



**DOCUMENTO REFUNDIDO
DE MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ORDENANZAS DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR RS-8 BELLAS ARTES**

DOCUMENTO REFUNDIDO QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES
APROBADAS DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO PLENARIO
DE 31 DE MARZO DE 2011 Y DE 2 DE AGOSTO DE 2012

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 2012
El Secretario accidental



1. ADECUACION DE LA ORDENACION AL PLAN GENERAL Y EXPEDIENTE DE HOMOLOGACION.

El Plan parcial desarrolla las previsiones del Plan General y del Expediente de homologación, respecto del Suelo Urbanizable. En virtud de las previsiones establecidas en el vigente Plan General, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión de 20 de septiembre de 1982, y publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de 23 de diciembre de 1982, que califica los terrenos objeto de ordenación como suelo urbanizable y no urbanizable.

El ámbito del Plan comprende el sector delimitado en el expediente de homologación modificativa que se acompaña, y se tramita con carácter simultáneo.

El Sector objeto de ordenación es el denominado RS-8 de suelo urbanizable no programado en los términos que aparecen en el expediente de homologación modificativa. Este documento le asigna un uso residencial, en vivienda unifamiliar y/o adosada, bloque-asilada, con fines predominantemente de primera y segunda residencia, con las siguientes determinaciones. En el vigente Plan General se establece una extensión de aproximadamente 11,08 Has., y se determinan para esta zona denominada 5C, los siguientes criterios:

- *El uso predominante será el residencial en núcleos.
- *El tipo de edificación se establece en Bloque o vivienda aislada.
- *El coeficiente de volumen se fija en 3m³/m².
- *Ocupación máxima permitida : 40 por 100.
- *Alturas máximas: 4 plantas, 13 metros.
- *No se establece ninguna especialidad.

2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

En función de las determinaciones del P.G.O.U. de Altea, en lo referente a lo dispuesto para el Sector RS-8, de la información urbanística obrante en la presente documentación y de los estudios complementarios realizados por el Ayuntamiento de Altea, es posible establecer los criterios generales que ha de presidir la ordenación que se proyecta, teniendo en cuenta que se pretende ubicar la futura Facultad de Bellas Artes, y crear una ciudad a su alrededor.

1º. Ubicar el Campus Universitario de la Facultad de Bellas Artes, en la proximidad del casco urbano, pero con independencia funcional.

2º. Establecimiento del Palau de la Música, junto con la facultad, sirviéndose de elementos de ésta, y consiguiendo una armonización de los espacios y construcciones y de la integración de éstos con el casco urbano, a fin de centralizar la oferta cultural, y el ambiente de Altea, evitando los desplazamientos de vehículos, y fomentando el casco tradicional, como elemento turístico.

3º. Desarrollo de una ordenación de viviendas flexible, y adaptada a la orografía propia alteana caracterizada por las laderas. Ordenación por zonas, y consiguiendo en la medida de la posible la reproducción del pueblo. Todo ello, con un carácter flexible, y sin perjuicio de su ordenación posterior mediante Estudios de Detalle.



4º. Reducción al máximo posible de los trazados de viarios rodados interiores, a fin de conseguir, un modelo de ciudad tranquila, donde el hombre sea lo principal y no los vehículos.

5º. Establecimiento de una ordenación, que respete y fomente los valores arquitectónicos del mediterráneo, especialmente los alteanos, estableciendo manzanas y su ordenación mediante estudios de detalle.

6º. Respetar las edificaciones unifamiliares existentes, en la medida que no sean manifiestamente incompatibles con la ordenación propuesta.

3. EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

Los criterios expuestos, obligan a considerar como idóneo el espacio que ahora se pretende ordenar.

Para ello, se ha creado una única unidad de ejecución y área de reparto a los efectos de la distribución de beneficios y cargas y subdividida en tres etapas o fases perfectamente delimitadas, a efectos únicamente del desarrollo en el tiempo de la obra de urbanización.

La primera, situada en contigüidad con el casco urbano, y con fachada a la prolongación de la Ronda Norte, actual Av. De Benidorm, y que es donde se proyecta el Campus Universitario, el Palau de la Música, y zonas de aparcamiento. Se ha elegido esta ubicación para el desarrollo de las dotaciones públicas, porque el sistema de infraestructuras viaria es fundamental para el desarrollo y utilización de la misma, así como por la cercanía del Casco urbano. Esta zona tiene una extensión de 131.295,99 metros cuadrados, y en ella se ubica, la Facultad Universitaria, el Palau de las Bellas Artes, Biblioteca, Cafetería, y espacios libres de uso público.

Dentro de esta Fase, y en colindancia con las zonas dotacionales descritas anteriormente, en su linde oeste, se establecen manzanas o unidades, para su gestión mediante Estudio de detalles. En esta zona, en las parcelas más próximas al Campus, se ordenan manzanas en la que se posibilita la edificación de Colegios Mayores. El resto es de residencial, con tipología variada, destacando la parcela 1 y 3, que se ha considerado, que la construcción única admisible, es la vivienda unifamiliar adosada, y que su función es la integración o conexión del Sector con la zona urbana contigua, de ordenanza vivienda unifamiliar.

La fase B, con una superficie de 59.667,33 metros cuadrados corona el Sector, y se destina a viviendas unifamiliares, con el fin de no producir impacto visual. Además, con ello se pretende respetar las viviendas unifamiliares ya edificadas y que se sitúan en su gran mayoría en esta zona. Linda con el vial Camino de Alcoy elemento perteneciente a la red estructural primaria.

La Fase C, es totalmente residencial, con tipología variada, con el fin de adaptar las construcciones a la orografía del terreno, respetando la ladera, y consiguiendo de esta forma imitar el Pueblo o Casco tradicional. Este fase linda, con la Carretera de Altea a la Nucía, con la Ronda Sur, y con la fase B. Tiene una superficie de 84.060,40 metros cuadrados.



Las tres fases se han creado con una interdependencia funcional. Se ha considerado el crear una zona verde (ZV3) formada en continuación al Parque público perteneciente a la red primaria, que sirve como eje de comunicación, y esparcimiento público de todas las etapas o fases, desechando la idea de localizarla en una manzana concreta. Esta zona verde cruza transversalmente el ámbito del sector, permitiendo tanto a los Universitarios como a los residentes un recorrido completo del nuevo sector y que por lo tanto sea efectiva y funcionalmente un espacio de esparcimiento y de recreo.

En definitiva la opción elegida es la que más se adapta a todos los condicionamientos y criterios que presiden la ordenación:

- Localización y ubicación de las dotaciones públicas culturales y educativas
- Zonas verdes y espacios de esparcimiento adecuados.
- Respecto a la topografía, máxima integración, para no impactar y economizar en infraestructuras urbanas.
- Integración del Polígono con la estructura urbana y con la red estructural primaria marcada en la homologación.
- Accesibilidad de las dotaciones propias del Plan Parcial desde cualquier punto del mismo.
- Respeto medioambiental.

La ordenación propuesta se ha efectuado en base a un meticuloso análisis de las diferentes opciones de proyecto en correlación con los datos dimanantes de la información urbanística como queda explicitado en los documentos del presente Plan Parcial.

4. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PREVISIONES LEGALES.

4.1. RED ESTRUCTURAL PRIMARIA: Los elementos que forman parte de la red primaria quedan definidos en el documento de homologación y han sido recogidos en el presente Plan Parcial.

