4 Uso Garajes.

Se considera como edificación auxiliar de la vivienda y puede localizarse adosado al edificio ó

en semisotano.

La superficie mínima para un coche será de 20 m².

A.5 Uso Deportivo.

Queda prohibida la construcción de frontones dentro de la parcela que puedan afectar a la visibilidad de los colindantes.

Se permite la construcción de piscinas y pistas de tenis.

A.6 Uso de Almacenes.

Queda prohibida la construcción con caracter permanente de almacenes ó depósitos de materiales. Se consideran de caracter provisional los contruidos durante la obra.

A.7 Uso de Patios.

Será preceptiva la cons-

trucción de un recinto por vivienda -
destinado a lavadero y tendedero que
quede a salvo de vistas exteriores.

A.8 Uso de Espacio Libre.

Los espacios no ocupados
por la edificación dentro de cada par
cela deberán ser tratados en superfi-
cie con una jardinera adecuada al en-
torno, estableciendose senderos y ace
ras de protección del edificio.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

B.1 Tipo de Edificación.

Se permite la vivienda -
unifamiliar aislada ó pareada.

B.2 Alineaciones Exteriores.

Se sujetaran las constru-
cciones de esta zona a las alineacio-

nes exteriores y rasantes definidas -
en la presente Modificación.

B.3 Alineaciones Interiores.

Las separaciones a linde
ros serán:

A calle 5,00 mts

A medianería 3,00 mts

excepto en el caso de edificación pa-
reada en que las dos viviendas se ado-
sarán a lindero, acompañándose necesa-
riamente para ello al proyecto de ---
obras el acuerdo tácito de ambos pro-
pietarios.

B.4 Edificabilidad.

El coeficiente máximo de
edificabilidad para cada parcela es -
de 1 m3/m2 sobre metros de parcela ne-
ta.

B.5 Parcela Mínima.

Las características de -
la parcela serán:

Superficie mínima	500 m ² .
Lado mínimo de fachada	15 m.
Fondo mínimo	20 m.

B.6 Ocupación Máxima.

La superficie de ocupa--
ción máxima es la que corresponda al
25% de la superficie total de la par-
cela.

Las construcciones secun-
darias vendrán también incluidas y --
formarán un conjunto único con el cu-
erpo principal del edificio.

B.7 Altura de la Edificación.

La altura máxima de la -
edificación se establece en 7,00 m. -
que corresponde a dos plantas de vivi-
endas y semisotano.

La medición de la altura máxima se hará desde la rasante de la carretera adyacente hasta la cara baja del forjado de cubierta. En ella no se incluirán los torreones de cajas de es calera en acceso de cubiertas transita bles.

B.8 Alturas Libres.

La altura libre interior mínima se establece en 2,60 para las plantas de viviendas, y en 2,20 para la edificación complementaria ó auxiliar.

B.9 Numero de Plantas.

El máximo se establece en dos plantas: baja y piso. Se permite un semisotano siempre que el plano in ferior del forjado primero quede como máximo a 1,50 m. sobre la rasante natural del terreno.

B.10 Patios.

Será preceptivo el patio tendadero con un dimensión mínima de 2,00 m. de lado y 6,00 metros cuadrados de superficie.

CONDICIONES DE EDIFICACION.

C.1 Materiales.

C.1.1.- Cubierta.

Se recomienda la cubierta inclinada ó mixta a base de teja curva color arcilla natural rosada o rojiza.

C.1.2.- Cerramientos.

Deberán predominar los paños blancos estucados con grano grueso.

C.1.3.- Piedra Natural.

Puede emplearse la propia del lugar rípiada o bien la del Cabezo Gordo, con aparejo irregular ó cortada a disco.

C.2 VALLADO DE PARCELAS.

El cerramiento de las parcelas en su frente a la calle será a base de un murete de 0,40 a 0,6 mts. -- de altura de fábrica de manpostería -- con careado de piedra del lugar.

El resto hasta 1,50 mts. de altura total puede ser seto recortado ó bien mallazo plastificado.

El cerramiento en linderos de medianerías será a base de seto y malla metálica.

C.3 Composición Estética.

La expresión arquitecto-

nica de la edificación tenderá a ser tradicional en la zona con caracter -- típico mediterraneo tanto por su composición como por sus materiales y -- acabados.

C.4 Condiciones Higiénicas.

Se ajustaran a las establecidas en las ordenanzas generales de edificación y a todas aquellas vigentes en la legislación actual.

3.3.2.- PARCELA DE 1 Ha.

CONDICIONES DE USO.

A.1 Uso Residencial.

Corresponde a ésta parce la el uso exclusivamente residencial con vivienda unifamiliar agrupada tipo bungalows.

A.2 Uso Comercial.

Prohibido.

A.3 Uso Industrial.

Prohibido.

A.4 Uso Garajes.

Se considera como edifica
ción auxiliar de la vivienda, y en ca
so de construirse su localización se-
rá adosada a los viales de acceso.

La superficie mínima para
un coche será de 15 m².

A.5 Uso Deportivo.

Queda prohibida la cons--
trucción de frontones ó cualquier otro
elemento que pueda afectar a la visibi
lidad de cualquiera de las viviendas.

Se permite la localización

-60-

de una piscina, preferidamente centra
da en la parcela, para uso comunitario
de los residentes, así como el de pis-
ta de tenis.

A.6 Uso de Almacenes.

Queda prohibida la cons-
trucción con carácter permanente de -
almacenes ó depósitos de materiales.
Se considerarán de carácter provisio-
nal los construidos durante la obra.

A.7 Uso de Patios.

Será preceptiva la cons-
trucción de un recinto por vivienda -
destinado a tendedero que quede a sal
vo de vistas exteriores.

A.8 Uso de Espacios Libres.

Los espacios no ocupados

por la edificación deberán ser tratados en superficie con una jardinera adecuada al entorno, estableciéndose senderos y aceras de protección de las edificaciones.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

B.1 Tipo de Edificación:

Se permite la vivienda unifamiliar agrupada tipo bungalows.

B.2 Alineaciones Exteriores:

Se sujetaran las construcciones de ésta zona a las alineaciones exteriores y rasantes definidas en la presente Modificación.

B.3 Alineaciones Interiores.

La separación a linderos serán:

A medianería 3,00 m.

A calle 5,00 m.

Salvo en el caso de que se construyan garajes, que obligatoriamente habrán de adosarse a las alineaciones de fachada.

B.4 Edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad es de 1,5 m³/m² sobre metros de parcela neta.

B.5 Parcela Mínima.

En caso de segregaciones de terreno para adjudicar a las viviendas que se proyecten, para lo cual será requisito imprescindible la aprobación del correspondiente proyecto de parcelación, cada parcela deberá cumplir los siguientes extremos:

Superficie mínima 200 m².

Lado mínimo 5 m.

B.6 Ocupación Máxima.

La superficie de ocupación máxima es la que corresponde al 25 % de la superficie total de la parcela.

Las construcciones auxiliares dedicadas a garajes no se incluirán en el cómputo de la ocupación cuando estén por debajo de la rasante de la calle más elevada.

B.7 Altura de la Edificación.

La altura máxima de la edificación se establece en 7,00 m. - que corresponda a dos plantas de vivienda y semisotano.

La medición de la altura máxima se hará desde la rasante de la calle adyacente más elevada hasta la cara baja del forjado de cubierta. En ella no se incluirán los torreones de

-64-

caja de escalera en acceso de cubiertas transitables.

B.8 Alturas Libres.

La altura libre interior mínima se establece en 2,60 para las plantas de vivienda, y en 2,20 para la edificación complementaria ó auxiliar.

B.9 Número de Plantas.

El máximo se establece en dos plantas: baja y piso. Se permite un semisotano siempre que el plano inferior del forjado primero quede como máximo 1,50 m. sobre la rasante natural del terreno en ese punto.

B.10 Patios.

Será preceptiva la localización de un recinto destinado a -e

tendedero por vivienda que quede a --
salvo de vistas exteriores.

CONDICIONES DE EDIFICACION.

C.1 Materiales.

C.1.1. Cubierta.

Se recomienda la cubierta inclinada ó mixta a base de teja -
curva color arcilla natural rosada ó
rojiza.

C.1.2. Cerramientos.

Deberán predominar los -
paños blancos estucados con grano grueso.

C.1.3. Piedra Natural.

Puede emplearse la propia
natural del lugar ripiada o bien la -

del Cabezo Gordo, con aparejo irregular o cortada a disco.

C.2. Vallado de Parcelas.

El cerramiento de las parcelas en su frente a la calle será a base de un murete de 0,40 a 0,60 mts. de altura de fábrica de mampostería con careado de piedra del lugar.

El resto hasta 1,50 mts. de altura total puede ser seto recortado o bien mallazo metálico.

El cerramiento en linderos de medianería será a base de seto y malla metálica.

C.3 Composición Estética.

La expresión arquitectónica de la edificación tenderá a ser la tradicional en la zona con carácter típico mediterráneo, tanto por su com-

posición como por sus materiales y --
acabados.

C.4 Condiciones Higiénicas.

Se ajustaran a las establecidas en las Ordenanzas Generales de edificación y a todas aquellas vigentes en la legislación actual.

ANEXO N°2. PARCELARIO DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES
DE LAS DIFERENTES ZONAS

1ª FASE

DEHESA DE CAMPOAMOR. 1ª FASE.

ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS. PARCELARIO.

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
A-1	1.500
A-2	1.500
A-3	1.500
A-4	1.500
A-5	1.500
A-6	1.500
A-7	1.500
A-8	1.500
=====	
TOTAL 8..	12.000
=====	

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
B-1	1.134
B-2	1.018
B-3	975,85
B-4	975,85
B-5	831
B-9	750
B-10	750
B-11	831
B-12	660
B-13	687
B-14	1.056
B-15	890
B-15BIS	1.225
B-16	858
B-17	900
B-18	900
B-19	900
B-20	900
B-21	900
B-22	900
B-23	900
B-24	720
B-25	720
B-26	750
B-27	780
B-28	910
B-29	910
B-30	910
B-31	910
B-32	910

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
B-33	910
B-34	770
B-35	1.000
B-36	740
B-37	616
B-38	930
B-39	955
B-40	850
B-41	850
B-42	866
B-43	812
B-44	1.320
B-45	676
B-46	825
B-47	635
B-47 BIS	635
B-48	704
B-49	868
B-50	1.092
B-51	1.036
B-52	1.260
B-53	1.125
B-54	1.104
B-55	945
B-56	841
B-57	725
B-58	914
=====	
TOTAL 57.	50.465,70
=====	

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
C-0	1.120
C-1	550
C-2	800
C-3	700
C-4	750
C-5	1.000
C-6	750
C-7	750
C-8	750
C-9	900
C-10	900
C-12	1.100
C-13	700
C-14	1.500
C-14 BIS	1.500
C-15	1.300
C-16	600
C-24	1.000
=====	
TOTAL 18	16.670

AMPLIACION 1ª FASE

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
C-11	900	C-71	700
C-17	600	C-72	800
C-18	900	C-73	700
C-18 BIS	900	C-74	700
C-20	1.050	C-75	700
C-21	725	C-76	700
C-22	900	C-77	700
C-23	750	C-78	700
C-25	1.885	C-87	700
C-26	1.885	C-88	700
C-27	1.720	C-89	700
C-28	1.000	C-90	700
C-29	750	C-91	700
C-30	900	C-92	700
C-31	1.500	C-93	700
C-32	1.500	C-94	700
C-33	1.640	C-95	700
C-34	1.000	C-96	700
C-35	700	C-97	700
C-36	700	C-98	700
C-37	700	C-99	700
C-38	700	C-100	700
C-39	700	C-101	700
C-40	700	C-102	700
C-41	700	C-103	700
C-42	742	C-104	700
C-43	700	C-105	700
C-44	700	C-106	700
C-45	700	C-107	700
C-46	700	C-108	700
C-47	700	C-109	700
C-48	700	C-110	700
C-49	700	C-111	700
C-50	700	C-112	700
C-51	1.000	C-113	700
C-53	778	C-114	4.500
C-54	700	C-115	2.500
C-55	700	C-116	2.250
C-56	700	C-117	1.250
C-57	700	C-126	940
C-58	700	C-127	700
C-59	700	C-128	1.050
C-61	700	C-129	750
C-62	700	C-130	1.050
C-63	700	C-131	800
C-64	700	C-132	800
C-65	700	C-133	800
C-66	700	C-134	800
C-67	700	C-135	800
C-68	700	C-136	800
C-69	700	C-137	700
C-70	700	C-138	700
		C-139	700

AMPLIACION 1ª FASE

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
C-140	700	C-174	700
C-141	700	C-175	700
C-142	700	C-176	700
C-143	700	C-177	700
C-144	700	C-178	700
C-145	700	C-179	700
C-146	700	C-180	1.000
C-147	700	C-181	900
C-148	700	C-182	900
C-149	700	C-183	900
C-150	700	C-184	900
C-151	700	C-185	900
C-152	700	C-186	900
C-153	700	C-187	900
C-154	700	C-188	900
C-155	700	C-189	900
C-156	700	C-190	900
C-157	700	C-191	900
C-158	700	C-192	900
C-159	700	C-193	900
C-160	700	C-194	1.000
C-161	700	C-195	2.500
C-162	700	C-196	2.200
C-163	850	C-197	1.200
C-164	750	C-198	1.300
C-165	750	C-199	1.675
C-166	750	C-200	1.325
C-167	750	C-201	1.200
C-168	750	C-202	1.200
C-169	750	C-203	1.200
C-170	750	C-204	1.200
C-171	750	C-205	1.100
C-172	750	C-206	1.100
C-173	750		

=====

TOTAL ZONA C . 172 VIVIENDAS 150.765 m2

=====

AMPLIACION 2ª FASE

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
A-1	700	A-53	700
A-2	700	A-54	700
A-3	700	A-55	700
A-4	700	A-56	700
A-5	700	A-57	700
A-6	700	A-58	700
A-7	700	A-59	700
A-8	700	A-60	700
A-9	700	A-61	700
A-10	700	A-62	700
A-11	700	A-63	700
A-12	700	A-64	700
A-13	700	A-65	700
A-14	700	A-66	700
A-15	700	A-67	700
A-16	700	A-68	700
A-17	700	A-69	700
A-18	700	A-70	700
A-19	700	A-71	700
A-20	700	A-72	700
A-21	700	A-73	700
A-22	700	A-74	700
A-23	700	A-75	700
A-24	700	A-76	700
A-25	700	A-77	700
A-26	700	A-78	700
A-27	700	A-79	700
A-28	700	A-80	700
A-29	700	A-81	700
A-30	700	A-82	700
A-31	700	A-83	700
A-32	700	A-84	700
A-33	700	A-85	700
A-34	1.050	A-86	700
A-35	1.050	A-87	700
A-36	700	A-88	700
A-37	700	A-89	700
A-38	700	A-90	700
A-39	700	A-91	700
A-40	700	A-92	700
A-41	700	A-93	700
A-42	700	A-94	700
A-43	700	A-95	700
A-44	700	A-96	700
A-45	700	A-97	700
A-46	700	A-105	700
A-47	700	A-106	700
A-48	700	A-107	700
A-49	700	A-108	700
A-50	700	A-109	700
A-51	700	A-110	700
A-52	700	A-111	700

AMPLIACION 2ºFASE

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
A-119	700	A-166	750
A-120	700	A-167	750
A-121	700	A-168	750
A-122	700	A-169	750
A-123	700	A-170	750
A-124	700	A-171	750
A-125	700	A-172	750
A-126	700	A-173	750
A-127	700	A-174	750
A-128	700	A-175	750
A-129	700	A-176	750
A-130	700	A-177	1.050
A-131	700	A-178	870
A-132	700	A-180	1.080
A-140	700	A-181	800
A-141	700	A-182	800
A-142	700	A-183	800
A-143	700	A-184	800
A-144	700	A-185	800
A-145	700	A-186	800
A-146	700	A-187	800
A-154	700	A-188	800
A-155	700	A-189	800
A-157	700	A-190	800
A-158	700	A-191	800
A-159	700	A-192	800
A-160	700	A-193	800
A-161	750	A-194	800
A-162	750	A-195	800
A-163	750	A-196	1.215
A-164	750	A-197	1.365
A-165	750	A-198	1.200
		A-199	840
		A-200	750

=====

TOTAL ZONA A . 170 VIVIENDAS..... 124.700 m2

=====

DEHESA DE CAMPOAMOR. NUEVAS AMPLIACIONES 1º y 2º FASE, SECTOR SUR. PARCELARIO ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

UNIDAD DE ACTUACION "A"		UNIDAD DE ACTUACION "D"	
PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
A-201	1.500	D-3	1.440
A-202	1.950	D-4	1.520
A-203	1.200	D-5	1.800
A-204	1.100	D-6	1.600
A-205	1.000	D-7	850
A-206	980	D-8	875
A-207	1.000	D-9	875
A-208	1.150	D-10	875
A-209	950	D-11	875
A-210	1.100	D-12	900
A-211	1.000	D-13	1.000
A-212	1.000	D-14	1.000
A-213	1.000	D-15	1.000
A-214	1.000	D-16	800
A-215	1.000	D-17	800
A-216	1.050	D-18	800
A-217	1.050	D-19	800
A-218	1.050	D-20	800
A-219	1.000	D-21	800
A-220	1.100	D-22	800
A-221	1.280	D-23	800
A-222	1.050	D-24	800
A-223	1.000	D-25	800
A-224	1.350	D-26	1.000
A-225	1.250	D-27	1.000
A-226	1.200	D-28	1.250
A-227	1.300	D-29	900
A-228	1.000	D-30	800
A-229	1.000	D-31	800
A-230	1.000	D-32	800
A-231	1.000	D-33	800
=====		D-34	800
TOTAL 31. 34.610		D-35	800
=====		D-36	800

DEHESA DE CAMPOAMOR. NUEVAS AMPLIACIONES 1º y 2º FASE. SECTOR SUR. PARCELARIO ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

UNIDAD DE ACTUACION "D"		UNIDAD DE ACTUACION "D"	
PARCELA	SUPERFICIE	PARCELA	SUPERFICIE
D-37	900	D-71	1.000
D-38	900	D-72	850
D-39	1.000	D-73	850
D-40	900	D-74	850
D-41	800	D-75	850
D-42	800	D-76	850
D-43	800	D-77	850
D-44	800	D-78	1.000
D-45	800	D-79	800
D-46	800	D-80	800
D-47	800	D-81	1.200
D-48	800	D-82	800
D-49	900	D-83	800
D-50	900	D-84	800
D-51	800	D-85	1.000
D-52	800	D-86	900
D-53	800	D-87	800
D-54	800	D-88	800
D-55	800	D-89	850
D-56	1.000	D-90	1.000
D-57	1.000	D-91	900
D-58	1.000	D-92	960
D-59	1.000	D-93	900
D-60	1.000	D-94	900
D-61	1.200	D-95	930
D-62	1.292	D-96	972
D-63	857	D-97	900
D-64	857	D-98	1.000
D-65	857	D-99	1.050
D-66	857	D-100	900
D-67	857	D-101	1.000
D-68	857	D-102	1.000
D-69	857	D-103	891
D-70	985		
		=====	
		TOTAL 101. 92.489	
		=====	

DEHESA DE CAMPOAMOR. NUEVAS AMPLIACIONES 1º y 2º FASE.
SECTOR NORTE. PARCELARIO ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
CH-1	800	CH-40	800
CH-2	800	CH-41	800
CH-3	800	CH-42	908
CH-4	800	CH-43	908
CH-5	800	CH-44	800
CH-6	800	CH-45	800
CH-7	800	CH-46	800
CH-8	800	CH-47	800
CH-9	800	CH-48	800
CH-10	800	CH-49	800
CH-11	800	CH-50	800
CH-12	800	CH-51	1.204
CH-13	800	CH-52	1.088
CH-14	800	CH-53	1.088
CH-15	800	CH-54	1.028
CH-16	800	CH-55	1.148
CH-17	908	CH-56	988
CH-18	1.164	CH-57	800
CH-19	800	CH-58	800
CH-20	800	CH-59	800
CH-21	800	CH-60	800
CH-22	800	CH-61	800
CH-23	800	CH-62	800
CH-24	800	CH-63	800
CH-25	800	CH-64	800
CH-26	800	CH-65	800
CH-27	800	CH-66	800
CH-28	800	CH-67	832
CH-29	800	CH-68	832
CH-30	800	CH-69	832
CH-31	878	CH-70	832
CH-32	968	CH-71	919
CH-33	800	CH-72	975
CH-34	800	CH-73	948
CH-35	800	CH-74	988
CH-36	800	CH-75	988
CH-37	800	CH-76	988
CH-38	800	CH-77	988
CH-39	800	CH-78	800

=====

TOTAL 78 VIVIENDAS 66.400

=====

ANEXO N°3. CUADROS RESUMENES DE LAS CONDICIONES
GENERALES DE VOLUMEN DE LAS DIFERENTES
ZONAS.

