



**MODIFICACION DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
DEL PLAN PARCIAL EL PARADISO**

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

JUNIO 2012



INDICE

A.- MEMORIA INFORMATIVA

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

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

C.- ORDENANZAS MODIFICADAS.-

ANEXO I.-

Texto de las Ordenanzas previo a su Modificación



A.- Memoria Informativa

A.1 Objeto de la Modificación

El presente documento tiene por objeto modificar las Ordenanzas reguladoras del Sector El Paradiso. La actual regulación se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 31 de Mayo de 1976, en el seno del expediente de Aprobación del Plan Parcial El Paradiso.

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

- A) Complementar las actuales ordenanzas en aspectos que ofrecen dudas en cuanto a su interpretación.
- Regulación del cómputo de la ocupación.
 - Regulación del cómputo del volumen estableciendo su conversión a superficie de techo edificable.
 - Regulación de la altura.
 - Regulación de los sótanos y semisótanos.
 - Regulación de las condiciones de cerramientos de parcela y construcciones auxiliares.
 - Fijar en 5 metros los retranqueos eliminando la dependencia de la altura de la edificación.
- B) Incluir la regulación de elementos constructivos que carecían de ella.
- Regulación de movimiento de tierras y muros de contención.
 - Limitación a 30 metros de la longitud máxima de bloques y una separación mínima de 10 metros entre bloques de una misma parcela para todas las zonas de ordenación, salvo unifamiliar extensiva
 - Regulación de la adecuación al medio físico de las construcciones.
- C) Introducir cambios en las condiciones de parcelación y uso.
- Establecer como vinculante la parcelación vigente.
 - Ajustar la regulación de los usos no residenciales contenida en la ordenanzas particulares.
- D) Establecer regulación de las edificaciones existentes.
- Régimen transitorio para edificaciones existentes que no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones.



A.2 Antecedentes.

A.2.1.- De Planeamiento

El Plan Parcial El Paradiso, fue aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 31 de mayo de 1976. Con posterioridad fue aprobado el Plan General de Ordenación Urbana de Altea por la Comisión Territorial de Urbanismo en septiembre de 1.982, y publicado en el BOP el 23 de diciembre de 1.982, que respetó las determinaciones contenidas en el documento de Ordenación Pormenorizada de aplicación en el ámbito del sector El Paradiso

A.2.2.- Administrativos

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

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

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

B.- Memoria Justificativa

B.1) Ámbito de aplicación

La presente modificación afecta a los capítulos II "Ordenanzas generales", III "Ordenanzas particulares y IV " Ordenanzas complementarias" de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial El Paradiso.

B.2) Justificación de la modificación propuesta.

En acuerdo plenario de 26 de agosto de 2010, por vía de enmienda, se ordenó a la Concejalía de Urbanismo la redacción de la modificación de las Ordenanzas Especiales del Polígono La Malla, en los mismos aspectos que se habían modificado en las Ordenanzas del Plan Parcial El Aramo vigentes en ese momento para el resto de polígonos. Por moción de la concejala del área de urbanismo se insta a los servicios técnicos para que procedan a la



modificación de las ordenanzas especiales del Polígono La Malla. De igual modo se insta a los servicios técnicos municipales a ajustar las ordenanzas del Plan Parcial El Aramo y del Mascarat a las nuevas determinaciones con el fin de conseguir un tratamiento homogéneo para todas las edificaciones a desarrollar en la Sierra de Altea.

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

Además y tal y como se puso de manifiesto en la Modificación inicial de ordenanzas del Aramo, a lo largo del tiempo se han manifestado determinados supuestos de hecho con regulación incompleta o insuficiente, que han generado situaciones no deseadas desde el punto de vista paisajístico. Dichos supuestos son extensivos a todas las urbanizaciones de la Sierra de Altea, también a la urbanización El Paradiso, por ello se considera conveniente aprovechar este momento para introducir modificaciones a las Ordenanzas y adaptar su redacción a los momentos actuales, así como para regular determinaciones no contempladas o con definición imprecisa en el documentos de planeamiento aprobado en 1976, y que se han puesto de manifiesto en numerosos expedientes tanto de licencia como de disciplina urbanística durante estos años.