Son los siguientes:

- 1. PARQUES URBANOS (PQL).** La reserva de dotaciones en suelo residencial fijada por LRAU, especificadas en el art. 17 2.A “ Parques públicos en proporción no inferior a media hectárea por cada millar de habitantes.”, que de acuerdo con el expediente de homologación se ha determinado de la siguiente manera:

| | | |
|------------------------------|------------------|-------------------|
| SUPERFICIE COMPUTABLE AMBITO | | 244.194,29 |
| DENSIDAD | | 50,00 VIV/HA |
| Nº HABIT | SUP*DENSI | 1.220 VIV |
| | HAB/VIV | 3,09 HAB/VIV |
| | TOTAL HAB | 3.723 HAB |
| RESERVAS | | M2 |
| PARQUES URBANOS | 5M2/HAB | 18.620 |



Por lo tanto la reserva mínima de Parque urbanos es de 18.620 m² y la reserva considerada en la homologación y respetada en el presente Plan Parcial asciende a 18.800 m².

2.- RED VIARIA (PRV). La red viaria estructural primaria definida en la homologación es:

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| RONDA SUR | 7.829,42 m ² |
| AVDA BENIDORM(+) | 3.248,27 m ² |
| CAMINO VIEJO DE ALCOY (+) | 11.572,66 m ² |
| AVDA. DE LA NUCIA (+) | 2.623,40 m ² |

De las vías anteriormente enumeradas se han considerado las marcadas por la homologación a efectos de computo de red secundaria.

3.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (PEQ-Educativo). Consta como reserva de red primaria la superficie de terreno afectada por la universidad de superficie 4.200 m².

4.2 COMPUTO DE ESTÁNDARES DE LA RED SECUNDARIA

4.2.1.- RELACION DE INDICES DE EDIFICABILIDAD

| | |
|-----------------------|--|
| SUPERFICIE SECTOR | 275.023,71 M ² S |
| RED PRIMARIA | 30.829,42 M ² S |
| SUPERFICIE COMPUTABLE | 244.194,29 M ² S |
| EB | 169.907,95 M ² T |
| IEB | 0,6958 M ² T/M ² S |
| ER | 152.363,71 M ² T |
| IER | 0,62 M ² T/M ² S |
| ET | 17.544,24 M ² T |
| IET | 0,0718 M ² T/M ² S |
| SD | 133.198,83 M ² S |
| ISD | 0,5455 M ² T/M ² S |
| SUELO LUCRATIVO | 115.195,47 M ² S |

4.2.2.- JUSTIFICACION DE ESTÁNDARES DE PLAN PARCIAL DE USO RESIDENCIAL. RED SECUNDARIA

De acuerdo con la tabla del Art. 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento y para la determinación de las superficies mínimas de reserva de uso dotacional se ha considerado :

IER = 0,65 m²t/m²s para el calculo del suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)

IEB = 0,70 m²t/m²s para el cálculo del suelo dotacional público viario (RV+AV)

A) SUELO DOTACIONAL PUBLICO NO VIARIO

De acuerdo con la tabla para un IER = 0,65 m²t/m²s ,



SD-RV-AV = 23% SOBRE M2S que se desglosa en:

ZV = 10%

EQ = 13%

y de acuerdo con lo regulado en el art. 6 del Anexo al Reglamento para sectores susceptibles de utilización residencial, la reserva de suelo dotacional público, sin contar el viario, debe de superar los 35 metros cuadrados por cada 100 de techo residencial potencialmente edificables. Además en sectores de índice de edificabilidad residencial superior a 0,30 m2t/m2s deben destinarse a zonas verdes públicas, al menos 15 metros cuadrados de los 35 exigidos con carácter general, y en todo caso más del 10 por ciento de la superficie computable del sector cualquiera que sea el uso de los edificios.

En el presente caso nos encontramos en un sector cuyo índice de edificabilidad residencial es de 0,65 m2t/m2s, por lo tanto las reservas serían :

SD-RV-AV = 35% SOBRE M2T

ZV = 15 % SOBRE M2T

EQ = 20 % SOBRE M2T

De acuerdo con todo lo expuesto y según la tabla adjunta se justifica el cumplimiento de las reservas mínimas del Plan Parcial

| SD-RV-AV | | IER= 0,65 | |
|-----------------|--------|-----------|-----------|
| ART. 4 | | M2S | M2S |
| SOBRE SUELO | | REGLAM. | P.P. |
| ZV | 10,00% | 24.419,43 | 27.447,37 |
| EQ | 13,00% | 31.745,26 | 32.046,00 |
| | 23,00% | 56.164,69 | 59.493,37 |
| ART 6 | | | |
| SOBRE TECHO | | | |
| ZV | 15,00% | 22.854,56 | 27.447,37 |
| EQ | 20,00% | 30.472,74 | 32.046,00 |
| | 35,00% | 53.327,30 | 59.493,37 |

Las reservas marcadas en el P.P. como se puede observar son mayores a las exigidas en cualquier caso.

a.1 ZONAS VERDES (ZV)

De acuerdo con lo regulado en el art. 3 del anexo al reglamento el suelo destinado a zonas verdes públicas está integrado por jardines (JL) y por áreas de juegos (AL). Y la superficie destinada a áreas de juego será como máximo, una quinta parte de la superficie total de zonas verdes públicas.

ZV (Zonas Verdes sector) = 27.447,37 m2

AL (Areas de juego) = 5.483 m2 < 1/5 27.447,37 = 5.489.47 m2

JL (Jardines) = 21.963,7 m2



De acuerdo con la última modificación, que propone que sin alterar la superficie total de las parcelas destinadas a zonas verdes denominadas ZV-4 y ZV-5, se redelimiten éstas de tal forma que parte de la inicial ZV-5 se anexe a la ZV-4 y la otra parte se traslade junto a la calle Benidorm manteniendo la unidad espacial de la zona.

A continuación se refleja el desglose de las zonas verdes del Plan Parcial tras la última modificación aprobada el 2 de agosto de 2012

| ZONA | AL | JL | TOTAL |
|------|----------|-----------|-----------|
| ZV1 | | 10.010,02 | 10.010,02 |
| ZV2 | | 2.600,00 | 2.600,00 |
| ZV3 | 5.483,67 | | 5.483,67 |
| ZV4 | | 2.635,80 | 2.635,80 |
| ZV5 | | 6.717,88 | 6.717,88 |
| | | | 27.447,37 |

Se ha de hacer constar igualmente que todas y cada una de ellas cumplen con las características reflejadas en el art. 34 del Reglamento en relación a su superficie mínima y los requisitos geométricos.

Areas de juegos : Colindantes a equipamientos y de superficie superior a 200 m2
Jardines : Superficie mayor a 1.000 m2.

En cuanto a las reservas de suelo de zonas verdes se han configurado en la ordenación como unitarias, planteando una continuidad de las mismas con la superficie obligatoria de parques urbanos, todo ello formando un conjunto integrado con la facultad.

a.2 EQUIPAMIENTO (SEQ)

La superficie de reserva destinada a equipamiento es

SEQ-CULTURAL .- Reserva dotacional de carácter cultural para el Palau de las Bellas Artes con una superficie de 6.797,00 m2

SEQ-EDUCATIVO.- Reserva dotacional de carácter educativo, con una superficie de 25.249 m2 inicialmente en una única parcela.