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

ZONA: (1) 1º FASE

ORDENANZA: 1º FASE Y AMPLIACION PARA HOTELES

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2)		OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN(m3)		Nº DE PLANT.	ALTUR (m)	Nº DE VIV.	COEF.	HABITANT.
	PARCIA.	TOTALES			PARCIA.	TOTALES					
UNIFAMILIAR AISLADA	79.135	79.135	25	1,3	102.875	102.875	2	8,00	83	4,5	373
BUNGALOWS	12.150	12.150	35	1,00	12.150	12.150	2	8,00	46	4,5	207
UNIFAMILIAR ADOSADA	8.580	8.580	35	1,0	8.580	8.580	1	4,00	19	4,5	85
BLOQUES	8.885	8.885	30	4,0	35.540	35.540	11	33,40	160	4	720
HOTELERO	13.307		20	4,0	53.228		6	25,00			300
H-1	13.593		25	0,71	9.651		1	4,00			128
M-1	14.800	41.700	25	4,0	59.200	122.079	11	33,40			99000
H-2	3.025			0,5	1.512		1	4,00			
OSTELERIA	2.440	5.465		0,5	1.220	2.732	1	4,00			
HOST-1	1.125	1.125		1,0	1.125	1.125	1	4,00			
HOST-2	12.312	12.312		0,2	2.462	2.462	1				
COMERCIAL	49.400	49.400		-							
DEPORTIVO	13.800	13.800		-							
USO PUBLICO		32.248		-							
PARCAMIENTOS PUBLICOS											
TOTALES		264.800				287.543			308		2.713

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

ZONA: (2) 2º FASE

ORDENANZA: AMPLIACION 1º FASE Y REMODELACION Y AMPLIACION 2º FASE

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2)		OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN (m3)		Nº DE PLANT.	ALTUR (m)	Nº DE VIV.	COEF.	HABITANT.
	PARCIA.	TOTALES			PARCIA.	TOTALES					
VIVIENDA UNIFAM. AISLADA D	1.514	1.514	25	1.03	1.614	1.614	2	8,00	1	4	4
BLOQUES	2.552		20		5.005		7	19,60	25		100
A-2	2.002		20		9.549		8	22,40	36		144
C	9.231		20		18.823		4	14,00	64		256
B-1	5.920		20		10.379		13	36,40	49		196
B-2	8.502		20		37.605		17	47,60	123		492
B-3	3.032		20		10.920		13	36,40	49		196
B-4	3.226		20		14.560		13	36,40	49		196
B-5	5.145		20		28.179		16	44,80	81		324
E-1	4.451		20		15.198		16	44,80	50		200
E-2	3.736		20		12.757		16	44,80	42		168
G-1	4.279		20		13.355		16	44,80	121		363
G-2	2.730		20		10.837		13	36,40	49		196
G-3	2.730		20		9.547		13	36,40	49		196
G-4	3.249		20		10.837		13	36,40	49		196
G-5	4.900		20		13.355		16	44,80	121		363
I-1	2.592		20		11.011		13	36,40	49		196
J-2	2.592		20		11.011		13	36,40	49		196

ORDENANZA: AMPLIACION 1ª FASE Y REMODELACION Y AMPLIACION 2ª FASE

204

ORDENANZA: AMPLIACION 1ª FASE REMODELACION Y AMPLIACION 2ª FASE

205

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

ZONA: (4) AMPLIACION 2ª FASE

ORDENANZA: AMPLIACION 1ª FASE REMODELACION Y AMPLIACION 2ª FASE

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2)		OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN (m3)		Nº DE PLANT.	ALTUR (m)	Nº DE VIV.	COEF.	HABITANT.
	PARCIA.	TOTALES			PARCIA.	TOTALES					
VIVIENDA UNIFAM. AISLADA	124.700	124.700	25	1,03	128.441	128.441	2	8,00	170	4	680
BUNGALOWS	7.550		25	0,75	5.662		2	6,00	24	3	72
B-2	7.550		25	0,75	5.662		2	6,00	24	3	72
B-3	7.730		25	0,75	5.797		2	6,00	22	3	66
B-4	18.750		25	0,75	14.062		2	6,00	62	3	186
B-5	3.120		25	0,75	2.340		2	6,00	10	3	30
B-6	9.800		25	0,75	7.350		2	6,00	28	3	84
B-7	9.800	64.300	25	0,75	7.350	48.223	2	6,00	28	3	84
BLOQUES	12.000		50	2,47	29.640		4	12,00	132	4	528
T-2	12.000	24.000	50	2,47	29.640	59.280	4	12,00	132	4	528
COMERCIAL	1.250			1,00	1.250		2	8,00			
C-2	2.000			1,00	2.000		2	8,00			
C-3	1.329			1,00	1.329		2	8,00			
C-4	5.235			1,00	5.235		2	8,00			
C-5	4.587	14.401	20	1,00	4.587	14.401	2	8,00			
DEPORTIVO	10.000	10.000	5	0,20	2.000	2.000	1				
VERDE PUBLICO	35.000	35.000									
IALES	77.599	77.599									
TOTALES		350.000				252.345			632		2.330

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN
 ZONA: (5) NUEVAS AMPLIACIONES SECTOR SUR. UNIDADES DE ACTUACION A
 ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1º Y 2º FASE. SECTOR SUR

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2)		OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN (m3)		Nº DE PLANT.	ALTUR (m)	Nº DE VIV.	COEF.	HABITANT.
	PARCIA.	TOTALES			PARCIA.	TOTALES					
VIVIENDA UNIFAM. AISLADA	34.610	34.610	25	1,50	51.915	51.915	2	8,00	31	5	155
BUNGALOWS	54.400	54.400	21,20	0,75	40.800	40.800	2	6,00	154	4,5	693
DEPORTIVO	8.000	8.000	10	0,30	2.400	2.400	1				
COMERCIAL	5.000	5.000	30	2,40	12.000	12.000	2	7,00			
CULTURAL	2.300	2.300	25	1,50	3.450	3.450	2	7,00			
VERDE PUBLICO	15.200	15.200									
PARCAMIENTOS PUBLICOS	2.300	2.300									
IALES Y PROTEC. CARRETERA	30.190	30.190									
TOTALES		152.000				110.565			185		848

ZONA: (6) NUEVAS AMPLIACIONES. SECTOR SUR, UNIDAD DE ACTUACION D.
ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1º Y 2º FASE, SECTOR SUR.

208

CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN

ZONA: (71) NUEVAS AMPLIACIONES. SECTOR NORTE.

ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1° y 2° FASE, SECTOR NORTE

ZONIFICACION	SUPERFICIES (m2)		OCUP. %	EDIF. m3/m2	VOLUMEN (m3)		N° DE PLANT.	ALTUR (m)	N° DE VIV.	COEF.	HABITANT.
	PARCIA.	TOTALES			PARCIA.	TOTALES					
VIVIENDA UNIFAM. AISLADA	66.400	66.400	25	1,50	99.600	99.600	2	8,00	78	4,5	351
OBLADO TIPOICO P-1	23.240		30	1,35	31.379		2	6,00			
P-2	18.900		30	1,35	25.515		2	6,00			
P-3	7.450		30	1,35	10.057		2	6,00			
P-4	25.410	75.000	30	1,35	34.303	101.249	2	6,00	368	4	1.472
OBLADO MARINERO PM-1	8.442		45	2,03	17.137		2	6,00			
PM-2	7.000		45	2,03	14.210		2	6,00			
PM-3	5.800		45	2,03	11.774		2	6,00			
PM-4	3.548		45	2,03	7.202		2	6,00			
PM-5	1.136		45	2,03	2.306		2	6,00			
PM-6	3.000		45	2,03	6.090		2	6,00			
PM-7	5.350		45	2,03	10.860		2	6,00			
PM-8	8.687		45	2,03	17.634		2	6,00			
PM-9	16.700		45	2,03	33.901		2	6,00			
PM-10	24.511	84.174	45	2,03	49.757	170.871	2	6,00	621	4	2.484
DISTAL RESIDENCIA H-1	3.000	3.000	40	5,00	15.000	15.000	3	12,50			150
RESTAURANTE COMERCIAL C-H	5.000	5.000	30	1,80	9.000	9.000	2	6,00			100
SERVA CULTURAL -R-C-1	9.200	9.200	25	2,00	18.400	18.400	2	7,00			

ORDENANZA: NUEVAS AMPLIACIONES 1° Y 2° FASE, SECTOR NORTE

240



CABO ROIG

PLAN PARCIAL CABO ROIG.
ADAPTACION AL TERRENO.

MEMORIA.

ANTECEDENTES:

El Plan Parcial Cabo Roig se ha ido desarrollando desde sus comienzos en el año 1.959 hasta su culminación con la aprobación definitiva del Plan Parcial en Octubre de 1.972.

Posteriormente, ante la evolución del mercado y las necesidades actuales, se hizo necesaria una definición más concreta de la Zona Norte y una refundición total del Plan, produciéndose la aprobación definitiva por ese Ayuntamiento en el año 1.982.

OBJETO:

La presente documentación tiene por objeto subsanar las deficiencias observadas en las especificaciones previstas por el Plan Parcial adaptándolas a la realidad del terreno, producidas como consecuencia de un levantamiento planimétrico con ciertos errores como son situación de la carretera respecto del cabo, desniveles y otros condicionantes del terreno, así como edificaciones ya existentes que no habían sido llevadas a los planos del Plan Parcial de una forma exacta, obligando a una adaptación de los planos para poder desarrollar efectivamente el Plan Parcial.

Esta adaptación ha producido pequeñas modificaciones no substanciales pero que efectivamente afectan al trazado viario y a las dimensiones de las parcelas, fundamentalmente en la Zona Norte de la urbanización, que al ser la última en desarrollarse, es donde ha sido más necesaria la adaptación al terreno real existente por sus mayores desniveles y condicionantes (carretera, linderos con otras urbanizaciones, vaguada, tendido de líneas eléctricas, etc.).

Esta documentación por tanto se refiere exclusivamente al trazado viario y parcelación, no afectando en cuanto a zonificación y ordenanzas del Plan Parcial que permanecen inalterables,

pasando a desarrollarse una documentación refundida del Plan -- Parcial que facilita el manejo de ésta.

SITUACION:

Los terrenos de la Urbanización Cabo Roig, propiedad de CABO ROIG, S.A., empresa promotora del Plan Parcial, se encuentran situados en la carretera nacional 332, Alicante-Cartagena, Km. 8'00 en el término municipal de Orihuela, a pocos Kms. de -- Torrevieja, con una superficie total de 1.073.702 m2.

ZONIFICACION:

Dentro de los terrenos objeto del Plan Parcial se dis-- tinguen las siguientes zonas:

- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.- Situada en la meseta del cabo/ con un total de 562 parcelas con una superficie total de ---- 520.304 m2. que supone aproximadamente el 50% de la Urbaniza-- ción.

La superficie de cada una de las parcelas viene en el -- anexo de superficies.

Será de aplicación a esta zona las ordenanzas estableci-- das para vivienda unifamiliar con una altura máxima de 7 m.

- ZONA DE VIVIENDA COLECTIVA, AGRUPADA, BUNGALOWS, ETC. CON UNA ALTURA MAXIMA DE 7 M., a la que corresponden las parcelas de-- nominadas como A, B, C, D, E, con una superficie total de --- 25.200 m2..
- ZONA DE VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUES, con una altura máxi-- ma de cornisa de 15 m., a la que corresponden los polígonos -- F, G, H, I, J, K, L, M, N, P y R con una superficie total de/ 155.305 m2.
- ZONA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS, que corresponde a los espa-- cios reservados para hostelería, oficinas, comercios, espectá-- culos, iglesia, deportes, etc., con una altura máxima de la -- edificación de 7 m., con una superficie total de 50.640 m2.

Como complemento se ha previsto un embarcadero para veleros y fuera borda, así como un Club Náutico.

De acuerdo con la ordenanza VII y el artículo 95 de la Ley del Suelo, no podrá descomponerse ninguna parcela en otras/ salvo en el caso que todas las resultantes rebasen el área mínima establecida en esta ordenación y en las directrices establecidas por la Superioridad de la zona.

En la zona de altura y dentro de cada polígono se permitirá la unión de parcelas para formar una sola a todos los efectos.

VIALES Y APARCAMIENTOS:

La red viaria consta en esencia de una amplia avenida - que se adapta sensiblemente a la forma de la línea de costas, - rodeando la Urbanización, obteniéndose durante su recorrido una visión muy completa del conjunto urbano.

La dimensión de dicha vía es de 18 m., con doble calzada de 6 m. separadas por un seto de 1 m. y aceras de 2'5 m.

El resto de las vías secundarias se ha dispuesto en fondos de saco para acceder a las distintas parcelas de la Urbanización con una anchura total de 10 m., que corresponden 6 m. para calzada y 2 m. para aceras de 2 m. para circulación de peatones.

Bordeando la costa y a una altura intermedia entre el mar y el borde del cortado existe un paseo marítimo peatonal rodeado de jardinería.

Se preveen aparcamientos públicos en las proximidades de los espacios destinados a equipamientos colectivos, así como una serie de plazas en las zonas de edificación en altura y en determinados puntos que por su situación, vistas u otros atractivos (playa, paseo marítimo), se consideran necesarios para su utilización pública.

Independientemente de las plazas de aparcamientos públicas, en las zonas de vivienda colectiva y dentro de cada parce-

la, se proveerá una plaza de aparcamiento por vivienda.

El total de la superficie de viales es de 161.940 m².

ZONA VERDE:

La superficie total destinada a este uso se distribuye en dos zonas:

- ZONA NORTE, con una superficie de 72.811 m². siguiendo la v--
guada natural existente con tierras de buena calidad, pertene--
cientes a una cañada natural de cultivo agrícola.
- ZONA BORDEANDO LA LINEA MARTIMO-TERRESTRE, de 45.200 m²., que
suponen un total de 118.011 m². que representa el 11% del to--
tal de la ordenación y que unidos a los 528.915 m². de zona --
ajardinada particular de las distintas parcelas, hacen un to--
tal de 646.926 m². que representa más del 60% de la superficie
total ordenada.

En la zona verde se proveen diversas zonas para juegos -
de niños, deportes, etc., y otras construcciones de tipo recrea--
tivo compatibles con su destino de acuerdo con el artículo 13 de
la Ley del Suelo.

INSTALACIONES URBANAS:

Todas las parcelas y zonas generales de la Urbanización/
estarán dotadas de los servicios de abastecimiento de agua pota--
ble, pavimentación, encintado de aceras, alcantarillado, alumbr--
do público y red de energía eléctrica de acuerdo con los planos/
que se adjuntan.

El abastecimiento de agua potable queda garantizado por/
un nacimiento adquirido fuera de la Urbanización con un caudal -
de 116'44 litros por segundo, lo que supone un total diario de -
10.060'416 litros diarios, teniendo en cuenta que el nº de habi--
tantes se puede estimar en un máximo de 5 personas por vivienda/
o 100 m². construídos, resultarían:

- Viviendas Unifamiliares	562 x 5 =	2.810 habitantes	
- Viv. Colectivas en Bloques	68.000 x 5% =	3.400	"
- Bungalows	11.000 x 5% =	550	"
- Hostelería	9.000 x 5% =	450	"

Máximo nº de habitantes. 7.210'-

que supone una dotación de 1.395 litros por habitante y día, superando ampliamente la dotación mínima de 250 litros por habitante y día.

No obstante, y como reserva, existe otro nacimiento ---- igualmente potable ubicado en la misma urbanización.

Se han previsto dos depósitos de 622 m3. cada uno, que reciben las aguas del manantial que se comunican entre sí por otro depósito de 68 m3. en el que se ubican tres bombas ITUR que garantizan la presión necesaria en la red. Al mismo tiempo, un equipo de cloración cloro-gas PERMO regula la perfecta desinfección del agua potable.

El saneamiento se resuelve conforme se indica en los planos, recogiendo todo el efluente en la estación depuradora prevista, bombeandose las aguas una vez depurada a las fincas situadas al otro lado de la carretera para su utilización para riegos agrícolas.

Está en estudio por la Compañía Telefónica Nacional la red de teléfonos urbanos.

En cuanto a la conservación de las obras de infraestructura, viales y jardinería pública, previa cesión de viales y jardinería pública al Ayuntamiento de Orihuela, se prevee la formación de una comunidad de propietarios que tomará a su cargo la vigilancia y conservación de los citados servicios. De no constituirse esta comunidad, el Ayuntamiento de Orihuela en sesión 21/ de Abril de 1.972, adquirió el compromiso de asumir la conservación de viales y zonas verdes de la comunidad.

CUADRO DE SUPERFICIES.

ZONA	SUPERFICIE		%	
- EDIFICACION UNIFAMILIAR	---	520.304	---	48'46%
- " AGRUPADA	---	25.500	---	2'35%
- " EN BLOQUES	---	155.305	---	14'46%
- EQUIPAMIENTO	---	50.640	---	4'72%
TOTAL.		751.449		69'99%
- VIALES	---	161.940	---	15'08%
- ZONAS VERDES	---	118.011	---	10'99%
- OTROS (Z.M.T., Playas)	---	42.302	---	3'94%
TOTAL URBANIZACION.		1.073.702		100'00%
=====				

RELACION DE PARCELAS Y SUPERFICIES.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

1- 947 m2.	66- 1.210 m2.	131- 1.020 m2.
2- 1.022 m2.	67- 1.046 m2.	132- 1.041 m2.
3- 1.159 m2.	68- 1.477 m2.	133- 1.014 m2.
4- 1.417 m2.	69- 872 m2.	134- 1.014 m2.
5- 1.198 m2.	70- 902 m2.	135- 1.183 m2.
6- 1.216 m2.	71- 1.360 m2.	136- 1.114 m2.
7- 1.428 m2.	72- 1.165 m2.	137- 1.402 m2.
8- 1.342 m2.	73- 1.260 m2.	138- 1.310 m2.
9- 1.534 m2.	74- 822 m2.	139- 1.326 m2.
10- 1.510 m2.	75- 1.517 m2.	140- 1.368 m2.
11- 1.476 m2.	76- 1.847 m2.	141- 1.010 m2.
12- 1.400 m2.	77- 1.121 m2.	142- 1.020 m2.
13- 1.273 m2.	78- 1.232 m2.	143- 1.149 m2.
14- 1.649 m2.	79- 999 m2.	144- 1.168 m2.
15- 1.615 m2.	80- 1.320 m2.	145- 981 m2.
16- 1.390 m2.	81- 1.320 m2.	146- 1.039 m2.
17- 1.388 m2.	82- 1.242 m2.	147- 1.090 m2.
18- 1.375 m2.	83- 1.100 m2.	148- 776 m2.
19- 1.541 m2.	84- 1.067 m2.	149- 974 m2.
20- 1.573 m2.	85- 1.339 m2.	150- 921 m2.
21- 1.552 m2.	86- 1.462 m2.	151- 856 m2.
22- 1.500 m2.	87- 1.357 m2.	152- 897 m2.
23- 1.453 m2.	88- 1.931 m2.	153- 1.014 m2.
24- 1.557 m2.	89- 1.192 m2.	154- 936 m2.
25- 1.474 m2.	90- 1.680 m2.	155- 884 m2.
26- 1.421 m2.	91- 1.604 m2.	156- 1.210 m2.
27- 1.210 m2.	92- 1.280 m2.	157- 1.360 m2.
28- 1.136 m2.	93- 1.303 m2.	158- 1.004 m2.
29- 1.105 m2.	94- 1.187 m2.	159- 1.258 m2.
30- 1.014 m2.	95- 1.785 m2.	160- 811 m2.
31- 1.207 m2.	96- 1.316 m2.	161- 1.318 m2.
32- 1.500 m2.	97- 1.061 m2.	162- 1.137 m2.
33- 1.378 m2.	98- 1.046 m2.	163- 1.000 m2.
34- 1.430 m2.	99- 1.116 m2.	164- 1.217 m2.
35- 1.402 m2.	100- 1.170 m2.	165- 1.217 m2.
36- 1.263 m2.	101- 1.078 m2.	166- 1.095 m2.
37- 1.231 m2.	102- 1.090 m2.	167- 1.095 m2.
38- 1.263 m2.	103- 1.098 m2.	168- 1.095 m2.
39- 1.387 m2.	104- 1.005 m2.	169- 984 m2.
40- 1.613 m2.	105- 1.015 m2.	170- 1.415 m2.
41- 1.663 m2.	106- 932 m2.	171- 960 m2.
42- 1.506 m2.	107- 928 m2.	172- 1.100 m2.
43- 1.330 m2.	108- 928 m2.	173- 1.062 m2.
44- 1.132 m2.	109- 1.192 m2.	174- 1.638 m2.
45- 1.376 m2.	110- 1.276 m2.	175- 1.041 m2.
46- 1.770 m2.	111- 1.238 m2.	176- 1.050 m2.
47- 1.500 m2.	112- 1.191 m2.	177- 1.180 m2.
48- 1.513 m2.	113- 1.246 m2.	178- 1.372 m2.
49- 1.583 m2.	114- 1.141 m2.	179- 895 m2.
50- 1.238 m2.	115- 1.034 m2.	180- 992 m2.
51- 1.425 m2.	116- 1.034 m2.	181- 1.061 m2.
52- 1.482 m2.	117- 1.034 m2.	182- 1.481 m2.
53- 1.651 m2.	118- 1.034 m2.	183- 1.424 m2.
54- 1.639 m2.	119- 1.034 m2.	184- 957 m2.
55- 1.461 m2.	120- 1.034 m2.	185- 1.162 m2.
56- 1.364 m2.	121- 1.034 m2.	186- 1.355 m2.
57- 1.310 m2.	122- 1.034 m2.	187- 1.440 m2.
58- 1.414 m2.	123- 1.034 m2.	188- 1.355 m2.
59- 1.330 m2.	124- 1.034 m2.	189- 1.465 m2.
60- 1.390 m2.	125- 1.024 m2.	190- 1.481 m2.
61- 1.290 m2.	126- 1.019 m2.	191- 1.012 m2.
62- 1.553 m2.	127- 1.019 m2.	192- 1.049 m2.
63- 1.483 m2.	128- 1.028 m2.	193- 1.086 m2.
64- 1.248 m2.	129- 1.032 m2.	194- 950 m2.