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

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

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

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

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



- **Regulación de la altura.**

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

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

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

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

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

- **Fijar en 5 metros los retranqueos eliminando la dependencia de la altura de la edificación.**

La relación que en el Plan Parcial actual se establece en cuanto a los retranqueos y la altura de la edificación ha generado problemas de interpretación durante los años de aplicación de la norma. Además como se ha puesto de manifiesto, uno de los objetivos de la modificación de ordenanzas, es el de unificar criterios de norma para todos los ámbitos de desarrollo de edificación de la sierra, por tanto se ha considerado necesario eliminar la dependencia entre ambos parámetros y establecer de forma independiente su regulación.

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

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

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

- **Limitación a 30 metros de la longitud máxima de bloques y una separación mínima de 10 metros entre bloques de una misma parcela para todas las zonas de ordenación, salvo unifamiliar extensiva**

Para las zonas de ordenación donde es posible realizar la tipología de bloque, se mantiene la posibilidad de utilizar esta tipología regulando la longitud máxima de los bloques (30 metros)



y la distancia mínima entre ellos (10 metros) con el fin de evitar apantallamientos y propiciar una mayor integración con el medio físico donde se ubique.

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

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

B.2.c).- Incluir cambios en las condiciones de parcelación y uso

- **Establecer como vinculante la parcelación vigente.**

En la documentación de ordenación pormenorizada del Plan Parcial se incluye el plano de parcelación, y en la ordenanza se contemplaba esta como parcelación indicativa. Los instrumentos de desarrollo y gestión de planeamiento de las distintas fases han generado las parcelas de acuerdo a las determinaciones de la ordenanza. Por lo tanto una vez concluidos los procedimientos de gestión se considera adecuado suprimir el "carácter indicativo" en cuanto a la parcelación de la actual ordenanza y considerar vinculantes la parcelaciones actuales, y consecuentemente eliminar la posibilidad de que un 25% de la superficie de la zona de extensiva pudieran ser parcelas inferiores a 800 m² (parcela mínima 600 m²).

- **Ajustar la regulación de los usos no residenciales contenida en la ordenanzas particulares.**

La memoria del Plan Parcial contiene la justificación de las reservas de suelo destinando 3.670 m² a Centro Social y 7.952 m² a Edificios Culturales. Sin embargo las Ordenanzas particulares admiten además de los usos de administración, restauración, bar, supermercado, el uso de alojamiento turístico en cualquiera de sus tipos y los de residencia permanente.

Siendo la finalidad de la reserva de este suelo la de dotar a la urbanización de los servicios necesarios para la población residente, y teniendo en cuenta que se encuentra alejada del núcleo urbano, se estima adecuado limitar el abanico de usos previstos en el plan, para eliminar aquellos que no darían respuesta a tal fin. Por ello se elimina la posibilidad del uso residencial en cualquiera de sus formas para la parcela de servicios quedando exclusivamente destinada a servicios complementarios de la urbanización.



B.2.d) Régimen de las edificaciones

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

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

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

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

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

C) Texto modificado de los Capítulos II Ordenanzas generales, III Ordenanzas particulares y IV Ordenanzas complementarias de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial El Paradiso

II.- ORDENANZAS GENERALES.-

Ordenanza 7.- Licencias y obras

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

Ordenanza 8.- Proyectos de urbanización

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



Ordenanza 9.- Alineaciones y nivelaciones

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

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

Ordenanza 10.- Parcelación .

La parcelación representada en los planos del Plan Parcial tiene carácter vinculante para todas las zonas. Consecuentemente no se podrán realizar segregaciones que impliquen la creación de nuevas parcelas. Para cualquier operación de regularización o cambio de lindes de parcelas en la zona unifamiliar extensiva se deberá de respetar que el número de parcelas resultantes sea menor o igual al inicial y en cualquier caso la dimensión mínima de las parcelas será de 800 m² .

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

Ordenanza 11.- Vegetación.

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

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

III.- ORDENANZAS PARTICULARES.-

Ordenanza 12.- División en Zonas

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

- 1) Intensiva
- 2) Unifamiliar extensiva
- 3) Administración y servicios
- 4) Deportiva
- 5) Verde pública
- 6) Cultural



Ordenanza 13.- Tipo de edificación

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

A) Zona intensiva

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

La longitud máxima de cada uno de los bloques será de 30 metros y la distancia mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 10 metros.