Si bien con motivo de la última modificación del plan parcial de 2 de agosto de 2012 y con el fin de poder conseguir liberar de edificación la zona dotacional más próxima al casco antiguo y respetar la superficie destinada a equipamiento Docente, se propone localizar parte de su superficie en la esquina noroeste de la manzana. Por tanto se redefine la parcela destinada a aparcamiento que pasará a ocupar la parte de la manzana recayente a la Calle Benidorm a continuación de la ZV-5 modificada, y se crea una nueva parcela de equipamiento docente que complementa la superficie total de reserva dotacional de uso docente.



| TIPO | DESCRIPCION | IDENTIFICACIÓN | SUPERFICIE | GLOBALES |
|----------------|----------------------|----------------|------------|-----------|
| RED SECUNDARIA | EQUIPAMIENTO DOCENTE | SEQ-D 1 | 5.121,00 | 25.249,00 |
| | | SEQ-D 2 | 20.128,00 | |

B) SUELO DOTACIONAL PUBLICO VIARIO RV+AV

De acuerdo con la tabla para un IEB = 0,70 m²t/m²s , le corresponde el 27 % de reserva de suelo destinado a dotacional viario. Por lo tanto

| RV+AV | IEB=0,7 | REGLAM. | P.P. |
|-------|---------|-----------|-----------|
| | 27,00% | 65.932,46 | 69.505,46 |

b.1 RED VIARIA.

En el computo de la superficie viaria se ha incluido la parte de red primaria computable a efectos de red secundaria según la homologación. Los elementos de la red primaria incluidos en el cómputo son :

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| AVDA BENIDORM(+) | 3.248,27 m ² |
| CAMINO VIEJO DE ALCOY (+) | 11.572,66 m ² |
| AVDA. DE LA NUCIA (+) | 2.623,40 m ² |

b.2- APARCAMIENTO

El nº de plazas de aparcamiento exigido por la LRAU coincidirá con el número máximo de unidades de edificación estimadas en el Plan Parcial y que asciende a la cantidad de 1.357.

La localización de esta reserva se prevé integrado en la zona de suelo residencial.

Independientemente se reserva un número de 800 plazas anejas a la red viaria.

Por lo tanto la reserva total de aparcamientos es de 1.736 plazas de aparcamiento de las cuales el 2 % se destinarán a minusválidos y serán de dimensión 3,30*4,50.

4.3 Limite de edificabilidad y densidad

De acuerdo con el expediente de homologación que se acompaña al presente la densidad de 50 Hab./ha.

En el presente caso el índice de edificabilidad residencial es de 0,62 m²t/m²s por lo tanto bastante inferior a 1 y la densidad máxima prevista en el plan es de 50 viv/ha. Por lo tanto queda justificado el cumplimiento de los máximos establecidos, en la homologación.



En al ámbito del Plan Parcial existe previsto por el expediente de homologación parte de la red primaria estructural computable a efectos de reservas y cálculo de la densidad, por lo que la superficie a efectos del cálculo de la densidad será 244.194,29 m² < 24,41 Ha

El número máximo de viviendas (de 130 m² de promedio) a construir es de 1.220 por lo que $A = 1.220/24,41 = 49,97$ viv/Ha, inferior al estándar legal máximo de 50 viv/Ha.

Edificabilidad Bruta: La edificabilidad bruta según el expediente de homologación es el de 169.907,95 M²T y de conformidad a la previsiones legales se cederá al Ayuntamiento el 10% de la edificabilidad bruta del área de reparto.

| | | |
|---------------|---------------|--------|
| CESION A TIPO | AP. LUCRATIVO | 10% |
| 10% | 169.907,95 | 16.990 |

4.4 Usos pormenorizados y delimitación de zonas

El Plan General y el expediente de homologación prevé para este sector de suelo urbanizable, un uso global residencial, asignándose en el Plan Parcial unos usos pormenorizados para cada una de las parcelas de la siguiente forma:

ZONA RESIDENCIAL

Ocupa una superficie total de 104.726,88 metros cuadrados, siendo capaz para 1.220 viviendas de 130 metros cuadrados construidos.

ZONA TERCIARIA

TERCIARIO COMERCIAL:

Ocupa una superficie total de 4.125,10 metros cuadrados

TERCIARIO HOTELERO.

Ocupa una superficie total de 6.343,59 metros cuadrados.

4.5- División del territorio en unidades de ejecución

Se establece una única unidad de actuación delimitando tres zonas, haciendo coincidir con ellas las tres etapas para la ejecución de la urbanización , definiéndose claramente y con precisión la delimitación de cada etapa.

4.6.- Sistema de actuación

Será el previsto en la LRAU, mediante la presentación de la correspondiente alternativa de programa para el desarrollo de la actuación integrada.



5.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

5.1. Red de comunicaciones viarias

La red viaria diseñada tiene por objeto completar la prevista en el Plan General dando accesibilidad y fluidez a las diversas zonas. El plan General y el expediente de homologación prevé una red estructural primaria que ha sido completada mediante el Plan Parcial por otra secundaria de carácter reticular, interior del sector, suficientemente diversificada.

CLASIFICACION VIARIA.

De acuerdo con el expediente de homologación y con las Normas de Urbanización del Plan general, se establece la siguiente clasificación:

- 1.- Red estructural primaria
- 2.- Red viaria secundaria

1.- Red estructural primaria viaria

Está constituida por los denominados viales estructurales y son : Avd. benidorm, Camino de Alcoy, Ronda Sur y Carretera de la Nucía.

2.- Red viaria secundaria y aparcamientos

Constituyen el sistema mixto de tráfico rodado y peatonal, interior al territorio planeado y se divide en :

- 2.1. Vías colectoras o urbanas
- 2.2. Vías secundarias o locales

Sus condiciones vienen reflejadas en los planos de ordenación.

Suficiencia de la red viaria en relación con el tráfico previsto.

Teniendo en cuenta que la población del Plan corresponde a un máximo de 1.357 ud. de 130 m2., estimando a una media de 1,5 vehículos por Ud. de media y de 3 salidas de media diaria, un tráfico de 6.012 vehículos diarios. Suponiendo una influencia del núcleo urbano de 15 % se convertiría en una intensidad de 7.072 vehículos/día, lo que equivale a 294 vehículos/hora, y teniendo en cuenta que disponernos de 3 vías colectoras representa una intensidad de tráfico de 98 vehículos/hora para la vía inferior a la capacidad de las mismas.

Alíneaciones.

Se han previsto las dimensiones de toda la red definiendo el trazado y rasante en los puntos de cruce y cambio de alíneación, quedando estos datos suficientemente reflejados en las hojas de Plano de ordenación adjuntado a estos documentos.

No obstante podrán realizarse los ajustes topográficos precisos en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, siempre y cuando no se disminuya la superficie viaria.

5.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes



En el diseño de esta red se tiene en cuenta tanto lo dispuesto en la Norma 42 de las Normas Complementarias y Subsidiarias de la Provincia de Alicante como lo dispuesto en el Real Decreto de 10 de Marzo de 1.979 sobre garantías sanitarias de abastecimiento de agua a las poblaciones y Normativas Municipales.

Las previsiones necesarias, serán :

- 1.- UNIVERSIDAD: Considerando un número de alumnos de 4.000
La dotación utilizada sería : 40 l/alumno/día, con un coeficiente punta de 6
- 2.- ZONA RESIDENCIAL: Se estima el número de viviendas en 1.336.
La dotación utilizada será de 500 l/vivienda/día, con un coeficiente punta de 1.8
- 3.- ZONAS VERDES

UNIVERSIDAD: 10.000 M2. Dotación 8 l/m2/día, y coeficiente punta de 6
RESIDENCIAL: 36.712 M2. Dotación 8 l/m2/día, y coeficiente punta de 6
El caudal medio diario será.
Para consumo humano $Q_{ni} = 11,1 \text{ l/s} + 13,91 \text{ l/s} = 25,1 \text{ l/s}$.
Para zonas verdes: $Q_{ni} = 5,58 \text{ l/s} + 20,4 \text{ l/s} = 25,98 \text{ l/s}$.
El caudal máximo a efectos de cálculo de la red:
 $Q_{m\acute{a}x.} = 25,98 \text{ l/seg}$.