196-	1.071	m2.	261-	517	m2.	327-	460	m2.
197-	950	m2.	262-	517	m2.	328-	460	m2.
198-	950	m2.	263-	517	m2.	329-	460	m2.
199-	950	m2.	264-	517	m2.	330-	887	m2.
200-	1.000	m2.	265-	517	m2.	331-	883	m2.
201-	1.000	m2.	266-	517	m2.	332-	890	m2.
202-	1.153	m2.	267-	517	m2.	333-	1.015	m2.
203-	986	m2.	268-	517	m2.	334-	1.024	m2.
204-	891	m2.	269-	517	m2.	335-	1.226	m2.
205-	1.105	m2.	270-	513	m2.	336-	1.526	m2.
206-	1.024	m2.	271-	520	m2.	337-	951	m2.
207-	1.045	m2.	272 -	520	m2.	338-	851	m2.
208-	1.008	m2.	273-	520	m2.	339-	896	m2.
209-	1.066	m2.	274-	520	m2.	340-	460	m2.
210-	1.137	m2.	275-	517	m2.	341-	460	m2.
211-	1.050	m2.	276-	517	m2.	342-	460	m2.
212-	1.015	m2.	277-	517	m2.	343-	460	m2.
213-	884	m2.	278-	517	m2.	344-	460	m2.
214-	906	m2.	279-	517	m2.	345-	460	m2.
215-	798	m2.	280-	517	m2.	346-	460	m2.
216-	860	m2.	281-	517	m2.	347-	460	m2.
217-	1.043	m2.	282-	517	m2.	348-	460	m2.
218-	965	m2.	283-	517	m2.	349-	460	m2.
219-	900	m2.	284-	517	m2.	350-	460	m2.
220-	1.096	m2.	285-	517	m2.	351-	750	m2.
221-	1.096	m2.	286-	517	m2.	352-	750	m2.
222-	1.096	m2.	287-	517	m2.	353-	750	m2.
223-	1.096	m2.	289-	517	m2.	354-	750	m2.
224-	1.096	m2.	290-	517	m2.	355-	750	m2.
225-	1.096	m2.	291-	517	m2.	356-	750	m2.
226-	1.080	m2.	292-	517	m2.	357-	750	m2.
227-	1.080	m2.	293-	517	m2.	358-	750	m2.
228-	953	m2.	294-	517	m2.	359-	750	m2.
229-	993	m2.	295-	517	m2.	360-	750	m2.
230-	1.446	m2.	296-	517	m2.	361-	648	m2.
231-	1.552	m2.	297-	517	m2.	362-	713	m2.
232-	1.657	m2.	298-	517	m2.	363-	891	m2.
233-	924	m2.	299-	517	m2.	364-	938	m2.
234-	933	m2.	300-	517	m2.	365-	878	m2.
235-	1.032	m2.	301-	517	m2.	366-	891	m2.
236-	1.020	m2.	302-	517	m2.	367-	1.378	m2.
237-	784	m2.	303-	517	m2.	368-	1.085	m2.
238-	784	m2.	304-	517	m2.	369-	881	m2.
239-	785	m2.	305-	520	m2.	370-	890	m2.
240-	785	m2.	306-	517	m2.	371-	853	m2.
241-	786	m2.	307-	520	m2.	372-	853	m2.
242-	786	m2.	308-	520	m2.	373-	853	m2.
243-	787	m2.	309-	520	m2.	374-	853	m2.
244-	787	m2.	310-	520	m2.	375-	853	m2.
245-	894	m2.	311-	520	m2.	376-	879	m2.
246-	894	m2.	312-	520	m2.	377-	1.687	m2.
247-	842	m2.	313-	520	m2.	378-	853	m2.
248-	2.232	m2.	314-	520	m2.	379-	853	m2.
249-	894	m2.	315-	520	m2.	380-	853	m2.
250-	894	m2.	316-	520	m2.	381-	853	m2.
251-	886	m2.	317-	520	m2.	382-	680	m2.
252-	894	m2.	318-	520	m2.	383-	680	m2.
253-	894	m2.	319-	520	m2.	384-	786	m2.
254-	894	m2.	320-	520	m2.	385-	786	m2.
255-	517	m2.	321-	520	m2.	386-	786	m2.
256-	517	m2.	322-	520	m2.	387-	786	m2.
257-	517	m2.	323-	460	m2.	388-	786	m2.
258-	517	m2.	324-	460	m2.	389-	786	m2.
259-	517	m2.	325-	460	m2.	390-	786	m2.

392-	786 m2.	458-	509 m2.	524-	804 m2.
393-	786 m2.	459-	509 m2.	525-	804 m2.
394-	786 m2.	460-	509 m2.	526-	808 m2.
395-	786 m2.	461-	509 m2.	527-	808 m2.
396-	791 m2.	462-	509 m2.	528-	1.332 m2.
397-	791 m2.	463-	509 m2.	529-	1.182 m2.
398-	791 m2.	464-	509 m2.	530-	1.057 m2.
399-	791 m2.	465-	509 m2.	531-	881 m2.
400-	790 m2.	466-	509 m2.	532-	1.073 m2.
401-	790 m2.	467-	509 m2.	533-	1.019 m2.
402-	789 m2.	468-	517 m2.	534-	1.136 m2.
403-	789 m2.	469-	517 m2.	535-	801 m2.
404-	788 m2.	470-	517 m2.	536-	1.025 m2.
405-	788 m2.	471-	517 m2.	537-	871 m2.
406-	787 m2.	472-	517 m2.	538-	867 m2.
407-	787 m2.	473-	517 m2.	539-	842 m2.
408-	786 m2.	474-	517 m2.	540-	844 m2.
409-	786 m2.	475-	517 m2.	541-	826 m2.
410-	715 m2.	476-	517 m2.	542-	820 m2.
411-	860 m2.	477-	517 m2.	543-	812 m2.
412-	860 m2.	478-	517 m2.	544-	814 m2.
413-	715 m2.	479-	517 m2.	545-	836 m2.
414-	715 m2.	480-	517 m2.	546-	804 m2.
415-	745 m2.	481-	517 m2.	547-	851 m2.
416-	860 m2.	482-	517 m2.	548-	820 m2.
417-	715 m2.	483-	517 m2.	549-	1.121 m2.
418-	860 m2.	484-	413 m2.	550-	947 m2.
419-	715 m2.	485-	520 m2.	551-	1.223 m2.
420-	715 m2.	486-	1.710 m2.	552-	1.035 m2.
421-	711 m2.	487-	860 m2.	553-	935 m2.
422-	711 m2.	488-	853 m2.	554-	810 m2.
423-	890 m2.	489-	1.233 m2.	555-	810 m2.
424-	743 m2.	490-	1.111 m2.	556-	883 m2.
425-	711 m2.	491-	1.233 m2.	557-	1.288 m2.
426-	711 m2.	492-	1.233 m2.	558-	939 m2.
427-	890 m2.	493-	1.233 m2.	559-	1.223 m2.
428-	892 m2.	494-	953 m2.	560-	1.123 m2.
429-	711 m2.	495-	990 m2.	561-	935 m2.
430-	711 m2.	496-	744 m2.	562-	992 m2.
431-	655 m2.	497-	1.205 m2.	288-	517 m2.
432-	750 m2.	498-	1.612 m2.		
433-	750 m2.	499-	1.229 m2.		
434-	445 m2.	500-	985 m2.		
435-	445 m2.	501-	812 m2.		
436-	445 m2.	502-	804 m2.		
437-	445 m2.	503-	802 m2.		
438-	445 m2.	504-	814 m2.		
439-	445 m2.	505-	1.031 m2.		
440-	445 m2.	506-	800 m2.		
441-	445 m2.	507-	806 m2.		
442-	445 m2.	508-	800 m2.		
443-	445 m2.	509-	800 m2.		
444-	445 m2.	510-	840 m2.		
445-	445 m2.	511-	805 m2.		
446-	445 m2.	512-	812 m2.		
447-	445 m2.	513-	976 m2.		
448-	445 m2.	514-	995 m2.		
449-	445 m2.	515-	800 m2.		
450-	509 m2.	516-	1.075 m2.		
451-	509 m2.	517-	1.150 m2.		
452-	509 m2.	518-	1.108 m2.		
453-	509 m2.	519-	805 m2.		
454-	509 m2.	520-	805 m2.		
455-	509 m2.	521-	804 m2.		
456-	509 m2.	522-	806 m2.		
457-	509 m2.				

RELACION DE PARCELAS Y SUPERFICIES.

VIVIENDAS AGRUPADAS.

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
A1 -----	3.009 m2.
A2 -----	2.431 m2.
B -----	3.544 m2.
C -----	4.000 m2.
D -----	2.710 m2.
E -----	9.506 m2.

VIVIENDAS EN BLOQUES.

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
F1 -----	2.497 m2.
F2 -----	3.480 m2.
F3 -----	5.334 m2.
G -----	13.290 m2.
H1 -----	5.271 m2.
H2 -----	4.771 m2.
H3 -----	4.846 m2.
I1 -----	6.233 m2.
I2 -----	5.957 m2.
J -----	10.603 m2.
K -----	13.362 m2.
L1 -----	5.889 m2.
L2 -----	6.210 m2.
L3 -----	6.781 m2.
L4 -----	6.620 m2.
M1 -----	4.906 m2.
M2 -----	4.788 m2.
M3 -----	4.788 m2.
M4 -----	4.045 m2.
N -----	10.069 m2.
P1 -----	4.314 m2.
P2 -----	4.220 m2.
P3 -----	2.325 m2.
R -----	14.705 m2.

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

- IGLESIA -----	1.230 m2.
- SUPERMERCADO -----	1.251 m2.
- HOSTELERIA CALA CAPITAN -----	9.383 m2.
- " " LA CALETA ---	1.500 m2.
- PARCELA TORRE -----	16.418 m2.
- CINE. ESPECTACULOS -----	1.760 m2.
- DEPORTES -----	5.920 m2.
- PUERTO. EMBARCADERO -----	13.178 m2.

CONCLUSION.

Con todos los datos reseñados y demás documentos que se acompañan, se da por terminada la redacción de la presente documentación del PLAN PARCIAL DE ORDENACION CABO ROIG.

Cabo Roig, Marzo de 1.988

ORDENANZAS - NORMAS URBANISTICAS

URBANIZACION "CABO ROIG"ORDENANZAS - NORMAS URBANISTICAS DE LA URBANIZACION.

- I - La Urbanización Cabo Roig, se halla situada en el término municipal de Orihuela a unos 50 Kms. de dos grandes poblaciones Alicante y Murcia.
- II - Las presentes normas urbanísticas tienen por finalidad la regulación y ordenación de actuaciones y construcciones en todo el conjunto de esta Urbanización.
- III - Las presentes normas regirán y serán de obligado cumplimiento desde el momento de su aprobación definitiva, de conformidad con las disposiciones vigentes.
- IV - Esta Urbanización está proyectada aproximadamente en un 50% - como ciudad jardín y el resto corresponde al Centro Cívico, - zona verde de uso público, zonas hoteleras y zona de apartamentos.
- V - La zona ajardinada de todo el espacio destinado a Ciudad Jardín es el 75% de la extensión de cada una de las parcelas.
- VI - Todas las parcelas de la Urbanización y las zonas generales - serán dotadas de servicios de alcantarillado, pavimentación, / aceras, abastecimiento de aguas potables y fluido eléctrico.
- VII - No podrá descomponerse ninguna parcela en otras salvo en el - caso de que todas las resultantes rebasen el área mínima establecida en esta Ordenación y en las directrices generales establecidas por la Superioridad de la zona.
- VIII - La superficie máxima edificada en planta baja de cada chalet / será el 25% del área total de la parcela.
- IX - El volumen máximo edificable será de 1'20 m³/m².
- X - No se autorizará la construcción de ningún chalet que no reúna las debidas condiciones de calidad, aspecto, acabado y buena construcción de la edificación, empleándose materiales de calidad y cumpliendo las disposiciones legales sobre la construcción y sanidad, para que no desentonen con el ambiente general de la urbanización.
- XI - Se tendrá además en cuenta en la zona de chalet, que las edificaciones solo tendrán una altura máxima de siete metros --- (planta baja y piso alto). En la zona de altura, las edificaciones particulares tendrán una altura máxima de cornisa de quince metros.

Si las condiciones de desnivel del terreno en la parcela -

lo permiten, cabe edificar la planta baja salvando el desnivel y que se sitúe en la parte inferior un garaje o instalaciones supletorias del chalet.

- XII - La parcela y edificación han de tener su fachada a la alineación de la calle correspondiente, situándose en la misma las acometidas de agua y fluído eléctrico así como la de alcantarillado, todo cumpliendo las debidas condiciones de trazado/ y calidad para asegurar la sanidad y seguridad adecuadas.
- XIII - Todo paramento edificado deberá separarse del lindero cinco/ metros.
- XIV - Los cerramientos de las paredes (digo parcelas), se realizarán según los tipos que se establecieran al objeto de darles uniformidad y aspecto estético adecuado.
- XV - En las parcelas se autorizará la construcción de pérgolas, - bancos, paelleros abiertos y en general construcciones propias de jardín, abiertas y sin posibilidad de utilización como almacén o vivienda.
- XVI - No cabe instalar en esta urbanización industria o almacen de ninguna clase.
El uso normal es el de vivienda y en los centros genera--les, los comercios y servicios necesarios comunitarios.
- XVII - El adquirente de toda parcela viene obligado a satisfacer a/ los propietarios de las parcelas colindantes la mitad del importe de las vallas o cercas ya instaladas.
- XVIII - Todo propietario o usuario de parcela o chalet, está obliga--do a mantenerla en completo y adecuado estado de limpieza y/ decoro, en especial lo visible desde el exterior, y tendrá - expeditas, libres y limpias las aceras y parte de la calle - correspondiente, quedando prohibido arrojar objetos, basuras, o cualquier cosa o material desagradable a otros propietarios o que ensucie las calles o a las demás parcelas.
- XIX - Igualmente ha de respetarse el ornato y limpieza de los lugares de uso común y espacios libres.
- XX - Se prohíbe el empleo de bovedillas de yeso en estructuras, -- baldosas hidráulicas de hasta 25 x 25 en pavimentos y la construcción de tendedores en fachadas o visibles desde la parte/ de la calle.
- XXI - Las alturas mínimas en estancias vivideras será de 2'50 metros de suelo a techo, salvo en aseos, pasillos y vestíbulos que -- pueden ser de sólo 2'10 metros.
- XXII - En las zonas verdes previstas en esta urbanización, podrán ubicarse teatros al aire libre, zonas deportivas y en general ---

construcciones de tipo recreativo compatibles con el destino, de acuerdo con la Ley del Suelo.

XXIII - La empresa promotora podrá rotular los nombres de las calles/ de la urbanización, mientras no se acuerde pasen a ser vías - públicas municipales.

~~XXIV~~- En las parcelas: K; L1; L2; L3 y L4 la edificabilidad será de 0,5 m²/m². La ocupación máxima será el 40% de la superficie/ de la parcela neta. Se destinará un 15% de la superficie edificada construida a usos comerciales y/o asistenciales.

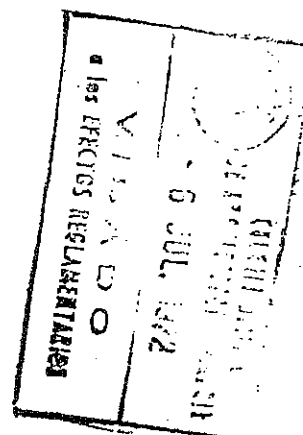


LA ZENIA

PLAN DE ORDENACION URBANA DEL CENTRO DE
INTERES TURISTICO NACIONAL "LA ZENIA".

(PLAN REVISADO)

ORDENANZAS



PLAN DE ORDENACION URBANA DEL CENTRO DE
INTERES TURISTICO NACIONAL "LA ZENIA".

(PLAN REVISADO)

ORDENANZAS

DEFINICIONES

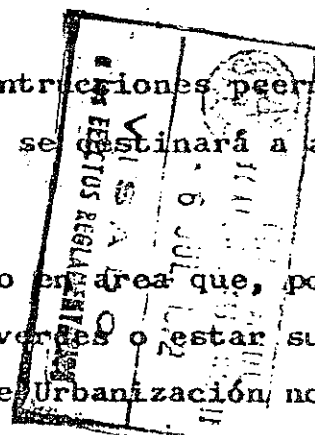
Artículo 1º .- SOLAR .- Se define como tal, a los efectos de estas Ordenanzas, toda parcela, cualquiera que sea su forma, dimensión y uso, que, situada dentro del Plan General, y teniendo uno omás de sus lados formando linea de fachadas a una o más vias públicas o particulares o trozos de las mismas que esten urbanizadas.

Artº. 2º .- SOLAR EDIFICABLE.- Se considera solar edificable el que cumple las siguientes condiciones:

1º .- De superficie.- El que cumple las condiciones de parcela mínima exigidas en su zona.

Los solares enclavados entre dos construcciones permanentes, cuando sean menores que el solar mínimo, se destinará a ampliación de las fincas colindantes.

2º .- De uso.- Que no esté situado en una zona que, por formar parte de futuras vias públicas, espacios verdes o estar sujetas a otras limitaciones consignadas en el Plan de Urbanización, no puedan ser edificadas con arreglo a las Ordenanzas presente.



Artº. 3º .- REPARCELACION .- Se entenderá por reparcelación la nueva división del terreno parcelado, que se podrá imponer obligatoriamente, con alguno de los fines que prevé la Ley de 12 de Mayo de 1.956, referente a Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artº. 4º .- ALINEACION ACTUAL.- Se entiende como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que sobre el terreno y materializada de alguna forma, define sus límites con las propiedades colindantes.

Artº. 5º .- ALINEACION OFICIAL.- En las calles, plazas y vías existentes que se modifiquen obedeciendo a planes o proyectos aprobados, se define como alineación oficial la que figure en los planos.

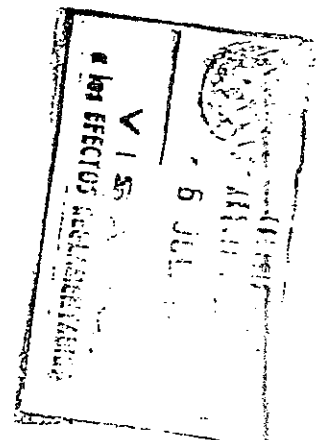
Las fincas que encontrándose afectadas por estas variaciones se calificaran como fuera de línea, determinan una parcela expropiable, si como remetidas o que pueden avanzar, determinan una parcela apropiable.

Artº. 6º .- ALINEACION DE FACHADAS.- Se llama alineación de fachadas a la línea paralela a la alineación oficial y a distancia fijada por estas Ordenanzas, dentro de la propiedad particular, que no deben sobrepasar las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

Artº. 7º .- RETRANQUEO.- Se designa de este modo a la separación entre la alineación oficial y la de fachada, medida por normal entre ambas. En caso de parcelas de forma irregular, el retranqueo se medirá según la normal en el punto medio de la fachada hasta el linde.

Artº. 8º .- ALINEACION INTERIOR .- Se llama así a la línea trazada paralela a las alineaciones de medianerías laterales y posterior, a la distancia de las mismas que en cada caso se señale, y que en unión de la línea de retranqueo, define la superficie

Artº, 9º .- APROVECHAMIENTO MAXIMO.- Se entiende por aprovechamiento máximo, al número de metros cúbicos edificables por cada metro cuadrado de la superficie total de la parcela.



P A R T E P R I M E R A

CONDICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS

+

Artº. 10 .- LICENCIAS DE OBRAS.- Para todas las obras que lleven a cabo en la zona afectada por el Plan Parcial de Ordenación de la finca "La Zenia", deberá obtenerse previamente la licencia municipal de edificación que se otorgará si el proyecto cumple las normas establecidas en estas Ordenanzas, mediante solicitud del propietario o de su representante legal, en la que se indique las obras que se propone ejecutar, debiendo ser presentado por triplicado, con inclusión del emplazamiento en el que se indicarán todas las características del solar, anchura de calles, etc, formado por facultativo competente y legalmente autorizado, que suscribirá también la solicitud como Director facultativo de las obras, si aquél se limitara solamente a redactar el proyecto. También se adjuntará la escritura de los terrenos que, en determinados casos el Ayuntamiento podrá exigir que se presente legalizada e inscrita en el Registro de la Propiedad de modo que se acredite la indivisibilidad de la parcela.