B) Zona unifamiliar extensiva

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

C) Resto de zonas:

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

La longitud máxima de cada uno de los bloques será de 30 metros y la distancia mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 10 metros.

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

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

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

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

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



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

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

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

En zona intensiva	25%
En zona unifamiliar extensiva	25%
En zona administración y servicios.....	50%
En zona deportiva.....	25%
En zona cultural	25%

Para la zona intensiva podrá además autorizarse una ocupación de un 5% de la parcela para construcciones auxiliares.

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

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

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

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



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

En zona intensiva	2,5 m ³ /m ²
En zona unifamiliar extensiva	1 m ³ /m ²
En zona administración y servicios.....	2,5 m ³ /m ²
En zona deportiva.....	1 m ³ /m ²
En zona cultural	1 m ³ /m ²

A los efectos de justificación del volumen máximo permitido se establece la siguiente relación: 1 m³ = 0,35 m²t y por tanto el coeficiente de edificabilidad de una parcela en función de su calificación será:

En zona intensiva	0,87 m ² t/m ² s
En zona unifamiliar extensiva	0,35 m ² t/m ² s
En zona administración y servicios.....	0,87 m ² t/m ² s
En zona deportiva.....	0,35 m ² t/m ² s
En zona cultural	0,35 m ² t/m ² s

Ordenanza 16.- Altura reguladora.-

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Ordenanza 17.- Alineaciones y retranqueos.-

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

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

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

Ordenanza 18.- Usos.

Zona intensiva.- El uso de esta zona será el residencial, pudiendo establecerse despachos o estudios de profesionales.

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

Zona administración y servicios.- El uso de esta zona será el de servicios complementarios de la urbanización. Se establece una parcela para centro social, que podrá albergar oficinas de administración, restaurante, bar, supermercado y comercio de consumo habitual. Se prohíbe el uso residencial en todas sus formas, sea público o privado.



Zona deportiva.- Únicamente los que se desprendan del destino de la zona, pudiéndose ubicar todo tipo de instalaciones deportivas así como las de vestuarios, duchas, bar, restaurantes, club social, etc. Se prohíbe el uso residencial salvo que esté vinculado a la explotación del servicio, como anexo inseparable del mismo, y cumpla el resto de condiciones de las presentes ordenanzas.

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

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

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

Zona cultural.- Únicamente los que se desprendan del destino de la zona, pudiéndose ubicar las instalaciones correspondientes así como bar, restaurante, etc. Se prohíbe el uso residencial salvo que esté vinculado a la explotación del servicio, como anexo inseparable del mismo, y cumpla el resto de condiciones de las presentes ordenanzas.

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

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

- Los módulos fotovoltaicos deberán situarse en integración arquitectónica o en superposición, no pudiendo situarse en la superficie de parcela libre de edificación. Se entiende por integración arquitectónica cuando los módulos fotovoltaicos cumplen una doble función, energética y arquitectónica (revestimiento, cerramiento o sombreado) y, además, sustituyen a elementos constructivos convencionales o son elementos constituyentes de la composición arquitectónica. Se entiende por superposición cuando los módulos fotovoltaicos se colocan paralelos a la envolvente del edificio sin la doble funcionalidad definida en la integración arquitectónica.
- La potencia nominal de la instalación será menor o igual a 100 Kw y conectada en baja tensión.
- La licencia de edificación se podrá tramitar y otorgar en los términos exigidos por la legislación vigente con independencia de la previa obtención de la licencia ambiental o cualquier otra licencia o autorización exigible.



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

IV.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.-

Ordenanza 19.- Edificaciones auxiliares

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

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

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

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,00 metros. No pudiendo tener más de una planta.
- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado en la Ordenanza 21 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.



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

Ordenanza 20.- Desmontes.

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

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

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

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

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



Ordenanza 21.- Movimientos de tierra y Muros de contención

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

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

Ordenanza 22.- Cerramientos de parcela

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

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

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

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



Ordenanza 23.- Sótano y Semisótano

23.1 Sótanos:

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

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

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

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

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

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

23.2 Semisótanos:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- plano topográfico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico.



- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.
- Reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.
- Montaje de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela.

Ordenanza 25.- Composición estética

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

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

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

Ordenanza 26.- Condiciones higiénicas

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

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

Ordenanza 27.- Dotación de aparcamientos

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

RÉGIMEN TRANSITORIO

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

En Altea , Junio de 2012