Para el esquema de la red que se pretende determinar podemos decir que con las características actuales y dado el diámetro de la red municipal. Para las redes principales colocaremos diámetros de 200 mm. según los caudales que circulen y para los ramales secundarios diámetros de 150 mm.

En el ámbito del Programa se prevé una red mallada, que transcurre por el viario de la Red Estructuralde esta red parten las ramificaciones necesarias para garantizar el abastecimiento a la totalidad del suelo.

Esta red se conecta con la general que se abastece del depósito general de Leas Rotes.

El esquema de la red de distribución de agua, riego e hidrantes se refleja en el plano realizado al efecto de ordenación.

5.3 Red de alcantarillado, depuración y vertido.

La red de alcantarillado proyectado es de tipo separativo y viene reflejado en el plano de planta adjunto igualmente se contempla la ubicación de los pozos de registro, no superando la separación entre ellos los 50 m.

Para el cálculo de la red se ha considerado el caudal punta determinado en el apartado de la red de agua potable, quedando definido el colector principal de 30 cin. de diámetro interior, y los ramales secundarios con diámetros de 30 cm. y pendientes siempre superiores al 1 % , lo que garantiza un caudal de evacuación de 80 l/seg. superior al caudal previsto de 3,12 l/seg.



Las tuberías serán de hormigón en masa con campana armada serie C y junta flexible cumpliendo Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del M.O.P.U. de fecha 15 de Septiembre de 1.986.

La red proyectada se conectará a la red General Municipal de acuerdo con el plan de infraestructura elaborado por el Municipio para su posterior tratamiento y vertido controlado. Materializándose esta en una estación de elevación de aguas residuales de diámetro 80 mm. capaz para el caudal que le Negará.

5.4 Red de alumbrado.

Dado el tipo de urbanización se ha previsto que la iluminación media de 12 lux con un factor de uniformidad de 020 como mínimo.

Se proyecta igualmente luminarias que tienen incorporado el reductor de consumo, así mismo, tendrán las siguientes características:

- Distribución Asimétrica.
- Material Policarbonato antivandálico.
- Equipo A.F.

Las lámparas a instalar tendrán las siguientes características:

- Tipo Vapor de sodio A-P.
- Potencia 150 W.

Los conductores serán subterráneos y cumplirán la normativa M113T-0 17-2.1.2 y MIBT-009- 1. 1,

Los/as báculos/columnas son de 3.5 m. de altura colocados al tresbolillo en aceras y a una separación máxima de 20metros

Se prevé en la instalación la correspondiente toma de tierra y los cuadros eléctricos situados en armarios próximos a los C.T.

Finalmente la potencia instalada es la siguiente:

| | | | |
|-------------------------------|---------------|--------|---------|
| Nº puntos luz x W/punto= | 280 x 150 W | | 42.000. |
| % Pérdidas energía prevista = | 0,05x 42.000. | | 2.100. |
| TOTAL | | | 44.100. |

5.5 Suministro eléctrico.

Puesto en contacto con Iberdrola empresa suministradora de energía, nos garantiza la potencia necesaria para la instalación de la red de media tensión que actualmente atraviesa los terrenos próximos a la urbanización.

Para el dimensionamiento de la red se han tomado los siguientes baremos:



| | |
|---|-------------|
| 0,5x1 00 W/m2. para locales comerciales x Sup . 200'000 Kw. | |
| 0,5x5 Kw/viv. (zona residencial)* n° UD | 668'000 Kw. |
| KW deducidos de alumbrado público | 44,100 Kw. |
| | |
| TOTAL KW | 912,100 Kw. |

Dadas las características específicas se han previsto 3 C.T. de 400 KVA de potencia ubicados según se refleja en el plano adjunto de ordenación.

La red proyectada va ubicada bajo acera, con derivaciones laterales a los armarios de toma de abonado, colocado en el linde de la parcela sin obstaculizar el ancho total de la acera.

Se considera tanto para los cálculos, materiales y ejecución de la obra las Normas dictadas por el Ministerio de Industria Reglamento Baja Tensión y las expedidas por la Compañía Suministradora.

5.6 Telefonía.

Se proyecta la red básica mínima imprescindible de canalizaciones para la ubicación de los conductores de servicios telefónicos, siguiendo las normas facilitadas por Telefónica S.A.

Consiste fundamentalmente en una red ramificada según puede comprobarse en el plano adjunto, formado por cuatro conductos de 110 mm. de PVC rígido, protegidos por prismas de hormigón de 25 x 25 cm., completando la instalación las correspondientes arquetas tipo H y tipo M o de abonado.

5.7 Residuos sólidos.

Este servicio queda completamente garantizado al estar municipalizado, y con el fin de facilitar la recogida, se proyectará la colocación de containers o caseta cerrada en lugares de fácil acceso para el vehículo del servicio, manteniendo la urbanización en perfecto estado de puntos de recogida.

5.8 Jardinería.

Para la plantación se han tenido en cuenta las recomendaciones dictadas por el Ayuntamiento, prevaleciendo con carácter fundamental las plantas autóctonas por su mayor aclimatación.

En Altea, agosto 2012



| FASE A | | | | |
|---------------------|---------|-------------------|------------------|------------------|
| USO | PARCELA | SUP | SUP CESION | SUP RES |
| P.EQ. EDUCATIVO | | 4.200,00 | 4.200,00 | |
| S-EQ. DOCENTE | SEQ-1 | 5.121,00 | 5.121,00 | |
| | SEQ-2 | 20.128,00 | 20.128,00 | |
| S-EQ.CULTURAL | | 6.797,00 | 6.797,00 | |
| AV (APARCAM) | | 10.020,59 | 10.020,59 | |
| RESIDEN | 1 | 9.602,15 | | 9.602,15 |
| RESIDEN | 2 | 5.749,66 | | 5.749,66 |
| RESIDEN | 3 | 2.888,27 | | 2.888,27 |
| RESIDEN | 4 | 5.633,27 | | 5.633,27 |
| RESIDEN | 5 | 5.898,70 | | 5.898,70 |
| T. HOTELERO | T.HOT | 6.343,59 | | 6.343,59 |
| T. COMERCIAL | T.COM | 4.125,10 | | 4.125,10 |
| Z.VERDE | ZV2 | 2.600,00 | 2.600,00 | |
| Z.VERDE | ZV3 | 5.483,67 | 5.483,67 | |
| Z.VERDE | ZV4 | 2.635,80 | 2.635,80 | |
| Z.VERDE | ZV5 | 6.717,88 | 6.717,88 | |
| VIALES (RV) | RV | 27.351,31 | 27.351,31 | |
| TOTAL FASE A | | 131.295,99 | 91.055,25 | 40.240,74 |