Artº. 11 .- PAGOS DE DERECHOS.- Las licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tarifas correspondientes. El propietario concesionario adquiere y acepta el compromiso de este cargo desde el momento en que presenta al Ayuntamiento la solicitud para obtener licencia.

Artº. 12 .- POSIBLES PERJUICIOS EN LOS SERVICIOS PUBLICOS.- Cuando próximo a las obras que se proyecta llevar a

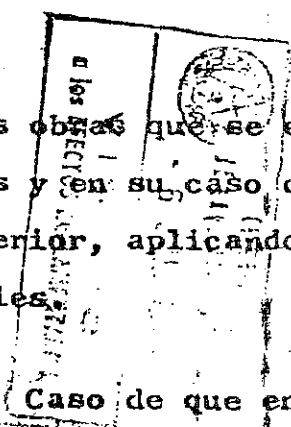
cabo se hallen instalados hilo telegráficos, teléfonos, conducciones de agua u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta para prevenir los perjuicios que puedan irrogarse al servicio.

Artº. 13 .- GASTOS COMPLEMENTARIOS.- Toda licencia de obra llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, aceras, empedrados, conducciones de agua, faroles, plantaciones, etc., y todos los objetos de servicio público.

Artº. 14 .- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA .- En caso de incumplimiento de estas Ordenanzas o de las condiciones de la licencia, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción en el momento que, por el Ayuntamiento se dé la orden oportuna, firmando el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra, el enterado. El propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia. Esta demolición habrá de dar comienzo en el plazo de cuarenta y ocho horas y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan irrogado.

Artº. 15 .- OBRAS SIN LICENCIA.- Las obras que se ejecuten sin licencia igualmente serán paralizadas y en su caso demolidas siguiendo lo dispuesto en el artículo anterior, aplicando la sanción máxima señalada en las Ordenanzas Fiscales.

Artº. 16 .- VARIACION DEL PROYECTO.- Caso de que en el curso de una obra el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de instancia a la Alcaldía, debien-



do presentar en el plazo de quince días un proyecto modificado para su examen por los técnicos del Ayuntamiento. De no hacerlo así, o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos y se aplicará lo dispuesto en el artículo 15.

Artº. 17 .- CADUCIDAD DE LICENCIAS.- En cada licencia de obras se fijará un plazo de terminación de las mismas, transcurrido el cual se considerará caducada la licencia. Si la construcción no se hubiera finalizado en el mencionado plazo, será necesario solicitar nuevamente licencia para la continuación de los trabajos. Las licencias quedarán también automáticamente anuladas y sin efectos, si las obras que en las mismas se autorizan no se inician dentro del año, a partir de la fecha de la licencia.

Artº. 18 .- LICENCIA DE OCUPACION.- Terminada una construcción se solicitará por el propietario la licencia de ocupación, a cuya solicitud acompañará certificado, debidamente legalizado, del Director facultativo de las obras, en el que se hará constar que las mismas han sido realizadas de acuerdo con el proyecto oportunamente aprobado. Comprobado este extremo por los servicios municipales, será concedida la licencia de ocupación, correspondiente.

Artº. 19 .- CONSULTA SOBRE CONCESION DE LICENCIAS.- Toda persona que desee efectuar alguna obra en finca o solar de su propiedad, o consultar cualquier extremo que se relacione con la concesión de la licencia, a título de información, en la que se hará constar con todo detalle sus pretensiones.

Artº 19 bis .- LICENCIAS.- Estarán sujetas a previa licencia, a los efectos de esta Ley, las parcelaciones y reparcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación

Artº. 23 .- ASCENSOR.- En las nuevas construcciones será obligatorio la instalación de ascensor para toda vivienda cuyo piso esté a 14,- mts sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

Dicha instalación habrá de regirse por los preceptos del Reglamento de aparatos elevadores de 30 de Junio de 1.966, o por el vigente en su caso.

Artº. 24 .- ALTURA MINIMA.- La altura mínima tolerada es libre.

Artº. 25 .- ALTURA DE PISOS .- Se establecen las siguientes máxima y mínimas de altura libre entre forjados:

	máximo	mínimo
Planta baja	5,00 mts	3,00 mts.
Planta de pisos	3,20 "	2,50 "

Si la planta baja se destina a vivienda, su altura será la de planta de pisos.

Se admite una altura mínima de 2,40 mts., en una sola planta, cuando el sistema constructivo sea tipo duplex o análogo.

Artº. 26 .- CONSTRUCCIONES PAREADAS, EN FILERA O ESCALONADAS .- Se podrán permitir a petición de varios propietarios colindantes, siempre que estas edificaciones estén unificadas, tanto en alturas como en composición.

Artº. 27 .- SANEAMIENTO .- Mientras no exista una red de alcantarillado que permita la acometida a cada una de las construcciones será obligada la instalación de sistema de fosas sépticas, que serán calculadas con arreglo a la capacidad de cada vivienda y en proporción a la del número de servicios que en ella se instalen, con las condiciones reglamentarias, separados de gra-

sas, cámaras anaeróbicas y aeróbica con la suficiente ventilación a fin de evitar las emanaciones y con un complemento de pozo filtrante que pueda de una manera natural ir absorbiendo el excedente de aguas. La separación mínima de fosas septicas entre edificios colindantes será de 8,00 mts.

Artº. 28 .- CONDICIONES HIGIENEICAS EN LAS VIVIENDAS.-

Las condiciones higiénicas mínimas se regiran por el Reglamento aprobado por el Ministerio de la Gobernación por Orden de 29 de febrero de 1.944 y por la Orden de 30 de Julio de 1.966, sobre condiciones de sanidad, seguridad y habitabilidad en apartamentos, del Ministerio de Información y Turismo.

Artº. 29 .- CHIMENEAS DE VENTILACION.-

Con el fin de ventilar exclusivamente retretes y baños se consentiran en viviendas colectivas, en hoteles, oficinas y edificios públicos, chimeneas de ventilación con dimensiones mínimas de 1 m/2 de superficie y 0,70 mts. de lado, con comunicación superior e inferior con el exterior.

La comunicación exterior se hará prolongando los muros 0,50 mts. sobre la cubierta o 2,00 mts. sobre la azotea.

Estos chimeneas pueden ser sustituidas por conductos tipo shunt.

Artº. 30 .- ESCALERAS.-

En edificaciones de hasta tres plantas se permitiran con ventilación y luz cenital por medio de lucernarios que tengan por lo menos una superficie en planta de los dos tercios de la caja de escalera. El hueco central libre, mínimo, deberá tener 0,80 m/2, se admitirá tambien la escalera exenta.

Artº. 31 .- VEGETACION.-

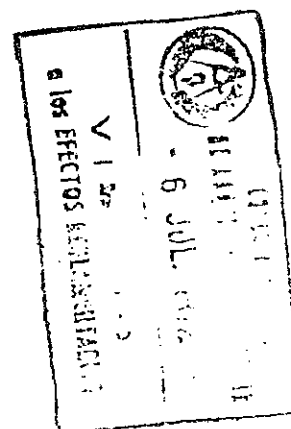
En el proyecto de construcción deberá incluirse el correspondiente plano de jardineria exigiendose la plantación efectiva del arbolado para la obtención de la licencia de ocupación.

Artº, 32 .- MATERIALES. Se exigiran a los materiales empleados en la construcción un grado de calidad, dada la categoría residencial de la zona.

Artº, 33 .- COLOR .- Se deberá tener especial cuidado en los materiales de revestimiento, el ladrillo deberá ser de tonos suaves.

En cuanto a color, se establece una escala de valores, en la que el tono oscuro no sobrepasará, en cada fachada, el 20% el tono medio 30% y el claro no será inferior al 50%, con el fin de obtener un conjunto equilibrado evitando estridentes de dudoso gusto.

Artº, 34 .- COMPOSICION.- Deberá realizarse una arquitectura de concepto actual, sencilla, funcional, de carácter mediterráneo, prohibiéndose toda clase de construcciones de tipo regionalista o arcaizante.



P A R T E T E R C E R A

ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Artº. 35 .- ZONIFICACION.- La Urbanización proyectada se divide en las zonas siguientes:

Zona de chalet -de vivienda unifamiliar-

Zona de apartamentos en bloque.

Zona de vivienda colectiva en conjuntos.

Zona de Centro Civico.

Zona de Hotel.

Zona deportiva.

Zona verde

Zona de entorno.

Estas zonas estan definidas en el correspondiente plan de Zonificación.

zona de apartamentos en bloque

Artº. 36 .- Esta zona comprende las fajas de terreno situadas en puntos característicos de la urbanización y queda delimitada en el plano correspondiente.

Artº. 37 .- NORMAS GENERALES.- Además de las dedicadas en la Parte Segunda de estas Ordenanzas rigen para esta zona las siguientes normas:

Artº. 38 .- PARCELA MINIMA.- La superficie en planta la parcela mínima será aquella que permita la situación en la planta de un bloque de edificación de 130,- m² de superficie en plan

con las separaciones a linderos que se especifican en el artículo siguiente.

Artº. 39 .- SEPARACION A LINDEROS.- La separación a la alineación de fachada será como mínimo $1/4$ de la altura del bloque y siempre mayor de 5,00 mts.

La separación a medianerías será de $1/2$ de la altura del bloque.

Estas medidas se tomara en el punto mas cercano a la alineación respectiva y siempre sobre la normal a esta dirección.

Artº. 40 .- SEPARACION ENTRE BLOQUES.- La separación entre bloques, mínima, será igual a la altura del mayor de ellos, cuando las ventanas estén enfrentadas.

Si el bloque se enfrenta con el testero de otro, ésta separación se puede reducir a $\frac{1}{2}$ de la altura del bloque mayor y como mínimo 5,00 mts.

Artº. 41 .- VOLUMEN.- El volumen tolerado será el de $3 \text{ m}/3$ sobre $\text{m}/2$ de superficie de la parcela.

Artº.- 42 .- ALTURA.- La altura de los bloques será libre, pero se entiende que no pasando del volumen máximo admitido.

Artº. 43 .- VUELOS.- Solo se toleraran balcones abiertos a partir de la primera planta y con un saliente máximo de 1,50 mts. Quedan prohibidos los cuerpos volados de fábrica.

Artº. 44 .- SEMISOTANOS.- Se admitirán semisotanos habitables siempre que el plano inferior del cielo raso quede por lo menos a 1,40 mts., sobre la rasante del jardín, en el centro de la fachada.

Artº. 45 .- PATIOS.- Siendo el tipo de construcción obligado el de bloque aislado con dos o tres crujeas, no serán tolerados los patios.

Artº. 46 .- CERRAMIENTOS.- Las cercas de cerramiento se admitirán con altura de 0,20 mts. desde la rasante natural del terreno y unicamente podrá rebasarse esta altura, un máximo de 1,50 mts, seto de jardineria o elementos análogos no tupidos.

Artº, 47 .- INDUSTRIA.- No se toleran nada mas que locales destinados al uso de garajes para los propietarios del inmueble.

Artº. 48 .- COMERCIO.- Se toleraran comercios en las plantas bajas de los edificios y siempre que su uso sea compatible con el de vivienda.

Zona de vivienda colectiva en conjuntos

Arte. 49 .- Esta zona se sitúa principalmente de forma perimetral de la fase II y sobre algunas parcelas proximas a amplios viales, conforme se señala en el plano de zonificación. Y, en ella, rigen las mismas ordenanzas que para la zona de apartamentos con las siguientes variaciones:

Volumen máximo permitido: 2.12 m³/m²

Altura máxima permitida: cuatro plantas.

Ocupación máxima: 50 %

Otros usos sobre parcela: la superficie exenta de edificación podrá alojar piscina o pista de tenis.

Zona de chalets

Artº. 50 .-. Esta zona comprende la mayor parte de la urbanización proyectada y queda definida en el plano de zonificación.

Artº. 51 .-. NORMAS GENERALES.- Además de las dictadas en la Parte Segunda de estas Ordenanzas rigen para esta Zona las normas siguientes:

Artº. 52 .- PARCELA MINIMA .- La superficie minima de parcela será de 500,- m/2.

Artº. 53 .- SEPARACION A LINDEROS.- La separación a la alineación de calle será de 5,00 mts. y la separación a las restantes alineaciones de 4,00 mts.

Artº. 54 .- VOLUMEN .- El volumen máximo tolerado será el de 1 ³ mts. por m/2 de superficie de la parcela.

Artº. 55 .- ALTURA.- La altura máxima será la de 2 plantas y media. Entendiendo por media planta, semisótano o la mitad de la tercera planta. No podrá en ningún caso sobrepasar los 9,00 mts. de altura total.

Artº. 56 .- VUELOS .- Solo se toleran balcones abiertos a partir de la primera planta y con un vuelo máximo de 1,00 mts.

Quedan prohibidos los cuerpos volados de fábrica.

Artº. 57 .- SEMISOTANOS.- Se admitirán semisótanos habitables siempre que el plano inferior del cielo raso quede por lo menos a 1,40 mts., sobre la rasante del jardín, en el centro de la fachada.

Artº. 58 .- PATIOS.- Se tolerarán patios interiores con un ancho mínimo de la mitad de la altura de la edificación y siempre con un lado mayor de 3,00 mts.

Artº. 59 .- CERRAMIENTOS.- Las cercas de cerramiento se admitirán con altura de 0,20 mts. desde la rasante natural del terreno y únicamente podrá rebasarse esta altura, un máximo de 1,50 mts, por seto de jardinería o elementos análogos no tupidos.

Artº. 60 .- INDUSTRIA.- No se toleran nada mas que locales destinados al uso de garajes para los propietarios del inmueble.

* Artº. 61 .- ZONA DE ENTORNO.- Cuando un chalet esté si

en el plano de zonificación; la separación de la edificación a la alineación límite de la zona de entorno será como mínimo $1\frac{1}{2}$ veces la altura del chalet, pero igual o mayor que 10,- mts. Siempre se respetará dicha zona de entorno como zona ajardinada privada, prohibiéndose en ella toda edificación.

Zona de Centro Cívico

Artº. 62.- Esta zona está situada a ambos lados de la carretera de Torrevieja a Cartagena, tal como queda señalada en el plano de zonificación correspondiente.

Artº. 63.- USO.- Se destina a la construcción de edificios característicos de la urbanización, como son los de servicios generales, supermercados, Capilla, teléfonos, telégrafos, correos, etc.º, cualquier otro susceptible de prestar servicio colectivo al área, tales como: cine, motel, hotel, cafetería-restaurant, discoteca, oficinas, establecimientos comerciales de todo tipo, etc.º. Excluyendo expresamente el industrial.

Artº. 64.- VOLUMEN.- El volumen máximo tolerado será el de $3 \text{ m}^3/3$ sobre $\text{m}^2/2$, de la superficie total de la parcela.

Artº. 65.- COMPOSICION.- Por tratarse de edificios singulares, su composición en cuanto a superficie en planta será libre y su altura no será mayor de 10,50 mts., 3 plantas, y siempre sin sobrepasar el volumen tolerado.

Además se cumplirán las condiciones siguientes:

1º.- Separación a linderos de calles.- La separación de la alineación de fachada al lindero de la calle será como mínimo de 5,00 mts.

2º.- Separación entre edificaciones.- La separación mínima entre bloques será la de 8,00 mts.

3º .- Vuelos .- Solo se toleraran balcones abiertos a partir de la primera planta y con un sobresaliente máximo de 1,50 mts., y siempre que se cumpla que la distancia entre los extremos de dos balcones enfrentados sea de 8,00 mts., como mínimo.

4º .- Sótanos o semisótanos .- Se admitirán sótanos perfectamente ventilados o semisótanos para la instalación de servicios y almacenes correspondientes al edificio principal.

5º .- Aparcamientos .- A lo largo de las dos calles en que está comprendida esta zona y en su interior se proveerán aparcamientos de coches en número suficiente y de forma que no se entorpezca la circulación.

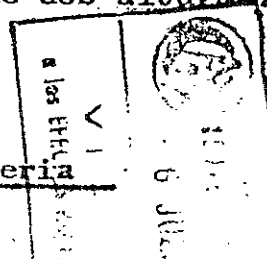
Zona deportiva

Artº. 66 .- Esta zona está delimitada en el plano de zonificación.

Artº. 67 .- USO.- Se destina exclusivamente a la construcción de instalaciones deportivas y unicamente se tolerará el edificio destinado a Club-Cafeteria, vestuarios de la zona y cuya composición será libre pero sin tener mas de dos alturas.

Zona de Hotel y Restarurante-Cafeteria

Artº. 68 .- HOTEL .- La zona que se adentra al mar, situada entre las dos playas, se reserva para la construcción de un Hotel de categoria 1ª A, con dimensiones de Hotel de Lujo.



En el extremo sur de la playa grande, en el pequeño cabo existente, se proyectará un Hotel de tres estrellas, con capacidad para 250 habitaciones y con la superficie y volumen correspondiente a dicha capacidad.

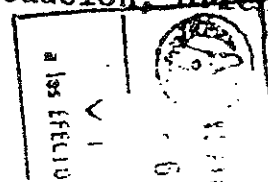
Artº. 68 .- 1 .- En su primera fase el Hotel de cuatro estrellas, esxtará compuesto por 75 habitaciones dobles 20 sencillas y 5 suite y tendrá 7 plantas, con una superficie total construida de 9.000 m/2.

Las ampliaciones sucesivas comprenderán como máximo hasta 276 habitaciones, con 11 plantas y 18.000 m/2 de superficie total construida.

Artº. 69 .- RESTAURANTE-CAFETERIA.- El monticulo natural existente en la playa grande, se destina a la construcción de un restaurante-cafeteria, de categoría de lujo, con piscinas de mayores y niños y vestuarios.

Esta edificación constará de planta de semisótano, planta baja y planta primera y su superficie total será de 1.000 m/2 como máximo.

Artº. 70 .- COMPOSICION .- Por tratarse de edificio singulares el volumen y composición son libres, con las restricciones que el caracter de La Urbanización, situación, orientación y paisaje impongan.



Zona verde

Artº. 71 .- En el plano de zonificación correspondiente quedan delimitadas estas zonas.

Artº. 72 .- USO .- Queda prohibida toda edificación en estas zonas destinadas unicamente a plantaciones de diferentes especies de árboles y arbustosw y jardineria, con elementos decorativos, como fuentes, etec.

Zona de entorno

Artº 73.- Con el fin de proteger la urbanización de las influencias externas de los terrenos colindantes y resaltar los límites de la misma, se pretende crear una zona perimetral de borde que, aún permaneciendo de titularidad privada y ser su superficie computable a efectos de aprovechamiento, no pueda destinarse a uso edificatorio / o constructivo de ningún tipo, debiendo contemplarse en el proyecto y quedar obligada su ejecución como jardín privado.

A tal efecto, toda edificación que se situe en parcela afectada por esta zona, deberá retraerse del límite exterior de la urbanización 1,1/2 (vez y media) su altura, con un mínimo de diez metros.



VILLA MARTIN

MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL VILLAMARTIN

MEMORIA

I N D I C E

1 INTRODUCCION

- 11 Gestión del Plan Parcial de Ordenación de los terrenos Villamartín 2
 - 111 Promoción
 - 112 Terrenos sobre los que se actuó
 - 113 Autor del Plan
 - 114 Características del Plan
 - 115 Aprobación
- 12 Gestión de la reforma del P.P. Villamartín 5
 - 121 Causas de la reforma
 - 122 Actuaciones en la reforma
 - 123 Características
 - 124 Modificaciones
 - 125 Urbanización

2 JUSTIFICACIÓN

- 21 Causas 7
- 22 Propuesta de modificación 9
 - 221 Cambios en la zonificación
 - 222 Cambios en las ordenanzas
- 23 Otras consideraciones 14

1 INTRODUCCION

11 GESTION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS VILLAMARTIN

111 Promoción

La empresa Urbanizadora Villamartín, S.A., tras haber acometido la creación del "Club de Golf Villa Martín", reconocido en su día por la Federación Nacional de Golf, inició la promoción de un Plan Parcial de Ordenación de los terrenos adyacentes al mismo.

Formalmente, se concretó el proceso mediante la redacción de los documentos integrantes de un Plan Parcial en el año 1.972 con arreglo a las determinaciones recogidas en la Ley del Suelo del año 1.956.

112 Terrenos sobre los que se actuó

La actuación se desarrolló sobre los terrenos llamados "Villa Martín", ubicados en el término municipal de Orihuela, con acceso desde el km 51 de la carretera nacional N332 de Alicante a Cartagena.

El conjunto de terreno urbanizado tiene una superficie de 125Ha 36 a 82 ca, es decir 1.253.682m².

113 Autor del Plan

El Plan Parcial de Ordenación Villamartín fue redactado en Mayo del 1.972 por el Dr. Arquitecto D. Luís Lozano Martín, colegiado residente en Madrid.