| FASE B | | | | |
|---------------------|---------|------------------|------------------|------------------|
| USO | PARCELA | SUP | SUP CESION | SUP RES |
| RESIDEN | 6 | 8.551,92 | | 8.551,92 |
| CET | 6' | 3.915,71 | | 3.915,71 |
| RESIDEN | 7 | 22.797,97 | | 22.797,97 |
| VERDE | ZV-1 | 10.010,02 | 10.010,02 | |
| VIALES (RV) | RV | 14.391,71 | 14.391,71 | |
| TOTAL FASE B | | 59.667,33 | 24.401,73 | 35.265,60 |

| FASE C | | | | |
|---------------------|---------|------------------|------------------|------------------|
| USO | PARCELA | SUP | SUP CESION | SUP RES |
| RESIDEN | 8 | 6.626,25 | | 6.626,25 |
| RESIDEN | 9 | 6.943,28 | | 6.943,28 |
| RESIDEN | 10 | 8.742,59 | | 8.742,59 |
| RESIDEN | 11 | 4.346,06 | | 4.346,06 |
| RESIDEN | 12 | 10.296,13 | | 10.296,13 |
| RESIDEN | 13 | 2.734,82 | | 2.734,82 |
| VERDE | PQL | 18.800,00 | 18.800,00 | |
| VIALES | RV | 25.571,27 | 25.571,27 | |
| TOTAL FASE C | | 84.060,40 | 44.371,27 | 39.689,13 |

| TOTAL | SUP. | CESION | AP.LUCRATIVO |
|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| FASE A | 131.295,99 | 91.055,25 | 40.240,74 |
| FASE B | 59.667,33 | 24.401,73 | 35.265,60 |
| FASEC | 84.060,40 | 44.371,27 | 39.689,13 |
| SUMA | 275.023,72 | 159.828,25 | 115.195,47 |

| CESIONES | VERDE | EQIP | VIAL | |
|-----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| FASE A | 17.437,35 | 36.246,00 | 37.371,90 | 91.055,25 |
| FASE B | 10.010,02 | | 14.391,71 | 24.401,73 |
| FASE C | 18.800,00 | | 25.571,27 | 44.371,27 |
| TOTAL | 46.247,37 | 36.246,00 | 77.334,88 | 159.828,25 |
| PRIMARIA | 18.800,00 | 4.200,00 | 7.829,42 | 30.829,42 |

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012. En Altea, a 17 de agosto de 2012. El Secretario accidental



| | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| SECUNDARIA | 27.447,37 | 32.046,00 | 69.505,46 | 128.998,83 |
|------------|-----------|-----------|-----------|------------|

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31/03/2011.
En Altea, a 5 de abril de 2011.
El Secretario en funciones.



ORDENANZAS

-I- GESTIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 1. Régimen del Suelo Urbanizable .

El ámbito del Plan Parcial tiene la clasificación de Suelo Urbanizable, en base al el expediente de Homologación, desarrollándose mediante las determinaciones contenidas en el Artículo 21 LRAU. y precisadas en esta figura de Planeamiento.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, PAI (Programas de Actuación Integrada) y Reparcelación, dicho suelo no podrá ser urbanizado ni edificado con las siguientes salvedades:

Ejecución de Sistemas Estructurales. Artículo 33.7 LRAU.
Usos y obras provisionales justificados a través del Artículo 58.5 LRAU.

Artículo 2. Ámbito de Planeamiento.

El documento de Homologación contiene y define el ámbito objeto de ordenación pormenorizada, que se desarrollará mediante Plan Parcial que contendrá las determinaciones establecidas en la Sección Tercera de la LRAU.

Artículo 3.. Deberes de los propietarios.

Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada (PAI), y Proyecto de Reparcelación los propietarios deberán:

- a. Ceder obligatoriamente y gratuitamente en favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión, centros culturales, docentes y demás servicios públicos necesarios, previstos en Plan Parcial.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente los suelos destinados a sistemas estructurales previstos en el documento de Homologación.
- c. Ceder el diez por cien del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.
- d. Costear la urbanización tanto de los sistemas generales incluidos en cada sector por la Homologación, así como de la urbanización de los viales, dotaciones y equipamientos de la red secundaria.
- e. Respetar en la medida de lo posible aquellos árboles que tengan un valor natural por su edad y tamaño.



f Presentar Estudios de Detalle con carácter previo a la concesión de la licencia para los casos que así se señale en edificación abierta.

Artículo 4. Requisitos para urbanizar y edificar.

Para poder desarrollar este tipo de suelo deben concurrir los siguientes requisitos.

1º. Estar definitivamente adjudicados los PAI y aprobados y publicados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación del Sector respectivo.

2º. Que la parcela en cuestión alcance la condición de solar, esto es que estén ejecutadas las obras de urbanización tanto del sector respectivo como de los sistemas generales que enlacen con el resto de infraestructuras municipales.

No obstante lo dispuesto en el punto anterior, los propietarios de terrenos podrán solicitar licencia de edificación antes de que adquieran aquellos la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.

A) Que por el estado de realización de las obras de urbanización correspondientes a viales, zonas verdes y equipamientos, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la consideración de solar. En todo caso el promotor constituirá el aval suficiente para garantizar la terminación a su costa y bajo la supervisión municipal de todas las obras.

B) Que en el escrito de solicitud de licencia el peticionario se comprometa expresamente en los siguientes términos:

1º. Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización correspondientes a viales, zonas verdes y equipamientos y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

2º Afianzamiento del importe de las obras de urbanización precisas correspondientes a viales, zonas verdes y equipamientos, con arreglo a las disposiciones legales aplicables en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012. En Altea, a 17 de agosto de 2012. El Secretario accidental



-II-

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 5. Sector de Planeamiento.

En el correspondiente Plano de delimitación se grafa el sector de suelo urbanizable, delimitado en base al Artículo 20 LRAU, en el expediente de Homologación, a desarrollar mediante el presente Plan Parcial.

Artículo 6. Previsiones del expediente de homologación.

El Plan Parcial asumirá la ejecución de su parte de la red primaria estructural para la conexión con la estructura urbana del Plan General y que se concretan en los planos de ordenación estructural y en las Fichas de Planeamiento.

Artículo 7. Parámetros de aprovechamientos generales.

Ambito del P.P.: 275.023,72 m²
Superficie computable: 244.194,29 m²
Edificabilidad bruta: 169.907,95 m²t
Índice de edificabilidad bruta: 0,6958 m²t/m²s
Edificabilidad Residencial: 152.363,71 m²t
Índice de edificabilidad Residencial: 0,62 m²t/m²s
Edificabilidad Terciaria: 17.544,24 m²t.
Índice de edificabilidad terciaria: 0,07 m²t/m²s
Densidad Máx: 50 viv/ha.
Nº máximo de viviendas : 1.220 viv.

Red Estructural Primaria

De acuerdo con el documento de homologación la red estructural primaria está formada por:

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| PARQUES URBANOS | 18.800,00 m ² |
| RONDA SUR | 7.829,42 m ² |
| AVDA BENIDORM(+) | 3.248,27 m ² |
| CAMINO VIEJO DE ALCOY (+) | 11.572,66 m ² |
| AVDA. DE LA NUCIA (+) | 2.623,40 m ² |
| EQUIPAM (UNIVERSIDAD) | 4.200,00 m ² |

-(+) Vías de la red primaria que computan a efectos de reservas de secundaria

Los elementos antes enunciados de la red primaria serán ejecutados en su totalidad por el Plan Parcial menos la Ronda Sur que no deberá de ser ejecutada en esta actuación.



Artículo 8. Usos.

Los usos previstos son el residencial, en vivienda unifamiliar, asilada, pareada y en bloque abierto. Igualmente se compatibiliza el uso hotelero para el caso del bloque abierto.