114 Características del Plan

- Criterio de Ordenación

A través de la lectura de la Memoria del Plan Parcial, se desprende la idea de que el campo de Golf se convierte en

el centro de la urbanización, geográfica y socialmente, en cuanto constituye el máximo atractivo de la misma para la práctica del juego y como un aliciente de mejora de las vistas y el entorno.

Este campo de Golf que requiere un diseño especial, se ubica en el mejor lugar de los terrenos, y a su alrededor y en cuatro zonas, se desarrollan los terrenos aptos para la construcción.

Salvo las dos zonas extremas, denominadas Canyon Hills y Vistas del Golf, que carecen de otro tipo de aliciente, que el de su situación, las otras disponen de actividades complementarias, como son la proximidad a la zona hotelera, ó la proximidad a la sede social del Club de Golf.

El resto de las zonas se destinan a actividades complementarias ó deportivas de otro tipo.

- Zonificación

El Plan distingue las diferentes zonas que componen la totalidad de los terrenos, denominando Parcelación a las zonas aptas para la edificación, y calificando las demás con arreglo a su uso previsto.

Considera los accesos viarios previstos en las tablas de superficies y adjunta un cuadro resumen de zonas en el extremo A26 que reproducimos.

	ZONAS	PARCELAD	VIALES	APARCAM.	TOTALM ²
2°50	Parcelación Mex to.	23,148'00	8,606'00	650'00	32,404'00
10°01	Parcelación Sur	116,026'00	5,200'00	3,980'00	125,206'00
14°69	Parcelación Sa- to.	161,041'00	20,716'00	2,350'00	184,107'00
0°00	Parcelación Oes- to.	100,557'00	8,580'00	1,250'00	110,387'00
0°34	Edificaciones - complementarias	4,010'00	234'00	- -	4,244'00
2°43	Hotel Villa Mex tina.	31,025'00	2,947'00	1,500'00	35,472'00
(x)	Deportivo-Re- creativa.	651,644'00	8,669'00	2,676'00	662,989'00
4°77	Verde Público	59,775'00	- -	- -	59,775'00
0°19	Verde Privado	2,400'00	- -	- -	2,400'00
1°04	Acceso Norte	- -	13,020'00	- -	13,020'00
1°47	Acceso Sur	- -	20,004'00	- -	20,004'00
	TOTALES.....	1,150,426'00	88,056'00	14,400'00	1,252,882'00

- Densidad prevista

Nos referimos solamente a las de las diferentes parcelaciones entendidas como aquellas en las que se permite un uso de vivienda unifamiliar.

Todas ellas presentan una edificabilidad de $1\text{m}^3/\text{m}^2$, con lo que resulta un volumen de 454.904m^3 .

El Plan hace la consideración de la necesidad de 80m^3 por habitante con lo que aporta unos resultados de:

$$\text{Habitantes en viviendas} = \frac{454.904}{80} = 5.636 \text{ personas}$$

Estas cifras, juntamente con las previstas para la zona hotelera dan una densidad de 48 hab/Ha para la totalidad del Plan Parcial.

Hay que hacer notar en este extremo que la densidad prevista es errónea por cuanto las ordenanzas de edificación no reconocen la posibilidad de edificar viviendas unifamiliares adosadas en la parcelación de "Las Brisas", lo que llevaría, caso de considerar parcelas mínimas, a entender que sobre ellas iban a edificarse viviendas unifamiliares aisladas de más de 300m^2 computables y para 10 personas de familia, cifras estas lejos de la práctica habitual.

115 Aprobación

El día 27 de Julio de 1.973, la Comisión Provincial de Urbanismo, bajo la presidencia del Excmo. Sr. Gobernador Civil, aprobó el Plan Parcial de Ordenación Villamartín, condicionando la efectividad de dicho acuerdo a que se efectuase las modificaciones que constaban en el acuerdo de esta comisión de 19 de Junio de 1.973.

El día 25 de septiembre de 1.973, se produjo la aprobación definitiva del citado Plan Parcial Villamartín.

12 GESTION DE LA REFORMA DEL P.P. VILLAMARTIN

121 Causas de la reforma

Tras la aprobación del P.P. Villamartín, el Ministro de Obras Públicas realizó el proyecto del Canal Principal del Campo de Cartagena, cuyo trazado afectaba la finca de Villamartín, atravesando de Norte a Sur la parcelación denominada las Brisas, produciéndose una expropiación de 11.498m² de suelo calificado en el Plan, en su mayor parte, destinado a edificación.

Independientemente de lo expuesto, afectaba a la zonificación, parcelación, red viaria y otros aspectos formales, resultando evidente la necesidad de reordenación de la zona afectada.

122 Actuaciones en la reforma

Corrieron a cargo de Urbanizadora Villamartín, S.A., sociedad propietaria de los terrenos, y promotora de su gestión y urbanización.

La reforma fue encargada y realizada formalmente por Oriol Arquitectura, a cargo del Dr. Arquitecto D. Miguel de Oriol e Ibarra, colegiado residente en Madrid.

123 Características

La reordenación se circunscribe a la zona denominada Parcelación Este "Las Brisas" con una extensión de 250.216m².

Básicamente la reforma ordena las dos zonas diferenciadas a cada lado del canal mediante un viario principal central, y un anillo perimetral a lo largo de los cuales se ubican las parcelas.

Entre ambas ordenaciones, aunque de forma exterior a ellas, se ubica el puente de conexión sobre el canal.

La propuesta de reordenación planteaba la ubicación de las

nuevas zonas verdes hasta igualar a las anteriormente previstas en las dos riberas del canal, y en unas franjas de 6m. de anchura a lo largo de todos los viarios interiores en ambos lados.

La parcelación mantenía la parcela mínima sin alterar en absoluto las ordenanzas previstas para la zona.

Se disminuía con esta reforma la superficie destinada a parcelas, por lo que se modificaba la densidad de habitantes, aunque a este extremo no se hacía ninguna referencia.

124 Modificaciones

La distribución de zona verde en bandas laterales a los viarios de 6m. de anchura, planteó problemas de desacuerdos con el organismo competente encargado de la aprobación de la Reforma del Plan Parcial "Villamartín", que se salvaron mediante el acuerdo de cesión de una superficie equivalente en algunas parcelas edificables de la Parcelación Sur "Canyon Hills", e incorporación de las bandas laterales a las parcelas de "Las Brisas".

Con este acuerdo, nuevamente se reducía la densidad de habitantes, ya que el suelo edificable en "Canyon Hills" permitía las viviendas unifamiliares adosadas, mientras que el de "Las Brisas" sólo autorizaba las aisladas.

La Reforma del Plan Parcial Villamartín fue aprobada definitivamente con estas modificaciones.

125 Urbanización

Los terrenos están urbanizados en base al Proyecto de Urbanización de "Villamartín" cuya aprobación apareció publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 132 de fecha 14 de Junio 1.975.

El tipo de edificación construible está regulado por las ordenanzas del Plan Parcial.

2 JUSTIFICACION

21 CAUSAS DE LA MODIFICACION

A lo largo del periodo de tiempo comprendido tras la aprobación de la Reforma del Plan Parcial Villamartín por parte de la gerencia encargada de la ejecución del Plan Parcial, se ha podido comprobar que la zona afectada por la Reforma plantea una problemática de puesta en servicio claramente diferenciada del resto de los terrenos edificables en el Plan Parcial.

Incluso dentro de la zona denominada Parcelación Este "Las Brisas", en cada una de las áreas separadas por el Canal, se ha percibido una clara diferenciación de causas que han afectado al normal desenvolvimiento del proceso de urbanización.

En "Las Brisas" Este, al hallarse separada del resto de la urbanización por una barrera física franqueable sólo en un punto y además exterior a la zona, se ha detectado una falta de alicientes para los clientes de forma que ha retrasado su urbanización.

Hay que resaltar que tras la Reforma del Plan Parcial este área quedó cerrada en sí misma, sin más uso que el residencial, y con uso de viviendas unifamiliares aisladas.

Desde esta zona, las vistas sobre el campo de Golf son malas, y lo que inicialmente pudo ser viable por proximidad y alicientes de zona, al quedar descolgado del resto del Plan, resulta inviable.

Se plantea pues la necesidad de, sin modificar las características del Plan Parcial, aportar algún tipo de uso diferenciado que mejore las condiciones de aislamiento de la zona tanto des-

de el objetivo de atraer a ella habitantes de otras, como de dotar de elementos suficientes para conseguir una motivación suficiente para su interés.

El Plan Parcial Villamartín, independientemente de la zonificación prevista en los planos, recoge dos tipos de ordenanzas:

- Ordenanzas generales
- Ordenanzas particulares de cada zona

Las ordenanzas particulares definen para cada zona los siguientes extremos:

- Superficie
- Condiciones de uso
- Superficie máxima de ocupación
- Volumen máximo edificable
- Número de plantas
- Condiciones especiales (en su caso)

La riqueza topográfica paisajística y ambiental de los terrenos de Villamartín aconsejan potenciar las características del medio natural sobre las actuaciones con fuerte carácter artificial.

Debido a la diversidad cualitativa de parcelas, se hace conveniente el planteamiento de una variedad tipológica residencial rica e integrada con el marco natural soporte.

Todo ello requiere una flexibilidad compositiva para ubicar los volúmenes edificables dentro de cada parcela de forma que se consigan objetivos visuales y ambientales de integración del conjunto de las edificaciones en el ámbito del medio físico actual.

En líneas generales, las Ordenanzas Generales, en lo que se refiere a condiciones de volumen, limitan el aprovechamiento, la ocupación máxima en planta y el número de plantas, procurando limitar la densidad y la importancia ambiental de los edificios en el conjunto natural.

Por otra parte, la consideración de que cualquier modificación conllevaría la adaptación del Plan a la vigente Ley del Suelo y con ello las consiguientes reformas en sus determinaciones, nos ha llevado a presentar esta modificación del Plan Parcial en los extremos que a continuación se reseñan.

22 PROPUESTA DE MODIFICACION

221 Cambios en la zonificación

En primer lugar, y con la finalidad de afectar, en la menor manera el desarrollo de la urbanización, con arreglo a las determinaciones del Plan Parcial, y en aras de proporcionar unos equipamientos a la zona Este de "Las Brisas", se propone el traslado de la zona deportiva, mesón y de reserva deportiva, ubicada junto al club social, a esta zona.

La superficie de que dispondríamos es según el Plan Parcial de:

USOS	M2 Parcelas	M2 viario	M2 aparcamiento	Total
Mesón	3.056	300	666	4.022
Tenis + frontones	13.566	1.140	634	15.340
Piscina	4.668	1.247	720	6.635
Reserva deportiva	7.610	445	---	8.055
Total zona	28.900	3.132	2.020	34.052

Que proponemos pase a ocupar la superficie actualmente ocupada por las parcelas nº E68, E69, E70, E71, E72, E73, E74, E75, E76, E77, E78, E79, E80, E81, E82, E83, E84, E85, E86, E87, E88, E89, E90, E91, E92, cuyas superficies resultan ser realmente:

E68	1.143 m2
E69	1.073 m2
E70	1.073 m2

E71	1.073 m2
E72	1.073 m2
E73	1.073 m2
E74	1.073 m2
E75	1.073 m2
E76	1.073 m2
E77	1.183 m2
E78	1.183 m2
E79	1.487 m2
E80	1.243 m2
E81	1.761 m2
E82	1.183 m2
E83	1.183 m2
E84	1.073 m2
E85	1.073 m2
E86	1.073 m2
E87	1.073 m2
E88	1.073 m2
E89	1.073 m2
E90	1.073 m2
E91	1.073 m2
E92	1.366 m2

Resultando según esto un total de uso propuesto de:

USO	M2 parcela	M2 viario	M2 aparcamiento	M2 Total
Zona deportiva	28.900	3.928	1.224	34.052

Las parcelas de "Las Brisas" que disponen de un uso residencial, proponemos que se trasladen a ocupar la zona hasta este momento calificada por el Plan Parcial como hotelera.

Lógicamente, se trasladarán los 34.052 m2 previamente ocupados, dejando la superficie restante en las proximidades del barranco por las dificultades físicas para su edificación.

Como según el Plan Parcial, la zona hotelera disponía de una superficie de :

USOS	M2 parcela	M2 viario	M2 aparcamiento	M2 total
Zona hotelera	31.025	2.947	1.500	35.472

Con lo que se cederán al conjunto del campo de golf:

$$35.472 \text{ m}^2 - 34.052 \text{ m}^2 = 1.420 \text{ m}^2$$

La zona hotelera desplazada de su anterior emplazamiento pasaría a ocupar la superficie anteriormente ocupada por la zona deportiva, mesón y reserva deportiva.

La superficie a ocupar sería la misma con que anteriormente contaba, es decir los 35.472 m², recuperando por ello los 1.420 m² cedidos previamente para uso deportivo al conjunto del campo de golf, e incorporando los servicios sociales y comerciales.

Para la adaptación del plan, se ha tenido presente; partiendo de un preajuste de 1.434 viviendas, las siguientes dotaciones mínimas:

Jardines 10% superficie ordenada	64.992 m ²
Niños 6 m ² /viv.	8.604 m ²
Guardería 2 m ² /viv.	2.868 m ²
EGB 10 m ² /viv.	14.340 m ²
Parque Deportivo 8 m ² /viv.	11.472 m ²
Comercial 3 m ² const./viv.	4.302 m ²
Social 6 m ² const./viv.	8.604 m ²
Aparcamientos 10 m ² /2 viv.	7.425 m ²

Disponiendo en la realidad de:

Jardines	80.904 m ²
Niños	8.950 m ²
Guardería	2.970 m ²
EGB	14.850 m ²

Parque deportivo	14.818 m2
Comercial	4.325 m2
Social	8.825 m2
Aparcamientos	15.354 m2
Verde privado	4.530 m2

Resultando con ello una disponibilidad de superficie para edificar con uso residencial de 376.229 m2, y de uso hotelero de 17.875 m2, lo que daría un total máximo de 1.434 viviendas.

Por otra parte, proponemos la descalificación del área ocupada por el campo de golf, que resulta ser sensiblemente perjudicial al adaptarlo a la vigente Ley del Suelo, ya que no podía calificarse como zona verde, pues pasaría a ser de uso público y cualquier calificación para uso privado implica su inclusión en los % de superficies a ceder como verde público.

La segunda modificación propuesta, consiste en la reforma del viario que acomete la zona Norte, "Vistas del Golf".

El antiguo viario rodeaba perimetralmente la zona, dejando en su interior dos grupos de parcelas, y se ha considerado más racional actuar penetrando por el centro de ambas, con una rotonda en su zona fina.

Se ha previsto así mismo, aparcamientos laterales en igual superficie que la anteriormente prevista, y que parece suficiente para abastecer la zona.

Las parcelas se reordenan, creándose una más desde la N-0 a la N-26

El cuadro de superficies generales para esta zona, pasa a ser:

Superficie de parcelas	26.734 m2
Superficie de viales	5.020 m2
Superficie de aparcamiento	650 m2
	32.404 m2

222 Cambios en las Ordenanzas

- Ordenanzas particulares

Art. III Parcelación Este "Las Brisas I y II"

- a) Superficie Brisas I 70.739 m²
Brisas II 69.555 m²
- b) Condiciones de uso: Residencia principal, viviendas unifamiliares aisladas y adosadas.
- c) Superficie máxima de ocupación: 25% de la parcela.
- d) Volumen máximo edificable: 1 m³/m²
- e) Número máximo de plantas: 2 plantas
- f) Parcela mínima
Para vivienda unifamiliar aislada, la parcelación existente.
Para vivienda unifamiliar adosada, superficie mayor de 2.000 m².

Art. V Parcela H-1

- a) Superficie neta 23.200 m²
- b) Condiciones de uso: Zona hotelera, de apartamentos turísticos y de servicios comerciales y sanitarios.
- c) Superficies máximas y mínimas para cada uso: la superficie mínima para el uso social-sanitario será de 1.000 m²t. La superficie mínima para el uso comercial será de 4.325 m²t. La superficie máxima de uso hotelero-turístico será de 17.875 m²t.

El carácter singular de la parcela, hace necesario la realización expresa de un Estudio de Detalle que cumpliendo los máximos dotacionales antes marcados, adecue las superficies a un programa de necesidades concreto.

- d) Superficie máxima de ocupación: 50 % del solar.

- e) Volumen máximo edificable: 3 m³/m²
- f) Número máximo de plantas: el carácter singular de la parcela obliga a un análisis particular y específico cuando las edificaciones superen las tres plantas, de manera que no se rompa el conjunto de la zona de golf, y su paisaje.

• Artículo V bis Parcela H-2

- a) Superficie 12.272 m² (incluidos viales y aparcamientos)
- b) Condiciones de uso: servicios de interés social de carácter administrativo, recreativo y asistencial.
- c) Superficie máxima de ocupación: 60 % del solar.
- d) Volumen máximo edificable: 3 m³/m²
- e) N^º de plantas máximo: 2 plantas

23 OTRAS CONSIDERACIONES

Habida cuenta de las modificaciones que ya ha tenido el original Plan Parcial de Villamartín, a fin de facilitar la comprensión y seguimiento del Plan como instrumento operativo de planeamiento, se ha procedido a la recopilación y unificación del material que compone cada uno de los documentos del Plan, a fin de que se pueda sustituir los ejemplares completos en las condiciones señaladas por las diferentes aprobaciones. El documento que se adjunta es pues copia del original, modificado en todos aquellos extremos que a lo largo del tiempo y en sucesivas operaciones han resultado modificados en su contenido ó especificaciones, incluyendo las solicitadas en este escrito.

Alicante, 10 de Mayo de 1993
Por Deliberación de la Comisión de Planeamiento



Vicente Bolufer Pascual
Arquitecto

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS

"VILLA MARTIN" ORIHUELA (ALICANTE)

(Documentación prescrita en el Art. 10 de la Ley del Suelo)

I N D I C E

1	JUSTIFICACION Y DESCRIPCION	
11	Justificación del Plan Parcial de Ordenación de los terrenos "Vi - Ila Martín"	4
111	Antecedentes	
112	Objetivos previstos	
12	Memoria descriptiva	5
121	Antecedentes	
122	Situación geográfica de los terrenos	
123	Descripción de los terrenos	
124	Zonificación	
125	Descripción de las zonas y sus superficies	
126	Cuadro resumen de zonas con viales, aparcamientos y coeficiente de participación en m2.	
127	Parcelario y superficies	
128	Resumen de superficies destinadas a parcelas+viales+aparcamientos	
129	Sistema viario	
1210	Esquemas de servicios de infraestructura	
13	Etapas de realización del Plan	24
131	Antecedentes	
132	Etapas y plazos de realización	

14 Medios económico-financieros disponibles y previstos	25
141 Antecedentes	
142 Componentes de Urbanizadora Villa Martín, S.A.	
143 Medios económico-financieros	
144 Resumen cumplimiento Art.41.2 de la Ley del Suelo del 12 Mayo 1.956	
1441 Resumen	
1442 Apartados c y d del Art. 41.2	

2 ORDENANZAS REGULADORAS

21 Ordenanzas generales	31
22 Ordenanzas particulares	34
221 Generalidades	

3 ESTUDIO ECONOMICO APROXIMADO

31 Explicación	39
32 Cuadro resumen de presupuesto	39

1 JUSTIFICACION Y DESCRIPCION

11 JUSTIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DE LOS TERRENOS "VILLA MARTIN"

111 Antecedentes

En el terreno llamado "Villa Martín", situado al sur de Alicante, y en el término municipal de Orihuela, a 2.500 metros del mar, y a la altura del km 51 de la Carretera Nacional N332 de Alicante a Cartagena, se ha previsto la creación de un Campo de Golf (el primero de la provincia de Alicante), de 18 agujeros, y a nivel de los mejores Campos de Golf Europeos. El Campo de Golf, por supuesto, da lugar a todo un Complejo Turístico, Deportivo y Residencial de alto nivel, ya que teniendo en cuenta el privilegiado enclave del terreno, situado entre Alicante, Murcia, Aeropuerto de Alicante, Aeropuerto de San Javier, La Manga y las Urbanizaciones Costeras como: Cabo Roig, La Zenia, Campoamor, Punta Prima, etc..

Las razones anteriormente apuntadas son la causa de que se haya pensado urbanizar la zona en cuestión confeccionando el presente Plan Parcial de Ordenación dentro, por supuesto del Plan General de Ordenación del Sur de Alicante.

112 Objetivos previstos

Teniendo en cuenta la climatología de la región, durante todo el año, donde se pretende realizar todo este complejo, amén de la belleza natural del paisaje, y habida cuenta del gran incremento que la práctica del deporte del Golf está cobrando en los últimos años en nuestra patria, y que precisamente en esta provincia ésta es, el primero se prevee con gran éxito en cuanto a los aficionados nacionales como extranjeros, que tanto en verano como, sobre todo en invierno, frecuentarán

el Golf Villa Martín. Así mismo, todo cuanto en el orden turístico y deportivo rodee y complemente al Golf, tendrá una gran aceptación, no solamente por los Alicantinos, sino por todos los Españoles y extranjeros de los cuatro puntos cardinales, que vendrán a incrementar el ya muy promocionado turismo en el privilegiado litoral levantino.

- Otras de las consecuencias que la realización de este Plan trae consigo, es que por tratarse del primer Campo de Golf de la Provincia de Alicante, todas las urbanizaciones vecinas al lugar, por ejemplo la más próxima La Zenia, declarada de interés turístico nacional, Campoamor, etc., cobrarán un nuevo interés sobre los que ya tienen, cual es la proximidad del Club de Golf Villa Martín, que con todas sus instalaciones complementarias, deportivas, recreativas, será un nuevo atractivo turístico que se sumará a los ya existentes en esta zona.

12 MEMORIA DESCRIPTIVA

121 Antecedentes

La empresa propietaria de los terrenos objeto de este Plan, "Urbanizadora Villa Martín, S.A." es quien promueve este Plan Parcial de Ordenación, cuyo centro principal de interés es la creación de un Campo de Golf (el primero de la provincia de Alicante) a escala internacional, de 18 agujeros.

Como complemento lógico del Club de Golf, está prevista toda una Urbanización para la construcción de Bungalows, Chalets, una zona hotelera, y diversas instalaciones deportivo-recreativas como más adelante se detallarán.

122 Situación geográfica de los terrenos

El polígono Villa Martín, objeto de este estudio se encuentra

ubicado en la provincia de Alicante, término municipal de Orihuela, a 2.500 metros aproximadamente del Oeste de las Playas y Urbanización La Zenia, en el km 51 de la Carretera Nacional N-332 de Alicante a Cartagena, formando el vértice interior (oeste) del triángulo que determinan: "Urbanización Punta Prima", "Cabo Roig" y "Villa Martín" (véase plano general de situación respecto a la comarca).

Las distancias por carretera desde el polígono a los puntos que se detallan, son las siguientes:

Alicante	53'500km
Aeropuerto de Alicante ...	43km
Murcia	57km
Aeropuerto San Javier ..	17km
La Manga Mar Menor...	58km
Torre Vieja	7'6km
Orihuela	35km

123 Descripción de los terrenos

La forma del terreno que se pretende urbanizar es totalmente irregular (ver planos), presentando una topografía irregular cuyas diferencias máximas de nivel son de unos 60m.

Nota característica y de gran belleza en la topografía de este polígono, es un barranco que lo cruza en su zona Sur, de Este a Oeste y que por su fisionomía presenta una de las más atractivas perspectivas de todo el conjunto.

Como quiera que en sus diferentes niveles, este terreno, su mayor cota respecto al nivel del mar es de 175m., presenta unas vistas maravillosas, y puede contemplarse desde él, Torre Vieja, Punta Prima, La Zenia, Cabo Roig, Campoamor, La Manga del Mar Menor y Cabo de Palos, y lógicamente una gran variedad de paisaje marítimo, que aunque a una distancia, da un encanto especial a este terreno y en su día, a cuantas construcciones se ejecuten en él.

El conjunto del polígono a urbanizar, tiene una superficie de 649.920 m², es decir 64 Ha 99 a 20 ca.

124 Zonificación

Las distintas zonas que integran el conjunto, son en esencia como sigue:

- Las cuatro zonas de parcelaciones destinadas a viviendas unifamiliares (Parcelación Norte, Parcelación Sur, Parcelación Este y Parcelación Oeste), todas ellas rodeando prácticamente al Campo de Golf.
- Zona Hotelera y de servicios sociales y comerciales.
- Zona de Edificación Complementaria, destinada a depósitos de agua, transformador eléctrico, y pequeña industrial al servicio del automóvil, posible estación de servicio, ...
- Zonas de Verde Público. El verde público, teniendo en cuenta que la parcela mínima es de 800 m² en las urbanizaciones se ha tomado según la actual ley vigente del 10% de los terrenos calificados cuya superficie es de 649.920 m², a lo que corresponde un verde público de 64.992 m². Ahora bien en las parcelas de verde público que se han proyectado, la suma de metros llega a 80.904 m², con lo cual existe un exceso de 15.912 m² de verde público.
- En cuanto al Verde Privado, las pequeñas zonas no aptas para la edificación, se han considerado como jardines, amén de los verdes privados que según ordenanzas deberá tener cada parcela ó vivienda particular.

125 Descripción de las zonas y sus superficies

a) Zona deportivo-recreativa

Integrada por dos parcelas reservadas para ese uso.

Superficie: 14.818 m²

b) Parcelaciones

La parcelación norte, que tiene una superficie de 32.404 m²

La parcelación sur, que tiene una superficie de 92.598 m²

La parcelación este que tiene una superficie de 169.025 m²

La parcelación oeste que tiene una superficie de 141.533 m²

A las cuatro parcelaciones citadas, se les ha puesto un nombre, a saber:

- Parcelación norte	"Vistas del Golf"
- Parcelación sur	"Canyon Hills"
- Parcelación este	"Las Brisas I"
	"Las Brisas II"
- Parcelación oeste	"Panorama Country Club I"
	"Panorama Country Club II"

c) Zona hotelera y de servicios comerciales y sociales

La superficie de la zona es de 31.025 m²

d) Zona de verde público

La superficie de la zona es la siguiente:

Parcela I	30.863 m ²
Parcela II	5.485 m ²
Parcela III	10.324 m ²
Parcela IV	27.280 m ²
Parcela V	<u>6.952 m²</u>
<u>TOTAL</u>	80.904 m ²

e) Zona de verde privado de Urbanizadora Villamartín

La superficie de esta zona es la siguiente:

1	- 1.100 m ²
2	- 2.880 m ²
3	- <u>550 m²</u>
	4.530 m ²

En las superficies dadas en las zonas, están incluidas las superficies de la parcela, parte de viales y aparcamiento,

excepto en las clasificadas como verdes, que son superficies netas.

Más adelante, se dará un cuadro explicativo desglosando todas las superficies. En la relación anterior, han quedado excluidos, en cuanto a superficies, los dos accesos viales principales: Acceso Norte, con una superficie de 13.020 m² y el Acceso Sur con una superficie de 20.904 m².

126 Cuadro resumen de zonas con viales y aparcamiento.

Zonas	Parcela	Viales	Aparcam.	Totales
Parcelación Norte	26.734	5.020	650	32.404
Parcelación Sur	81.418	5.200	5.980	92.598
Parcelación Este	139.794	24.481	4.250	168.525
Parcelación Oeste	128.283	9.945	1.650	139.878
Zona Hotel. y de servicio	31.025	3.397	1.050	35.472
Verde Público	80.904			80.904
Juegos de Niños	8.950			8.950
Guarderías	2.970			2.970
EGB	14.850	3.345	670	18.865
Parque Deportivo	14.818	3.480	1.104	19.402
Verde Privado	4.530			4.530
Acceso Norte		13.020		13.020
Acceso Sur		20.904		20.904
Canal				11.498
TOTALES	534.276	88.792	15.354	649.920

Cuadro volumétrico-índice general de edificabilidad

Zonas	M2	M3	M3/M2
Parcelaciones N.S.E.O.	376.229	376.229	1 m3/m2
Zona Hotel. y de servicio	31.025	93.075	3 m3/m2

Zona Deportiva	14.818	14.818	1 m3/m2
Juegos de niños	8.950	8.950	1 m3/m2
Guarderías	2.970	2.970	1 m3/m2
EGB	14.850	14.850	1 m3/m2
Verde Público	80.904	8.090	0'1 m3/m2
Verde Privado	<u>4.530</u>	<u>453</u>	0'1 m3/m2
	534.276	519.435	

$$\text{Edificabilidad media} = \frac{519.435}{534.276} = 0'972 \text{ m3/m2}$$

Densidad de habitantes

Del cuadro de superficies anteriormente expuesto, se desprende de las siguientes superficies edificables con uso residencial:

Zona Residencial 376.229 m2

Zona hot. y de ser- vicios 31.025 m2

Por consiguiente, para la zona residencial, tendríamos :

$$\text{nº viviendas} = \frac{376.229}{100 \times 3} = 1.255$$

Para la zona de uso hotelero y de servicios

$$\text{Superficie edificable} = \frac{31.025 \times 3}{3} = 31.025 \text{ m2}$$

$$\text{Superficie para dotaciones, mínima} = 13.150 \text{ m2}$$

$$\text{Superficie restante máxima} = 17.875 \text{ m2}$$

$$\text{Número de viviendas} = \frac{17.875}{100} = 179 \text{ viviendas}$$

$$\text{Número total de viviendas} = 1.434$$

$$\text{Densidad} = \frac{1.434 \text{ viv.}}{64'99 \text{ Ha}} = 22 \text{ viv/Ha}$$

127 Parcelario y Superficies

Tal y como se indica en el plano número y plano general parcelario, se ha dividido todo el terreno a urbanizar en parcelas que a continuación pasamos a describir. Quedan excluidos los viales, que más adelante trataremos.

Uso de Verde Público

V1	30.863 m2
V2	5.485 m2
V3	10.324 m2
V4	27.280 m2
V5	6.952 m2

Uso de juegos de Niños

N1	2.000 m2
N2	1.180 m2
N3	1.760 m2
N4	4.010 m2

Uso de Guardería

G1	1.428 m2
G2	1.542 m2

Uso de EGB

B1	14.850 m2
----	-----------

Uso de Parque Deportivo

D1	5.750 m2
D2	10.858 m2

Uso de Verde Privado

J1	1.100 m2
J2	2.880 m2
J3	500 m2

Parcelación Norte "Vistas del Golf"

N-0	1.224
N-1 a N-16	900
N-17 a N-18	1.340
N-19 a N-23	900
N-24	1.290
N-25	1.260
N-26	1.380

Parcelación Sur " Canyon Hills "

S-7	2.308
S-8	1.720
S-10	1.050
S-11	2.870
S-12	3.712
S-13	2.820
S-14	1.632
S-15 y S-16	4.015
S-17 y S-18	4.216
S-19	3.300
S-20	3.628
S-21 y S-22	4.823
S-23	3.090
S-24	2.496
S-25	5.750
S-26	3.182
S-27	3.618
S-28	3.381
S-29	2.754
S-30	3.588
S-31	4.880
S-32	5.250
S-34	6.160

Parcelación zona hotelera y de servicios
comerciales y sociales

H-1	23.200
H-2	7.825

Parcelación Este "Las Brisas"

E-1	1.780
E-2	1.440
E-3	980
E-4	980
E-5	965
E-6	1.180
E-7	1.015
E-8	802
E-9	800
E-10	926
E-11	860
E-12	817
E-13	862
E-14	910
E-15	1.040
E-16	1.080
E-17	1.180
E-18	1.155
E-19	885
E-20	800
E-21	1.135
E-22	1.089
E-23	851
E-24	908
E-25	900
E-26	836
E-27	790
E-28	832

E-29	953
E-30	1.270
E-31	1.204
E-32	1.607
E-33	1.225
E-34	1.225
E-35	1.225
E-36	1.081
E-37	1.180
E-38	1.146
E-39	998
E-40	998
E-41	1.032
E-42	907
E-43	1.112
E-44	1.059
E-45	1.021
E-46	1.149
E-47	1.043
E-48	1.057
E-50	1.057
E-51	1.057
E-52	1.085
E-53	1.085
E-54	1.085
E-55	1.360
E-56	1.270
E-57	945
E-58	945
E-59	925
E-60	851
E-61	851
E-62	851
E-63	851
E-64	898

E-65	959
E-66	1.083
E-67	1.050
E-95	1.384
E-96	1.424
E-97	955
E-98	1.033
E-99	995
E-100	1.044
E-101	993
E-102	1.039
E-103	1.269
E-104	1.304
E-105	1.115
E-106	991
E-107	1.013
E-108	1.279
E-109	1.123
E-110	1.185
E-111	1.301
E-112	1.473
E-113	1.208
E-114	1.224
E-115	996
E-116	1.081
E-117	971
E-118	937
E-119	838
E-120	989
E-121	891
E-122	1.352
E-123	2.078
E-124	989
E-125	876
E-126	906

E-127	945
E-128	2.017
E-129	1.228
E-130	980
E-131	1.023
E-132	1.158
E-133	968
E-134	1.538
E-135	1.258
E-136	1.960
E-137	1.088
E-138	1.258
E-139	1.038
E-140	1.008
E-141	966
E-142	1.057
E-143	1.184
E-144	981
E-145	1.167
E-146	914
E-147	956
E-148	1.199
E-149	1.303
E-150	1.247
E-151	1.249
E-152	1.082
E-153	1.073
E-154	1.001
E-155	1.578

Parcelación Oeste "Panorama Country Club"

W-1 y W-2	1.500
W-3	2.040
W-4	1.870
W-5 a W-9	1.500
W-10	1.900

W-11	4.200
W-12 a W-15	1.500
W-16	2.339
W-17 a W-25	1.500
W-26	2.000
W-27	3.060
W-28	2.640
W-29 a W-35	1.500
W-37	3.036
W-38	2.464
W-39 a W-41	2.400
W-42 a W-46	1.500
W-47	1.600
W-48 a W-52	1.500
W-53	2.640
W-54	2.000
W-55 a W-58	1.500
W-59	1.000
W-60 a W-62	1.106
W-63	1.050
W-64	1.041
W-65	911
W-66	867
W-67	900
W-68	976
W-69	1.154
W-70	1.180
W-71 y W-72	1.066
W-73	1.041
W-74 y W-75	880
W-76	1.093
W-77 y W-78	1.067
W-79	1.221
W-80	1.453
W-81	1.995

W-82	1.316
W-83	1.224
W-84	1.199
W-85	1.041

128 Resumen de superficies destinadas a parcelas + viales + aparcamientos

Amén de las zonas destinadas para aparcamiento dentro de cada parcela, ó lote de parcelas, según el proyecto que en su día se realizó en ellas, se han previsto unas zonas fijas de aparcamientos, que son a las que nos vamos a referir en este resumen.

Superficie total en parcelas	534.276 m ²
Superficie total en viales	88.792 m ²
Superficie total en aparcamientos	15.354 m ²

129 Sistema viario

En la red viaria rodada, las vías colectoras que confirman el acceso principal del sistema rodado, estructurando el espacio urbano, son las tipo A y C. En ellas se ha preferido, según las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante, ampliar la calzada en una pista para bicicletas, conservando la anchura de ambas aceras en 1'50 m. Los viales de orden secundario son los tipos B, D y E, que constituyen la malla principal del sistema rodado y posibilitan el acceso a las parcelas.

Contiguos a la malla de red rodada, se disponen aparcamientos tipo, en batería y longitudinalmente. Estos aparcamientos de dominio público se complementan con los de carácter privado en el interior de las parcelas.

Las dimensiones y número de los aparcamientos de carácter privado vienen dados en la tabla adjunta.

TIPO	Nº	DIMENSIONES
En batería a 90°	716	2'50 x 5'00
En disposición longitudinal	242	2'20 x 4'50
Reserva minusválidos	32	3'30 x 5'00

Total aparcamientos de dominio público 990.

Viales tipo A Ancho total 15 m

Calzada 9 m y dos aceras, cada una de 1'50 m para peatones, y una pista para ciclistas de 3 m.

Viales tipo C Ancho total 12 m

Calzada 7 m, dos aceras de 1'5 m cada una para peatones y una pista para ciclistas de 2 m.

Viales tipo B Ancho total 10 m

Calzada 7 m y dos aceras de 1'5 m cada una para peatones

Viales tipo D Ancho total 10 m

Calzada 6 m y dos aceras de 2 m cada una para peatones.

Viales tipo E Ancho total 9 m

Calzada 6 m y dos aceras de 1'5 m cada una para peatones.

1210 Esquemas de servicios de infraestructura

a) Abastecimiento de agua potable

Diámetros mínimos:

Arteria	175 mm
Distribuidor	100 mm
Ramales	50 mm

Presión mínima:

Se garantizará el funcionamiento simultáneo de dos bocas de incendio contiguas con un caudal y presión mínima de 10 l/sg y 10 m.c.a., de forma que durante el incendio el resto de los consumos no se vea reducido en más de un 50 %.

Presión máxima:

La presión normalizada de las tuberías de alimentación será igual ó mayor al doble de su máxima presión de trabajo, obtenida teniendo en cuenta las posibles sobrepresiones que les puedan afectar. En cualquier caso, la presión máxima en la red de distribución no será superior a 60 mca.

Bocas de incendio:

Serán subterráneas, alojadas en arqueta y permitirán el acoplamiento de manguetos de bomberos. Separación máxima en zona edificable 200m.

Bocas de riego:

Blindado con tapa enrasada en el pavimento cuando estén en interior de sendas ó aceras. Garantizarán la limpieza de la red viaria y peatonal, así como el riego de la zona ajardinada.

Cantidad de agua necesaria:

Según el siguiente desglose:

Viviendas	1.255 viv.	4 h/viv	250 l/h/día	=	1.255m ³ /día
Hotel	17.875 m ² t	. 1m ³ /100 m ² t		=	178m ³ /día
Jardines	8'5 Ha.	20m ³ /Ha/día		=	174m ³ /día
EGB	24 U.			=	25m ³ /día
Guardería				=	7m ³ /día
Alcantarillado	16 cámaras.	3m ³ /c/día		=	48m ³ /día
Comercial y social	13.150 m ² t	. 4 l/m ² t/día		=	52m ³ /día
Parque deportivo	1'14 Ha.	60 m ³ /Ha/día		=	68m ³ /día
Total					1.807m ³ /día

La demanda diaria máxima anual es de 1.807m³/día que equivale para una población de 5.728h a una dotación de 315 l/h/día y a un caudal continuo de 21 l/sg.

Abastecimiento:

Se dispone de agua propia con un caudal de 50 l/sg y una salinidad de 0'37 gramos.

Elementos de regulación:

Se dispone de un depósito a cotá conveniente con una capacidad de 3.200 m³ (equivalente a casi el doble del consumo diario) que asegura la regulación diaria y el servicio de incendios.

Caudales base:

Se repartirá caudal base en diez horas para garantizar puntas
Conducciones:

Se situarán siempre bajo aceras.

Desagües:

Estarán conectados a la red de saneamiento

b) Suministro de energía eléctrica

Como ya anteriormente se expuso se prevee en Villa Martín un conjunto de unos 5.200 habitantes; por lo tanto, y para tener en cuenta y cumplir con lo previsto en el Decreto 3787/1.970 del 19 de Diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos que en materia de suministro de energía eléctrica dice: "Se dispondrá de acometida eléctrica de baja tensión con capacidad no inferior a cien kilowatios, ó derivación de alta tensión con estación transformadora de capacidad mínima de un kilowatio/plaza."

Por lo tanto, para 5.200 habitantes, necesitamos cinco mil doscientas kilowatios, lo que se conseguirá a base de varias estaciones transformadoras como se indican en el plano , estratégicamente distribuidas, para que las caídas de tensión no sean excesivas, de cuyas estaciones arrancan los correspondientes circuitos de baja tensión, tanto de alumbrado público, como de alumbrado y fuerza para las parcelas.

El suministro de energía a las estaciones transformadoras viene por un tendido aéreo de alta tensión desde Torre Vieja, y ya una vez dentro del polígono, se reparte como tendido subterráneo.

El aislamiento del tendido de alta tensión, será de 10kw, y la disposición y dimensiones de los elementos se ajustará a lo prescrito en el Reglamento sobre instalación y funcionamiento de estaciones transformadoras del Ministerio de Industria de fecha 23 de Febrero de 1.945.

Los tres circuitos de baja tensión serán subterráneos (alumbrado público, luz y fuerza).

En los tendidos de baja tensión, la distribución a las distintas parcelas se hará a partir de cajas metálicas estancas con las debidas protecciones de las acometidas.

El cable de baja tensión, se colocará debidamente protegido bajo tubo de cemento de 15cm de diámetro interior, y en zanjas de 50cm de ancho y 50cm de profundidad.

c) Alcantarillado y red de saneamiento

Determinación del caudal de fecales:

El cálculo de la cantidad a evacuar será igual al del suministro de agua potable para usos domésticos con un caudal punta de tres veces el medio.

Determinación del caudal de pluviales:

Para el cálculo de la cantidad a evacuar se recurrirá a los métodos de correlación entre precipitaciones y escorrentías, aplicando preferentemente el método racional.

Velocidades de circulación:

Se consideran los siguientes valores extremos

mínima 0'5 m/sg

máxima 3'5 m/sg

Secciones:

Las secciones circulares vendrán limitadas por los siguientes valores:

mínimo Ø20 cm

máximo Ø60 cm

Pozos de registro:

Se colocarán en encuentro de conductos, cambios de pendiente y sección. Distancia máxima entre pozos 50 m.

Pozos de resalto:

En cambios de cota mayores de 80 cm se colocarán pozos de resalto.

Profundidad mínima:

La profundidad mínima de la arista inferior será de 1'5m.

Vertido:

Se preveé la utilización para riego en fincas propias del efluente previa depuración, en condiciones de oxidación total.