Los usos permitidos son :

Uso Residencial : Unifamiliar y plurifamiliar

Uso de garaje- aparcamiento: Se permite el aparcamiento en sótano, semisótano, en espacios libres y anejos a local comercial. No se permite en edificio exclusivo.

Uso Comercial: Se permite el comercio de uso diario y restaurantes y bares.

Uso Hotelero: Se permiten edificios hoteleros.

Uso Industrial: No se permite ningún tipo de uso industrial

Uso Público: Admitidos

Uso Religioso: Se permite los templos parroquiales y anexos de tipo cultural

Uso Administrativo: Se permiten asociados a actividades principales.

Uso Sanitario: Se permiten dispensarios clínicos

Uso Deportivo: Admitidos

Uso Docente: Admitidos

Usos varios: Se prohíben todos los usos contemplados de esta forma en el plan general.

Artículo 9. Red estructural primaria

El presente Plan Parcial recoge las prescripciones que el documento de Homologación define en relación a la red estructural de dotaciones públicas que refleja las determinaciones del Artículo 17 LRAU, necesarias para su integración con el resto del territorio municipal. En los Planos de la Ordenación Estructural y en las fichas de Planeamiento se especifica que tramos de la misma se ejecutarán a cargo de cada Sector de Planeamiento, y que ya han sido citados.



-III-

NORMATIVA URBANÍSTICA, RÉGIMEN DE USOS Y EDIFICACIÓN.

Sección Primera REGIMEN GENERAL

Artículo 10. Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas tendrán por objeto la urbanización, edificación y uso del suelo, tanto público como privado en el ámbito del Plan Parcial.

Artículo 11. Norma aplicable.

Las presentes Normas Urbanísticas son un resumen de aquellas del Plan General de Ordenación Urbana de Altea y de la Homologación, que desarrolla este sector y es por lo que se recurrirá a aquellos documentos de modo subsidiario para aspectos no recogidos en estas Ordenanzas.

Sección segunda LICENCIAS URBANISTICAS

Artículo 12. Licencia de obra

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 13. Régimen.

1º. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos vigentes en el momento de la petición.

2º. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 14. Procedimiento.

Las solicitudes de licencias urbanísticas se dirigirán al Alcalde, mediante instancia reintegrada haciendo constar el motivo de la solicitud, con los datos completos del solicitante, poderes notariales si fuesen necesarios y lugar de emplazamiento de los actos a realizar, junto con la documentación técnica exigida por la normativa aplicable.

Artículo 15. Resumen del procedimiento General de otorgamiento de licencias.



1. Entrada en el registro General de Ayuntamiento de todos los documentos necesarios para la solicitud.
2. Los Técnicos correspondientes deberán informar la solicitud de licencia. Si faltase algún documento o hubiera que introducir alguna modificación al proyecto técnico, el plazo contara desde la ultima entrada en el Registro General del Ayuntamiento.
3. El Ayuntamiento deberá dictar resolución expresa en los siguientes plazos:

A) Las de parcelación o el certificado de su innecesiedad, las de mera reforma que no suponga alteración estructural del edificio, ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación, así como las de primera ocupación o habitabilidad de las construcciones que se otorgarán, en su caso, mediante la misma autorización en el plazo de un mes.

B) Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

Las licencias para cualquier tipo de obras que, por disposición legal o reglamentaria, hayan de otorgarse junto a la correspondiente licencia de actividad, se someterán, con preferencia respecto a las reglas anteriores, al régimen procedimental específico de la licencia de actividad.

4. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias parciales que autoricen la realización de fases concretas del proyecto, a reserva de la subsanación o suplemento de éste en aspectos menores y complementarios pendientes de autorización administrativa.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los Planes, Proyectos, Programas u Ordenanzas o, en general, en términos contrarios, opuestos o disconformes con las previsiones de la ordenación urbanística. La solicitud de licencia urbanística que no sea resuelta por el Ayuntamiento dentro de los plazos legales, sin perjuicio de las prórrogas que sean procedentes, se entenderá estimada, salvo que su contenido sea constitutivo de contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística, en cuyo caso se entenderá desestimada.

Si el Ayuntamiento no da respuesta dentro de dicho plazo el solicitante puede denunciar la mora a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Artículo 16. Caducidad de las licencias.

Las licencias que amparen obras cuya ejecución no se llevara a cabo en el plazo legalmente establecido al efecto serán caducadas de conformidad con la normativa vigente.



-IV-

INTERVENCION ADMINISTRATIVA PARA GARANTIZAR EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

Artículo 17. Toda obra o construcción o uso del suelo, sujeta a licencia administrativa, que afecte a especies naturales, tales como árboles o arbustos, o cualquier otra especie natural de significado valor, deberá garantizar la reposición de los mismos.

La Administración en el acto de petición de licencia, requerirá al Promotor para que aporte inventario y valoración de las especies que resulten afectadas, debiendo garantizar el Promotor la reposición de las mismas especies, o en su caso, otras especies, por el valor que conste en el inventario. Tal reposición se realizará en los lugares y espacios libres que determine la Administración.

El Promotor, deberá garantizar económicamente, frente a la Administración, el importe que resulte del inventario y valoración.

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 2012
El Secretario accidental



-V-

INTERVENCION ADMINISTRATIVA PARA FOMENTAR LA SEGURIDAD EN EL TRAFICO INMOBIALIRIO

Artículo 18. Cédulas Urbanísticas.

El Ayuntamiento emitirá a solicitud de la parte interesada documento acreditativo de las circunstancias que concurran en edificios, solares o terrenos del Municipio, de acuerdo con lo expresado en el presente Plan Parcial y en la Normativa urbanística de aplicación.

Artículo 19. Licencia de ocupación.

a) Finalizadas las obras que fueron motivo de Licencia de Edificación, el promotor solicitará al Ayuntamiento autorización previa a su ocupación, mediante el otorgamiento de la denominada Licencia de Ocupación de conformidad con la normativa vigente

b) Recibida la solicitud de la mencionada Licencia, los Servicios Técnicos Municipales, emitirán informe sobre adecuación de la obra reseñada a la amparada por la licencia de Edificación. Asimismo se informará sobre el cumplimiento y ejecución de la obra urbanizadora y de la condición de solar de la parcela.

En base a dicho informe, el órgano municipal que fue competente para el otorgamiento de la licencia, otorgará o denegará la Licencia de ocupación.

d) En caso de denegación, por no atenderse las obras ejecutadas a las autorizadas en su día el Ayuntamiento, o por no estar realizada totalmente la urbanización, se iniciará de oficio, expediente disciplinario de acuerdo con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

e) Solicitud de Licencia de Ocupación:

Mediante instancia dirigida al Alcalde y presentada en el registro General se hará constar:

- Datos del solicitante.
- Descripción de la edificación,
- Emplazamiento.
- Copia o fotocopia de la Licencia de Edificación en la que se ampara la construcción.
- Lugar con dirección completa donde deberá citarse al solicitante para comparecerá al acto de inspección de los Servicios Técnicos Municipales.

f) Plazo de otorgamiento:

En todo caso el Ayuntamiento resolverá otorgando o denegando la Licencia de Ocupación en el plazo máximo legalmente establecido



-VI-

PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 20.- Infracciones Urbanísticas.

1. Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen sin autorización municipal o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde.
2. En los dos meses siguientes a la orden de paralización, y para el caso de sean compatibles con la ordenación urbanística, el promotor habrá de solicitar la legalización de las mismas. De no ser así o de ser incompatibles con la ordenación, el Ayuntamiento ordenará su demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad, ejecutándose la orden subsidiariamente por medios municipales y a costa del promotor, si este no cumpliera tal orden. El plazo para iniciar estas actuaciones será el de cuatro años desde la total terminación de las obras.
3. Paralelamente a las actuaciones anteriores de legalización y restauración del orden urbanístico alterado y sin perjuicio de las mismas, el Alcalde ordenará incoar expediente sancionador, que alcanzará al promotor, al técnico director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con la normativa vigente. Todo ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieren incurrido.

Artículo 21. Retirada de maquinaria y materiales.

1. En todos los supuesto en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, el interesado deberá retirar los elementos, maquinaria o materiales preparados para ser utilizados en el plazo de los dos días siguientes a la notificación de la orden de paralización.
2. El incumplimiento del deber de retirar los elementos, materiales o maquinaria facultará a la Alcaldía a la retirada de la maquinaria o a su precinto, a costa del interesado.

Artículo 22. Suspensión de suministro de agua o energía.

1. La Administración actuante impedirá o suspenderá el suministro de agua o de energía eléctrica de aquellas actividades y obras, a las que se haya ordenado su paralización.
Para ello, se notificará la oportuna resolución administrativa a las correspondientes empresas suministradoras de agua o de energía eléctrica.
2. La suspensión en el suministro de agua o de energía eléctrica sólo podrá levantarse una vez se haya procedido a la legalización de las obras o actividades respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración actuante a las Empresas suministradoras.



-VII- ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 23.- Clasificación de usos.

A efectos de estas Ordenanzas se consideran los usos siguientes:

1. RESIDENCIAL: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar
2. TERCIARIO: Comercial, Oficinas, Religiosos, Cultural, Hostelería, Deportivo Sanitario y garaje aparcamiento

Artículo 24. Uso residencial.

1. Se considera que una edificación es de uso residencial cuando su totalidad o parte de ella se destina a vivienda de una o más familias.

2. Se entiende por edificación unifamiliar, cuando se destine a vivienda y se sitúe en parcela independiente, en edificio aislado, adosado o agrupado a otro, con *acceso exclusivo desde la vía pública*.

3. Se entiende por edificación plurifamiliar la compuesta por varias unidades de viviendas y dispone de accesos y elementos comunes.

Artículo 25- Tipos de Edificación.

1.- Edificación en bloque abierto (A).

Se identifica el bloque abierto con la definición de bloque exento del Plan General de Altea y, por tanto, entenderemos por tal tipología “aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas estén retranqueados, respecto de los linderos interiores de las parcelas”. La distancia entre bloques en una misma parcela será 6 mts.

2.-Edificación en Hilera (UH).

a Es una ordenación lineal de viviendas unifamiliares adosadas de baja altura sin posibilidad de superposición vertical de las viviendas, y con fachada mínima de 6 m. en toda la vertical.

b El numero máximo de viviendas adosadas en un mismo bloque será de 10 viviendas.

c. La separación mínima entre bloques en hilera será de 6 mts .

3 -Edificación unifamiliar aislada (UA)

Edificios exentos, separados de los lindes de la parcela un minino de 3 m. por todos sus lindes y destinados a vivienda unifamiliar



4 - Edificación pareada (UP).

Es aquella en la que dos edificaciones unifamiliares se unen mediante un paramento vertical, separándose de los demás lindes un mínimo de 3 m., teniendo en cuenta que las viviendas no se pueden superponer en vertical.

Artículo 26. Uso garaje-aparcamiento.

1. Se entiende por aparcamiento, todo local, zona o lugar de uso no comercial, cuya función primordial sea la estancia de vehículos automóviles.

Dentro del uso garaje-aparcamiento distinguiremos las siguientes categorías:

- a. Garaje-aparcamiento perteneciente a vivienda unifamiliar y de uso exclusivo de los ocupantes de la vivienda y que en caso de estar ubicado en sótano o semisótano cumplirá con las ordenanzas correspondientes.
- b. Garaje aparcamiento en sótano o semisótano de viviendas colectivas.
- c. Garaje aparcamiento en espacios abiertos públicos o privados.
- d. Garaje aparcamiento en edificios de uso exclusivo para tal fin.
- e. Garaje aparcamiento anejo a local de uso comercial.

2. Cuando un local se destine a garaje o aparcamiento y tenga capacidad para alojar más de 4 vehículos deberá darse cumplimiento a la ordenanza reguladora del uso de garaje y aparcamiento.

3. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a veinte metros cuadrados por coche, es decir la suma de la superficie de la plaza más la parte proporcional de superficie de accesos, a cuyo fin se señalaran en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso a los vehículos; señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

Artículo 27. Altura del garaje y aparcamiento.

La altura libre general mínima será de 2,40 m. y la altura libre mínima en todo punto no será inferior a 2,10 m excepto en la franja máxima de 0.80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento en la que se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m. (Artículo 10 de las DC-09)

Artículo 28. Uso comercial

Se entiende por uso comercial el de aquellos locales o establecimientos de servicio al público dedicados a almacenaje, compraventa al pormenor y en general a transacciones comerciales al detalle.



Cuando el establecimiento o local necesite para su funcionamiento de estancias anexas (como almacenes, sótanos, etc.), esas estancias deberán cumplir con las ordenanzas de los locales destinados a tal fin.

Con el fin de cumplir con lo regulado en la ley 8/86 de la Generalidad Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales para el caso que la instalación de grandes superficies se deberá de cumplir con :

1.- Que la dotación de aparcamientos deberá de ser de una plaza por cada 25 m2 construidos.

2.- Que será necesario contar con el informe preceptivo específico de la instalación en relación a los criterios recogidos en el art. 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el art. 10 del Decreto 256/94.

Artículo 29. Condiciones de los locales destinados a comercios.

1. Las partes de comercio que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior.

2. Los comercios que se establezcan en semisótano deberán tener entrada directa por la vía pública y cumplir con las normas de accesibilidad.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con viviendas, caja de escaleras de viviendas, ni portal. Se comunicará por medio de habitación o paso intermedio.

Artículo 30. Uso Turístico-Hotelero.

Se entiende por uso Turístico-Hotelero el de aquellos locales, establecimientos y edificios directamente relacionados con la actividad turística, tanto en la faceta residencial (como pueden ser Hoteles, Residencias, etc.), como en la faceta de servicios (como pueden ser bares, cafeterías, etc.) pero no aquellos otros de características puramente comerciales.

Artículo 31. Uso Industria

1. A los efectos de estas ordenanzas, se entienden por establecimientos industriales, los dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución. A título de ejemplo se enumeran los siguientes:

-Todos los establecimientos destinados a la obtención y beneficio de primeras materias de carácter mineral, y las instalaciones anexas.



-Todos los establecimientos destinados a la obtención o transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su uso inmediato o bien como preparación para ulteriores transformaciones, incluso la distribución, envasado y transporte, que no tenga por objeto la venta directa a granel al publico.

-Los almacenes e instalaciones anejas de:

- a. Primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso de transformaciones anteriores.
- b. Productos finales que constituyan los elementos precisos para el trabajo de casas o empresas instaladoras y constructoras.
- c. Productos semifabricados.
- d. Maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

Los grupos 1 y 2 se comprenderán bajo la denominación común de "Industriales" y el grupo 3, se denominará "Almacenes Industriales".