Tal y como aparece en el plano correspondiente, el sistema de recogida de aguas tantas negras como pluviales está estudiado según las pendientes naturales del terreno, siempre bajo las calles, y consta de un colector general que recorre en toda su longitud y de Oeste a Este el barranco natural terminando en la Estación Depuradora.

A este colector general afluyen cuatro colectores principales, que a su vez recogen la afluencia de las alcantarillas que sirven a cada una de las parcelas proyectadas.

d) Servicio telefónico

Actualmente, ya existe instalada y en servicio una línea telefónica que comunica con el mesón actual (antigua casa de labranza, y hoy club social provisional de golf), y que corresponde a la central de Dehesa, de Campoamor. En su día, como es lógico, se dispondrá de cuantas líneas directas ó mediante centralita, sean necesarias.

e) Alumbrado público

Niveles de luminancia:

Vías principales 2 cd/m²

Vías secundarias 1 cd/m²

Uniformidad de la iluminancia:

Factor de uniformidad total 0'4

Factor de uniformidad longitudinal 0'5

Niveles de iluminancia:

Vías principales 20 lx

Vías secundarias 10 lx

Uniformidad de la iluminancia:

Factor de uniformidad media 0'3

Las lámparas serán VMC de 250 W en calles y 125 W en paseos.

f) Sistema de limpieza y recogida de basuras

Se realiza por la propia urbanización mediante traslado a vertedero autorizado.

13 ETAPAS DE REALIZACION DEL PLAN

131 Antecedentes

Como quiere que todo este Plan de Ordenación tiene como centro y eje el Club de Golf Villa Martín, lo primero que se inició, sobre lo que todavía es un "terreno rústico", fue la creación de un Campo de Golf, bajo proyecto aprobado en el Ministerio de Agricultura. Ahora bien, era preciso, como paso previo, abrir una cómoda vía que comunicase directamente con la carretera N-332 de Alicante a Cartagena con el Polígono Villa Martín.

Fue necesaria la adquisición de los terrenos que en los 2.500m aproximadamente separan el Polígono de la citada carretera. Hoy ya es un hecho la autovía, aun cuando solamente está pavimentada en su mitad, pues en su día, será una avenida de dos bandas de 10m de anchura cada una, con un andén-jardín central de 1m.

Así mismo fue necesario conseguir el suficiente abastecimiento de agua que se consiguió mediante perforaciones, y el ya existente caudal que para la agricultura del terreno se emplea. También la energía eléctrica era necesaria y se consiguió conectar con Torrevieja una línea de alta tensión, y la construcción de una estación transformadora de 120 Caveas, ya en funcionamiento.

Otra de las obras previas, bajo régimen de terreno rústico y necesarias para la construcción de un depósito regulador de una capacidad de 3.200.000 litros de agua para poder regar todo el verde del Campo de Golf, que ya el Excmo. Sr. Ministro de Información y Turismo, Sr. Sánchez Bella, presidió

la ceremonia de terminación de las obras del mismo, dando el simbólico saque de honor su Excma. esposa.

132 Etapas y plazos de realización

Etapas nº 1

Todo lo anteriormente descrito en el apartado 131, es lo que constituye la etapa nº 1, ya realizada, de lo que en su día será una urbanización, pero como terreno rústico actual, ha sido posible el ganar tiempo, y promocionar dicha urbanización con la creación y construcción del primer Campo de Golf de Alicante.

Etapas nº 2

En ésta y última, figura toda la infraestructura de la Urbanización: Viales, agua, luz, alcantarillado y replanteo y marcación de todas las parcelas del Plan, todo ello en el plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación del "Proyecto de Urbanización Villa Martín" previa aprobación del presente Plan Parcial de Ordenación a partir de cuya aprobación, en el plazo máximo de tres meses será presentado el definitivo "Proyecto de Urbanización Villa Martín" con toda serie de detalles técnicos y constructivos.

14 MEDIOS ECONOMICOS-FINANCIEROS DISPONIBLES Y PREVISTOS

141 Antecedentes

La empresa promotora de este Plan Parcial de Ordenación, como ya se dijo al principio de esta Memoria, es "Urbanizadora Villa Martín, S.A." que es quien ha promocionado la creación del Club de Golf Villa Martín que ya está reconocido por la Federación Nacional de Golf y es una realidad.

142 Componentes de Urbanizadora Villa Martín, S.A.

Los socios componentes de la entidad propietaria son los siguientes señores:

D. Manuel Muñoz Alemán, propietario de los terrenos y la urbanización La Zenia (declarada de interés turístico nacio-

nal) con domicilio en la calle Tomás Gros, nº 3 teléfono 10510 en San Sebastián, y en la Plaza del Generalísimo, nº 5 en Murcia.

D. Lorenzo Agudo Méndez, presidente del consejo de administración "Club de Golf Villa Martín" con domicilio en la calle Nuñez de Balboa, 49-6º teléfono 226.48.51 de Madrid.

D. José Joaquín Irizar Peña, con domicilio en la calle Tomás Gros nº 3 en San Sebastián.

143 Medios económico-financieros

a) Aportaciones personales de capital

En primer lugar se cuenta con las aportaciones personales de los componentes de la sociedad "Urbanizadora Villa Martín" que proporciona un gran impulso económico inicial.

b) Cooperación bancaria

Se cuenta también con la colaboración de entidades bancarias tales como: Banco Español de Crédito, Banco Exterior de España, Banco Popular Español y Banco Hispano Americano, no solamente en cuanto a información financiera, sino a la concesión de posibles créditos.

c) Créditos ya concedidos

Por la construcción del Campo de Golf, ha sido ya concedido un crédito de diez millones de pesetas.

d) Venta de parcelas

Son ya muchas las personas interesadas en la compra de parcelas en Villa Martín, tanto nacionales como extranjeras, sobre todo dentro del mundo de los aficionados al deporte del Golf. Por lo tanto, teniendo en cuenta que se dispone entre las cuatro parcelaciones de 419.695 m² vendibles, y que una vez esté el terreno urbanizado se puede considerar como precio de venta medio 800ptas/m², lo cual supone un potencial económico de 335.756.000pts.

e) Venta de acciones del "Club de Golf Villa Martín"

Toda vez como ya se viene repitiendo a lo largo de esta Memoria, es el Club de Golf el centro de atracción y núcleo de concentración podríamos decir de todo este complejo, y teniendo en cuenta que en cuanto al polígono se refiere, el Golf es el 48'16%, en esta misma proporción deberá participar y contribuir a la total urbanización:

Pues bién la venta de acciones del Golf está en marcha y prevista como sigue:

500 acciones serie A a 35.000pts/acción	17.500.000.-
500 acciones serie B a 75.000pts/acción	37.500.000.-
500 acciones serie C a 125.000pts/acción	62.500.000.-
500 acciones serie D a 200.000pts/acción	<u>100.000.000.-</u>
Total Pesetas por acciones	217.500.000.-

Al porcentaje que ya hemos dicho del 48'16% esto supone para Urbanizadora Villa Martín 104.748.000pts.

La primera emisión de acciones del Golf, serie A, ya está totalmente vendida, y en marcha la venta de la serie B, sucesivamente se irán poniendo en venta todas las restantes series.

f) Resumen medios económicos

Resumiendo, el potencial económico actual previsto, sin tener en cuenta, las posibles aportaciones de los propietarios, así como tampoco los créditos bancarios a que hubiera lugar asciende a la cantidad de:

Crédito concedido	10.000.000.-
Venta parcelas	308.067.200.-
Venta acciones Golf	<u>104.748.000.-</u>
Total	422.815.800.-

144 Resumen cumplimiento Art. 41.2 de la Ley del Suelo del 12 de Mayo 1.956

El Art. 41 de la Ley del Suelo dice:

1 Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.

A saber: Art. 10.2: Los planes parciales estarán integrados por los documentos siguientes:

- Memoria justificativa de la ordenación, de las etapas para realizarlas y de los medios económico-financieros disponibles y que deberán quedar afectos a la ejecución del plan.
- Planos de información que muestren el estado de los terrenos objeto de ordenación en su topografía, construcciones y vegetación existentes y uso a que se destinan.
- Planos de proyecto, normalmente a escala 1:2.000, con curvas de nivel de metro en metro, referidos a los extremos que señalan los apartados a) a d) del párrafo anterior.
- Esquema de los servicios de agua, alcantarillado, alumbrado, transporte y en general de los servicios mínimos obligatorios asignados a los municipios por la Ley.
- Ordenanzas reguladoras de las materias enunciadas en el apartado a) del párrafo anterior.

2 Cuando se refieran a urbanizaciones particulares se habrán de consignar, además los siguientes datos:

- Memoria justificativa de la necesidad ó conveniencia de la urbanización.
- Nombre, apellido y dirección de los propietarios afectados.
- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- Compromisos que hubieran de contraer el urbaniza-

don y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de los solares.

- Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos ,y
- Medios económicos de toda índole".

1441 Resumen

Art. 10.2 de la Ley del Suelo en sus apartados a, b, c y d, han quedado debidamente cumplimentados en el presente proyecto. El apartado e se redactará a continuación en páginas sucesivas.

Art. 41.2 de la Ley del Suelo en sus apartados a, b, e y f también han quedado aclarados en páginas anteriores de esta Memoria.

1442 Apartados c y d del art. 41.2

Se ha estudiado lo siguiente:

De los sistemas de actuación previstos por la Ley del Suelo, se elige el de compensación

1443 Compromisos según art. 46b Reglamento planeamiento

Se consideran en anejo aparte.

1444 Garantías según art. 46c Reglamento planeamiento

Se consideran en anejo aparte.

2 ORDENANZAS REGULADORAS

21 ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1

- Estas ordenanzas serán de observancia obligatoria y vinculante, no solo para la administración, sino para los particulares como la propia Urbanizadora y los futuros propietarios de parcelas.

Artículo 2

No se permitirán edificaciones que desentonen del conjunto por el uso de materiales pobres ó mal ponderados. Salvo casos especiales debidamente justificados, no se permitirán los colores vivos en fachadas.

Artículo 3

Se prohíben las obras de jardinería que alteren sustancialmente la configuración del terreno, no correspondan al tipo adecuado de jardinería para la zona de que se trate.

Artículo 4

No se permitirán muros de cerramiento ó de medianerías con fincas colindantes de altura superior a un metro de obra de mampostería, pudiéndose añadir mayor altura, a base de setos verdes ó algún tipo de vegetación.

Artículo 5

Se prohíbe sobre las azoteas ó cubiertas, todo tipo de construcción, aparte de posibles cajas de escalera y los elementos puramente decorativos.

Los depósitos particulares de agua , si los hubiese, en nin-

gún caso deberán ser visibles, desde ningún punto.

Artículo 6

Las construcciones reunirán las condiciones de salubridad, higiene y normas de seguridad que establezca el Ministerio de la Vivienda, así como en general cuantas leyes ó disposiciones estatales ó municipales estén en vigencia.

Artículo 7

Se prohíbe todo tipo de instalación de cualquier índole que produzca molestias, ruidos ó malos olores.

Artículo 8

Se podrán agrupar varias parcelas para la realización de un solo proyecto ya sea en bloques aislados ó en un solo volumen, siempre y cuando las parcelas primitivas posean la misma ordenanza, la cual se aplicará para la nueva parcela resultante. Cuando se agrupen varias parcelas, deberán presentarse simultáneamente la escritura de indivisibilidad.

A efectos de la longitud máxima de fachadas permitida, se establece la de 35m máximos.

Artículo 9

Se podrán construir sótanos y semisótanos.

En ambos casos, no se permitirá que sobresalgan más de 1 m de la rasante del terreno.

Computará como volumen el que dicho semisótano tenga sobre la rasante del terreno, exclusivamente.

Artículo 10

A efectos de interpretación, se entenderá que en la superficie máxima cubierta autorizada en cada parcela, no se computarán los voladizos, terrazas ó escaleras abiertas, cuan to menos a dos vientos.

Artículo 11

La separación a linderos permitida en cada parcela se entenderá a partir del elemento más avanzado del edificio como aleros, terrazas, etc...

Artículo 12

Las alturas máximas y mínimas permitidas en edificios serán de:

máximo	2'8m
mínimo	2'5m

entendiéndose la medida de suelo a techo terminado.

Artículo 13

La separación mínima de toda edificación a linderos será como sigue:

A medianeras	4m
A viales	5m
A finca colindante a Polígono	10m
(Zona verde de protección)	

Artículo 14

Cualquier posible singularidad no prevista se tratará con las normas vigentes y en especial las de remodelación.

Artículo 15

En todas las viviendas unifamiliares tipo chalet, será obligatoria la construcción de garaje, por lo menos para un automóvil, dentro de las normas que las presentes ordenanzas prescriben en cuanto a separación de linderos, ocupación y volumen.

Se permitirán garajes en sótanos ó semisótanos, cuando cumplan las condiciones del artículo 9. En todo caso, se contará como superficie construida y como volumen edificado, según lo expuesto en el citado artículo 9.

22 ORDENANZAS PARTICULARES

221 Generalidades

Las Ordenanzas Particulares para construcción se van a redactar según las zonas que ya anteriormente han quedado descritas, siguiendo para caso los extremos siguientes:

- Superficie
- Condiciones de uso
- Superficie máxima de ocupación
- Volumen máximo edificable
- Número de plantas
- Condiciones especiales (si las hubiere)

Artículo 1 Parcelación Norte "Vistas del Golf"

Superficie 26.734m²

Condiciones de uso: Residencial principal. Viviendas unifamiliares aisladas ó agrupadas formando bungalows, no superando la longitud de fachadas 35m. En caso de agrupación, separación mínima de los bloques igual a la altura en metros.

- Superficie máxima de ocupación 25% del solar
- Volumen máximo edificable 1m³/m²
 - Número máximo de plantas 2
 - Condiciones especiales: si se unieran varias parcelas para un mismo propietario, podría proponerse, en su día una nueva red viaria, en dicha zona, que se tramitará, en todo caso a través de una modificación del presente Plan Parcial.

Artículo 2 Parcelación Sur "Canyon Hills"

- Superficie 81.418 m²

- Condiciones de uso: Residencial principal y servicios. Vivienda unifamiliar aislada ó agrupada formando bungalows (máxima fachada 35 m). Separación entre bloques igual a su altura en la parte mayor (según el desnivel).
- Superficie máxima de ocupación 25% del solar
- Volumen máximo edificable 1m3/m2
- Número máximo de plantas 2
- Condiciones especiales La parcela S-34, caso de edificarse en condiciones especiales diferentes a las generales de la zona, se someterá en su día, a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

La separación a linderos que se ha dicho sea de 4 m no es aplicable a la zona Norte de las parcelas S-7 a S-9, en las que se podrá edificar hasta el límite del barranco.

Artículo 3 Parcelación Este "Las Brisas"

- Superficie Brisas I 70.739m2
Brisas II 69.055m2
- Condiciones de uso: Residencial principal. Vivienda unifamiliar aislada tipo chalet ó adosadas tipo bungalows
- Superficie máxima de ocupación: 25% del solar
- Volumen máximo edificable: 1m3/m2
- Número máximo de plantas: 2
- Parcela mínima: Para vivienda unifamiliar aislada, la parcelación existente. Para vivienda unifamiliar adosada, parcela mayor de 2.000m2.

Artículo 4 Parcelación Oeste "Panorama Country Club"

- Superficie Panorama Country Club I 100.557m2
Panorama Country Club II 33.707m2
- Condiciones de uso: Residencial principal, viviendas unifamiliares aisladas ó adosadas formando bungalows.
- Superficie máxima de ocupación: 25% del solar
- Volumen máximo edificable: 1m3/m2
- Número máximo de plantas 2
- Condiciones especiales:

La parcela W-58, por su proximidad al Campo de Golf, no podrá tener construcción alguna a más de 12m del campo de juego. Es considerada como parcela "peligrosa", y se aconseja sea anexionada a su colindante por el Norte.

Artículo 5 Parcela H-1 Zona Hotelera Villamarlín

- a) Superficie neta 23.200 m²
- b) Condiciones de uso: Zona hotelera, de apartamentos turísticos y de servicios comerciales y sanitarios.
- c) Superficies máximas y mínimas para cada uso: la superficie mínima para el uso social-sanitario será de 1.000 m². La superficie mínima para el uso comercial será de 4.325 m². La superficie máxima de uso hotelero-turístico será de 17.875 m².

El carácter singular de la parcela, hace necesario la realización expresa de un Estudio de Detalle que cumpliendo los máximos dotacionales antes marcados, adecue las superficies a un programa de necesidades concreto.

- d) Superficie máxima de ocupación: 50 % del solar.
- e) Volumen máximo edificable: 3 m³/m²
- f) Número máximo de plantas: el carácter singular de la parcela obliga a un análisis particular y específico cuando las edificaciones superen las tres plantas, de manera que no se rompa el conjunto de la zona de golf, y su paisaje.

Artículo V bis Parcela H-2

- a) Superficie 12.272 m² (incluidos viales y aparcamientos)
- b) Condiciones de uso: servicios de interés social de carácter administrativo, recreativo y asistencial.
- c) Superficie máxima de ocupación: 60 % del solar.
- d) Volumen máximo edificable: 3 m³/m²
- e) N^º de plantas máximo: 2 plantas

Artículo 6 Zona Deportiva

- Superficie 14.818 m²
- Condiciones de uso: Zona deportiva con tolerancia de restaurante, bar, etc..
- Superficie máxima de ocupación: 25% del solar
- Volumen máximo edificable: 1m³/m²
- Número máximo de plantas: Una planta excepto en R-1 que podrán ser dos plantas.
- Condiciones especiales: no se permitirá ninguna construcción que no sea de carácter deportivo, recreativo ó restaurante. Tolerancia en R-1 de pequeños comercios relacionados con la zona deportiva.

Artículo 7 Zona de Verde Público

- Superficie: 80.904m²
- Condiciones de uso: Zona de Verde Público. Sólo se admitirán las construcciones y aprovechamientos previstas en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia.

Artículo 8 Parcela J-1 y J-2 Verde Privado- Jardín

- Superficie: 3.980m²
- Condiciones de uso: Zona no edificable y para decoración del paisaje, jardinería exclusivamente.

Artículo 9 Zona de Juegos de Niños

- Superficie: 8.950 m²
- Superficie máxima de ocupación: 10%
- Volumen máximo edificable: 1 m³/m²
- Número máximo de plantas: 1 planta
- Condiciones de uso: Edificaciones destinadas a recreo de niños ó auxiliares de este uso.

Artículo 10 Zona de Guarderías

- Superficie: 2.970 m²
- Superficie máxima de ocupación: 50%

- Volumen máximo edificable: 1 m³/m²
- Número máximo de plantas: 1 planta
- Condiciones de uso: Edificios para guarderías infantiles.

Artículo 11 Zona de EGB

- Superficie: 14.850 m²
- Superficie máxima de ocupación: 25%
- Volumen máximo edificable: 1 m³/m²
- Número máximo de plantas: 2 plantas
- Condiciones de uso: Edificaciones escolares y complementarias de la actividad.
- Condiciones especiales: Habido cuenta de las características de segunda residencia de uso veraniego de la parcelación, no parece que vaya a tener un uso rápido esta zona, por lo que se podría estudiar cualquier otro uso alternativo, con el consentimiento del Excmo. Ayuntamiento de Orihuela.

Artículo 12 Notas aclaratorias

- Las superficies que se han dado en cada una de las parcelas, ha sido sin incluir la superficie de viales y aparcamientos.
- A efectos de volumen edificable, la superficie a tener en cuenta será la neta de parcela. Esta superficie está determinada en el cuadro general que al efecto figura en esta Memoria.

3 ESTUDIO ECONOMICO APROXIMADO

31 EXPLICACION

El presente estudio económico del costo de la infraestructura de la Urbanización es a título orientativo, toda vez que se carece, de momento, de los datos exactos de: Estado de Mediciones, Cuadro de Precios, Descomposición de Precios, Precios Unitarios, etc..., que serán objeto del Proyecto de Urbanización Villa Martín, posterior, lógicamente a la aprobación del presente Plan Parcial de Ordenación.

Los conceptos, con las unidades que los integran complementariamente han producido un precio medio aproximado, que aplicándolo a la medición, también aproximada (no de proyecto), dan, como resultado unas cifras orientativas que sumadas nos proporcionan un presupuesto, en principio aceptable, aunque provisional.

Este estudio que hemos mencionado queda reflejado en un cuadro esquemático en el que se consideran: conceptos, complementos integrantes, unidades (ya sean m³, m², m¹ ó unidades de obra), precios por cada una de estas unidades descritas, y los presupuestos parciales cuya suma nos da el presupuesto total aproximado.

32 CUADRO RESUMEN DE PRESUPUESTO

Conceptos	Complementos integrantes	Unidades	Precio	Presupuesto pesetas con valor año 1.972*
Explanación	Desmonte y terraplenado	65.656m ³	75	4.924.200.-

* Valor año 1.983, igual a 5 valor año 1.972

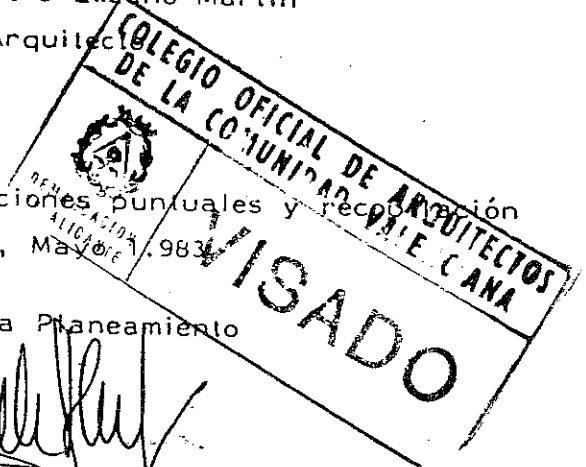
Pavimentación	Pavimento asfáltico incluido bordillo y aceras	88.856m2	250	22.214.000.-
Alcantarillado	Conducción incluidos. Pozos, Registro, sumideros y cámara de limpieza	8.600m2	540	4.644.000.-
Agua potable	Conducción válvulas arquetas y bocas de riego	7.800ml	370	2.886.000.-
Electricidad	Red de alta tensión Transformadores y red de baja tensión	10.600ml	650	6.890.000.-
Alumbrado público	Farolas incluidos registros, cajas de man-dos, etc	300Ud	6.500	1.950.000.-
EJECUCION MATERIAL				43.508.200.-
BENEFICIO INDUSTRIAL				6.526.230.-
PRESUPUESTO DE CONTRATA				50.034.430.-

Redacción original
 Madrid, Mayo 1.972
 Luís Lozano Martín
 Arquitecto

Modificaciones puntuales y recepción
 Alicante, Mayo 1.983

Por Delta Planeamiento

Vicente Bolufer Pascual
 Arquitecto



ESQUEMA RESUMEN MODIFICACIONES P.P. VILLAMARTIN QUE AJUSTAN
EL CONTENIDO DEL PLAN A LO DISPUESTO EN LA NOTIFICACION
DE 26.9.83 DEL AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA, NR,6 7448 NEGOCIA-
DO U.G.U. REF.2.

1 USOS DEL SUELO

En cuanto a la previsión de reserva de dotaciones de interés social: Existía tal previsión de dotaciones en el documento presentado. Se matiza ahora la distinción entre administrativo y sanitario tal y como se establece en el anexo del RP para la unidad 1000-2000 viviendas. Ver pag. 13-14 modificación PP. En cuanto a la distinción gráfica de jardines y áreas de juego: quedaba establecida en el documento presentado.

2 INFRAESTRUCTURA

En cuanto a las secciones red viaria: se modifican de acuerdo a la notificación del Ayuntamiento. Ver pag. 18 PP.

En cuanto al estacionamiento: se justifica expresamente de acuerdo a la notificación del Ayuntamiento. Ver pag. 19 PP.

En cuanto a las características de la infraestructura: se detallan características según notificación del Ayuntamiento. Ver pag. 19 a 23 PP.

3 EVALUACION ECONOMICA

Se matiza que los precios corresponden a fecha anterior. Ver pag. 38 PP.

4 GARANTIAS

Se incluyen en anejo aparte. Ver pag. 29 y anejo PP.

5 COMPROMISOS

Se incluyen en anejo aparte. Ver pag. 29 y anejo PP.

6 MODO DE EJECUCION

Se modifica segun notificación del Ayuntamiento. Ver pag. 29 PP.

7 ORDENANZAS

Se modifican de acuerdo a la notificación del Ayuntamiento.
Ver pag. 30 a 33 PP.

ANEJO A LA MODIFICACION DEL P.P. VILLAMARTIN

A COMPROMISOS A CONTRAER SEGUN ART. 46b RP

1 PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Los plazos de ejecución son los señalados en el Plan de Etapas que indica un plazo total de cuatro años para la ejecución del P.P. a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Dicho proyecto se presentará en el Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El sistema de actuación será el de compensación.

2 CONSTRUCCION EN SU CASO DE EDIFICIOS DESTINADOS A DOTACIONES COMUNITARIAS DE LA URBANIZACION, NO INCLUIDOS ENTRE LAS OBLIGACIONES GENERALES IMPUESTAS POR LA LEY

Al contemplar este punto un compromiso optativo, no obligatorio, y no haberse exigido en ningún momento por el Ayuntamiento la previsión de esta obligación, que excede de las legales, no se contrae compromiso alguno en este punto.

3 CONSERVACION DE LA URBANIZACION EXPRESANDO SI CORRERA A CARGO DEL AYUNTAMIENTO, DE LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE PARCELAS O DE LOS PROMOTORES

Se creará, a este fin, una entidad para la conservación de la urbanización, por iniciativa de la promotora y con participación de los propietarios, hasta que el Ayuntamiento asuma la conservación, como titular de la urbanización.

B GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE COMPROMISOS

La repercusión actualizada a 1983 del coste de la urbanización es de 350 Ptas/m². Las superficies pendientes a urbanizar (alrededor del 30% del total) se desglosan a continuación:

En parcelación Este	103.140 m2
En parcelación Oeste Panorama I	49.077 m2
En parcelación Oeste Panorama II	35.472 m2
En parcelación Norte	22.588 m2
Total pendiente a urbanizar	210.277 m2

El importe de los costes de urbanización actualizado a 1983 es de 73.596.950 Ptas. y se establece como garantía del exacto cumplimiento de los compromisos la entrega de aval bancario al Mi Ayuntamiento por valor del 6% de la cantidad señalada. (4.420.000 Ptas.)

ORIHUELA, 9 de Octubre de 1983



PUENTE ALTO

POLIGONO INDUSTRIAL "PUENTE ALTO" - SECTOR A
ESTUDIO DE LA EDIFICABILIDAD DEL POLIGONO

JULIO 1.934

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD DEL POLIGONO "PUENTE ALCO" - SECTOR A.

CUADRO I

PARCELA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DE RETRANQUEOS					% DE COCUPACION (A - E) 100 A	SUPERFICIE EDIFICABLE			EDIFICABILIDAD m2/m2
		FACHADA		FONDO	LATERALES	TOTAL		OFICINAS	FABRICACION ALMACENAJE	TOTAL - X -	
		B (m2)	C (m2)	D (m2)	E - B + C + D						
						P (m2)					
1 a 5	5.554.-	960.-	480.-	430.-	1.870.-	66,33	2.580.-	2.830.-	5.410.-	0,96	
6 a 12	4.576.-	924.-	500.-	410.-	1.834.-	60,76	2.550.-	2.100.-	4.650.-	0,95	
11 a 15	4.964.-	"	"	350.-	1.814.-	63,46	2.550.-	2.125.-	4.675.-	0,94	
16 a 20	4.964.-	"	"	"	1.814.-	63,46	"	"	4.675.-	0,94	
21 a 25	4.964.-	"	"	"	1.814.-	63,46	"	"	4.675.-	0,94	
26 a 30	4.964.-	964.-	500.-	350.-	1.814.-	63,46	2.550.-	2.125.-	4.675.-	0,94	
31 a 34	4.464.-	964.-	500.-	300.-	1.764.-	60,48	2.550.-	1.700.-	4.250.-	0,95	
35 a 38	4.464.-	964.-	500.-	300.-	1.764.-	60,48	2.550.-	1.700.-	4.250.-	0,95	
39	6.000.-	600.-	300.-	450.-	1.350.-	77,50	1.500.-	3.750.-	5.250.-	0,86	
40	6.000.-	600.-	300.-	450.-	1.350.-	77,50	1.500.-	3.750.-	5.250.-	0,86	
49	6.000.-	600.-	300.-	450.-	1.350.-	77,50	1.500.-	3.750.-	5.250.-	0,86	
50	6.000.-	600.-	300.-	450.-	1.350.-	77,50	1.500.-	3.750.-	5.250.-	0,86	
41 a 44	4.964.-	964.-	500.-	350.-	1.814.-	63,46	2.550.-	2.125.-	4.675.-	0,94	
45 a 48	4.964.-	964.-	500.-	350.-	1.814.-	63,46	2.550.-	2.125.-	4.675.-	0,94	
51	12.000.-	1.750.-	990.-	660.-	3.400.-	71,67	4.800.-	6.400.-	11.200.-	0,93	
52	5.600.-	700.-	350.-	650.-	1.700.-	69,64	1.800.-	3.300.-	5.100.-	0,91	
53	5.600.-	700.-	350.-	650.-	1.700.-	69,64	1.800.-	3.300.-	5.100.-	0,91	
54	4.600.-	770.-	425.-	440.-	1.635.-	64,89	2.040.-	2.127,3.-	4.167,3.-	0,93	
55	6.560.-	700.-	350.-	790.-	1.840.-	72,04	1.800.-	4.140.-	5.940.-	0,90	
56	6.720.-	700.-	350.-	870.-	1.920.-	72,32	1.800.-	4.260.-	6.060.-	0,90	

309

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD DEL POLIGONO - FUENTE AEREA - SECTOR A

CÁLCULO DE LA EDIFICABILIDAD DEL POLIGONO - PUENTE AITON - SECTOR A										CUADRO 1
PARCELA	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE DE RETRANQUEOS			% DE OCUPACION $\frac{(A+B+C+D)}{A}$	SUPERFICIE DE EDIFICABLES			EDIFICABILIDAD m2/m2	
		FACHADA	FORNO	LATERALES		OFICINAS	EDIFICACION ALMACENAJE	TOTAL		
		B (m2)	C (m2)	D (m2)		E = B + C + D	F (m2)	G (m2)		H = F + G
	A (m2)								E / A (m2/m2)	
57	6.440.-	700.-	350.-	770.-	1.820.-	1.800.-	4.020.-	5.820.-	0,90	
58	5.300.-	664.-	300.-	640.-	1.604.-	1.830.-	2.803.-	4.633.-	0,86	
59	4.964.-	680.-	340.-	530.-	1.600.-	1.740.-	2.784.-	4.524.-	0,91	
60	4.891.-	670.-	335.-	580.-	1.585.-	1.710.-	2.781.-	4.491.-	0,92	
61	2.590.-	350.-	175.-	590.-	1.115.-	750.-	1.225.-	1.975.-	0,75	
62	5.332.-	600.-	575.-	640.-	1.815.-	1.500.-	2.580.-	4.080.-	0,76	
63	4.500.-	600.-	300.-	600.-	1.500.-	1.500.-	2.500.-	4.000.-	0,89	
64	4.560.-	600.-	300.-	610.-	1.510.-	1.500.-	2.500.-	4.050.-	0,89	
65	4.500.-	600.-	300.-	600.-	1.500.-	1.500.-	2.500.-	4.000.-	0,89	
66	4.144.-	724.-	380.-	600.-	1.704.-	1.830.-	2.130.-	3.960.-	0,95	
67	5.548.-	760.-	380.-	580.-	1.720.-	1.980.-	3.163.-	5.143.-	0,93	
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR INDUSTRIAL:										
TOTAL	167.177.-			53.504.-		68,00		152.061.-	0,91	
EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL:										
	40 % de ocupación en planta y tres alturas. (40 % e/ 4.875 m2)x 3 plantas =.....									1,80
PARQUE DEPORTIVO:										
	20 % de ocupación en planta y dos alturas (20 % e/ 4.875 m2)x 2 plantas =.....									0,90
EDIFICABILIDAD TOTAL DEL POLIGONO:										
SECTOR A 249.107.-								159.531.-	0,63	

POLICIA INDISTRICTUAL

PART: AUTO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION QUE SE MODIFICAN(TEXTO REFUNDIDO)

ORDENANZAS REGULADORAS
MODIFICACIONES

1º.- CATEGORIA DE INDUSTRIA

I)INDUSTRIA GRANDE, con superficie de parcela superior a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamiento en el interior de la Parcela.

Además del uso industrial, se permite el de Terciario, Almacenes y Servicios, definido en el artículo 12º.

II)INDUSTRIA MEDIA, con superficie de parcela comprendida entre 3,500 m² a 7.000 m². Un único acceso y aparcamientos en el interior de las parcelas.

III)INDUSTRIA PEQUEÑA, parcelas con superficie comprendida entre 800 m² a 3.500 m². Formarán agrupaciones de parcelas cuyo conjunto no supere los 7.000 m² de superficie bruta.

En estas agrupaciones de parcelas, las edificaciones podrán estar adosadas.

Tendrán un único acceso y los aparcamientos se resolverán en la zona de retranqueo de fachada.

2º.- SEGREGACION DE PARCELAS

Se establece la parcela mínima indivisible, la de 800 m², pudiendo subdividir parcelas respetando la limitación anterior y siempre que se respete el aprovechamiento de la parcela de procedencia.

Cuando la segregación aconseje proyectar un nuevo viario dentro de las parcelas que de acceso a las nuevas parcelas, se presentará el correspondiente ESTUDIO DE DETALLE.

ORDENANZAS REGULADORAS.

3 1º.- AGRUPACION DE PARCELAS.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas, y en ningún caso el aprovechamiento de la parcela resultante podrá ser superior que el de la suma de aprovechamientos de las parcelas originarias.

4 2º.- COMPOSICION DE LAS PARCELAS.

Dentro de las parcelas, se establecen los siguientes criterios de composición.

- A) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- B) Bloques representativos.
- C) Espacios libres para aparcamientos.
- D) Construcciones accesorias.

a).- Edificios para naves de fabricación o almacenaje.

La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado B) y siguientes de la presente Ordenanza.

b).- Bloques representativos.

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos lo que dependiendo administrativamente de la industria no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10,00 metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15,00 metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c).- Espacios libres para aparcamientos.

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a), y como mínimo deberá preverse una plaza de aparcamientos por cada 200 m² construidos, lo que equivale al 50% de la dotación necesaria, situándose el otro 50% en los aparcamientos previstos en el Plan, y en las bandas laterales de las calzadas denominadas zonas de servicios y aparcamientos, pudiéndose utilizar el 80% de los frentes de cada parcela, cuando existan, -- para este fin, y el 20% restante deberá quedar libre para accesos a la misma.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20x4,50 metros más las zonas correspondientes de acceso y maniobra.

Quedan excluidas de estas normas las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente, a fines de aparcamientos, la zona de retranqueo dispuesta en la Ordenanza 7ª.

d).- Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y responda a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto.

5º.- ESPACIOS COMUNES.

Corresponden a:

- a).Espacios libres
- b).Centros comunales
- c).Red viaria

a).- Espacios libres.

A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público.

Queda prohibida la edificación sobre los mismos.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del Polígono.

b).- Centros comunales.

Corresponden a las zonas reservadas a edificios de carácter administrativo, deportivo o cultural.

Los centros comunales son de uso público si bien se prohíbe construir en ellos cualquier edificación ajena a las necesidades propias del polígono.

El uso comercial se reducirá exclusivamente a establecimientos dedicados a exposición y venta de productos industriales y a los destinados a estanco, venta de periódicos, farmacia y cafetería, etc.

Quedarán ubicados en el recinto reservado a centros administrativos.

c).- Red viaria.

Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico.

Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas.

Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establecen a este fin.

6º.- EDIFICACION PARCIAL DE PARCELAS.

Cuando, con arreglo al programa de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta - de los m². de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza 4º y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7º.- COMPOSICIONES DE LOS FRENTES DE FACHADA.

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

a).- Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir de la línea de fachada.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado a base de ellos, el frente principal de las mismas considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

b).- El retranqueo permitido, con respecto a los voladizos, será superior a los 5,00 metros y la edificación será continua.

c).- En aquellas partes en las que el frente de la fachada no se halla cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo de 16,00 y máximo de 35 metros contados desde la línea de fachada en las de I categoría.

En las de II y III no serán precisos estos retranqueos.

En los solares en esquina, a los refectos relativos a las condiciones de edificación de los bloques representativos, se podrá considerar como línea de fachada, una sola de ellas, que el promotor considere más adecuada.

En cualquier caso, el límite de la parcela se materializara con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d).-- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del polígono velará por el correcto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

8º.-- SOLUCIONES DE ESQUINA.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan las edificaciones que constituyen la esquina estarán obligadas a dejar libres, como mínimo - al menos con planta baja - el segmento formado por la cuerda que une los dos puntos de tangencia, de la zona curva de los dos tramos rectos.

9º.-- EDIFICACION DE LAS PARCELAS.

a).-- Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 5 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 metros como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

En las parcelas de III categoría, las edificaciones podrán abanicarse a los linderos laterales dentro del conjunto de las agrupaciones de parcelas que se establece en el artículo 12 excepto en los linderos con otras parcelas, o agrupaciones de parcelas, en que se aplicará el retraqueo correspondiente.

En cualquier caso, siempre se respetará el retraqueo de 5 metros, respecto a los linderos posteriores.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueos -- se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicable diáfanas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m. contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrán por cuenta de la industria que primero se establezcan, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas del terreno medidas del frente de fachadas, se construirán muros para la contención de tierras a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas. En caso de construir un propietario antes que los colindantes deberá justificar en el proyecto las diferencias de nivel con aquellos y colocará una cerca provisional de tela metálica en el límite con los que las diferencias de cota sea mayor de 1 metro.

b).-- En el caso de que dentro de las parcelas, no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí como mínimo 5 metros en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 metros, en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c).-- La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15,000 m²., la composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada -- no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto-medio del frente de fachada.

d).-- En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones será de 12 metros como máximo.

e).-- Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones viviendas o locales de trabajo.

En caso que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

f).-- Se permiten semisótanos que se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/3 de la superficie útil del local.

g).-- Se permiten sotanos, quedando prohibido su utilización como locales de trabajo.

h).-- Los índices de edificabilidad de parcelas se obtendrán aplicando los retranqueos establecido en las presentes ordenanzas y con el siguiente criterio:

Parcelas industriales.-

- En bloque representativo- Tres plantas y con un fondo máximo de diez metros. —
- Con naves- Resto de superficie en una sola planta una vez aplicados los re-/tranqueos laterales (excepto en el caso de edificaciones adosadas en industrias de categoría III) - y posteriores.

Equipamiento comercial-social.-

40% de ocupación en planta como máximo, con tres alturas y un índice de edificabilidad de 1,20 m²/m².

Zonas deportivas.-

20% de ocupación en planta como máximo, con dos alturas y un índice de edificabilidad de 0,4 m²/m².

El cuadro I, presenta el calculo de la edificabilidad del sector 4, resultando:

Suelo industrial: 0,9m ² /m ²	152.061 m ²
Equipamiento comercial-social: 1,20m ² /m ²	5.850 m ²
Zonas deportivas: 0,40 m ² /m ²	1.950 m ²
Edificabilidad media= $\frac{159.861 \text{ m}^2}{242.191 \text{ m}^2}$	= 0,66 m ² /m ²

109.- ESTETICA DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES.

- a).- Se prohíben los elementos estilísticos.
- b).- Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.
- c).- Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.
- d).- Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.
- e).- Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior -----

ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f).-- Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

11ª.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Como protección del área de parcela, será obligatorio instalar un hidrante cada 1.000 m³ -edificados, teniendo cada parcela dos como mínimo.

12ª.- USOS.

a) Uso de industria.-- Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto de 30 de Noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1961), no obstante podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado Reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración del Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y que permitan su emplazamiento dentro del polígono.

En las industrias de I categoría, aparte del uso industrial se permite el Terciario, Almacenes y Servicios, que se definen en los siguientes grados:

1ª.- Almacenes y servicios que pueden incluir establecimientos distribuidores y de comercio

lización al por mayor, hipermercados, grandes exposiciones (automoviles, muebles, etc..

2º.- Equipamientos comunitarios, referidos a aquellos que corresponden al servicio de la población del Municipio.

3º.- Servicios de carreteras= ligados a la función del tráfico= transportes, admitiendose usos de estación de servicio, talleres de reparación, etc.

b.- Uso de viviendas.- Queda= prohibido el uso de vivienda. Se= excluyen de esta prescripción las destinadas a personal encargado - de la vigilancia y conservación - de las diferentes industrias.

En este caso, se toleraran 300 m2. construidos de vivienda por - cada hectarea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no= será inferior a 45,-m2 ni superior a 150,-m2.

En las industrias del grupo I las viviendas se consideraran dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisotanos.

En las industrias de los Grupos II y III se podrán construir= un máximo de 2 viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

c).- Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

d).- Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la ordenanza

za 5ª, apartado b).

e).- Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas 4ª y 5ª.

f).- Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines luerativos.

g).- Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

13ª.- CONDICIONES HIGIENICAS.

a).- Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 Kg. por hora.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.

b).- Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidas en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro, será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18°C.

El nitrógeno expresado en N y (N-14) no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El afluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono --sin estación depuradora-- el afluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de red, así como las mateiras flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros afluentes, pueden atentar, directa o indirectamente, el funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El afluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°= quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

c).-- Ruidos.-- Se permiten ruidos que no sobrepasen de los 55 decibelios medidos estos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

142.- CONDICIONES GENERALES.

Además de lo preceptuado en las presentes ordenanzas Reguladoras, --

los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo (Orden de 1 de Enero de 1.940) y Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de 30 de noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

Lo dispuesto en las presentes ordenanzas podrá reajustarse por el Organismo legalmente competente a las necesidades de cada caso concreto si circunstancias especiales así lo demandaran.