2. Quedan prohibidos los establecimientos industriales.

Artículo 32. Uso Público.

Se considera que un edificio o partes de el es de USO PUBLICO, por exclusión de uso privado y de los usos anteriormente enumerados. Quedan dentro de esta calificación los siguientes usos: Aulas y talleres de la Facultad universitaria, Oficinas, Espectáculos, Salas de reunión, Religiosos, Culturales, Deportivos, Sanitarios, etc.

Artículo 33. Zonas Verdes.

- 1 Se califican como espacios libres aquellas áreas destinadas a actividades recreativas, de ocio y esparcimiento al aire libre, y susceptibles de utilización por la generalidad de las personas, tales como parques, jardines y áreas de juego de niños.
- 2 En los espacios libres se admite la practica de deporte cuando la parcela en cuestión tenga una superficie no inferior a 5 000 m2 y el porcentaje de la misma destinada al uso deportivo no exceda del 30 %.
- 3 Se permite construcciones adecuadas con los usos admitidos en los espacios libres, que potencien que el público disfrute de los mismos, tales como templetos, quioscos e instalaciones lúdicas. La altura de la edificación no sobrepasara los 5 metros desde el nivel del terreno, ni su superficie en planta excederá del 5 % de la del espacio libre correspondiente, con un limite de superficie construida de 250 m2.
4. La adecuación nominal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

Artículo 34. Dotaciones.

- 1 Se califican como equipamientos los suelos e instalaciones de titularidad pública, incluso con concesiones administrativas destinados a actividades de mejora de la salud física y psíquica de los ciudadanos.
- 2 Los usos pormenorizados que pueden tener cabida dentro de la denominación genérica de equipamientos son:



Educativo-Cultural (ED): Centros Docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad

Deportivo-Recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte.

Asistencial (TD): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

Administrativo-Institucional (AD): Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

Artículo 35.- Definición de Parámetros de Edificabilidad.

35 a. Parcela mínima.

Se entiende por PARCELA BRUTA toda aquella porción de suelo urbano en la cual se incluyen zonas pertenecientes a viales, espacios libres o de obligada cesión.

Se entiende por PARCELA NETA toda parcela bruta que ha sido desposeída de toda la superficie de terreno perteneciente a viales, áreas libres o cesiones obligatorias.

Se entiende por PARCELA EDIFICABLE toda parcela neta que según el presente Plan puede ser ocupada por una edificación.

Se entiende por PARCELA MINIMA, la mínima superficie de terreno que puede ser calificada como parcela edificable a los efectos de este PP para cada tipo de uso y suelo donde se ubique dicha parcela.

1º Toda parcela edificable deberá ser siempre igual o mayor a la establecida como mínima en estas normas para cada tipo y zona de suelo establecido en este Plan Parcial

2º La parcela que no cumpla los requisitos de parcela edificable de superficie mayor a la establecida como parcela mínima para la zona y tipo de suelo en donde se ubique, será considerada como parcela no edificable.

35 b.- Criterios para la fijación de alineaciones y retranqueos.

Entendemos por ALINEACION OFICIAL aquella que demarca el límite entre parcelas o solares de propiedad pública o privada y todas aquellas otras superficies de suelo destinados a usos públicos o pertenecientes a la red viaria.

Entendemos por ALINEACION DE FACHADA aquella que define el límite de los paramentos exteriores del volumen edificado y que podrá coincidir o no con la alineación oficial de la calle.

Llamaremos RETRANQUEO a la distancia de separación existente entre las alineaciones de fachadas del volumen construido y la alineación oficial, así como a la distancia de separación existente entre aquellas y los lindes de la parcela, entendiendo estos últimos como el linde de la Propiedad.

35 c. Computo de superficies.



Se entiende como SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE la suma de la de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores, como interiores y los ejes de las medianeras en su caso. Computarán a estos efectos al cien por cien todas las superficies de la edificación 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 superficie. No computarán como superficie construida la de los sótanos y semisótanos.

35 d. Criterios de aplicación en la medición de alturas

Entendemos por ALTURA LIBRE DE UNA PLANTA, la medida vertical real entre la cara superior del suelo de una planta y la cara inferior del forjado de la planta superior.

- 1.- La altura libre mínima en cualquier planta habitable destinada a viviendas será de 2,50 m.
- 2.- La altura libre de Planta Baja se medirá desde la cara inferior de forjado de techo hasta la rasante oficial definida para el vial o viales a los que de frente y será como mínimo de 3,60 m. en aquellas edificaciones que vuelen sobre viales.

Se entiende por ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN aquella altura que no puede ser superada por el volumen edificado habitable y que esta especificada para cada zona de suelo edificable por este plan. Se cuantifica por el número de plantas y metros sobre rasante de acera.

3- Por encima de la altura máxima especificada para cada zona, solo podrán ubicarse, cajas de escaleras y ascensores con la misma superficie de las plantas inferiores, locales destinados a instalaciones y los volúmenes destinados a cámaras siempre y cuando la inclinación de los tejados o elementos inclinados no sobrepase el 35 % de pendiente. Queda explícitamente prohibido ubicar por encima de la altura máxima, volúmenes habitables y depósitos.

La altura máxima de cumbrera no será superior a tres metros desde la cota de cornisa.

Se excepciona del cumplimiento de lo anterior a las manzanas 6, 7 y 10 que se regirán por su norma específica contenida en el artículo 40 de las presentes Ordenanzas.

4- Para el posicionamiento de la edificación. Se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la rasante del espacio público.

Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse más del sesenta por ciento del alzado de los muros que lo delimitan enterrados.

35.e. Criterios de aplicación en la realización de sótanos y semisótanos



Cuando una vivienda unifamiliar destine un local a garaje- aparcamiento, éste no podrá superar los 100 m².

Cuando el acceso a la parcela se produzca en su cota inferior, se podrá adosar el local de aparcamiento a la línea de fachada en una longitud máxima de 6 metros, sin guardar retranqueo a la misma y con un altura máxima de 2,50 mts. El resto de edificación deberá de cumplir con los retranqueos obligatorios.

35 f.- Criterios para cubiertas

En todos los casos se deberá de tratar la cubierta de la edificación al menos en un 50 % de su superficie con cubierta inclinada cuya pendiente máxima se fija en el 35 %. El resto de la superficie se tratará de manera libre.

35.g. Criterios de tratamiento de fachadas y acabados

Se deberá de mantener la estética general de municipio, por lo que estas normas se remiten a lo regulado en el Plan General de Altea.

Artículo 36.- Normas Higiénico sanitarias

Para el uso residencial se aplicará el **Decreto 151/2009**, de 2 de octubre del Consell por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento, y la **Orden de 7 de diciembre de 2009** de la Consellería de Medio Ambiente, Agua , Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009, y sus correcciones.

Para el uso hotelero se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de instalaciones turísticas

Artículo 37.-Regulación de los distintos Usos de la edificación.

USO GLOBAL RESIDENCIAL

Se considera como uso global el residencial ya que es el predominante en la ordenación propuesta para el sector.

Se incluye en el uso residencial las actividades de residencia de las personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

RESIDENCIAL UNITARIO: Para cualquier tipología de viviendas unifamiliares (aislada, diseminada, pareada, en hilera, etc),

RESIDENCIAL MULTIPLE: Para cualquier tipología de viviendas en bloque, siendo compatible en las planta bajas el uso terciario definido en : comercios, oficinas, recreativo.

USO TERCIARIO: Se incluyen en uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial. Hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares



USOS PORMENORIZADOS

- a.1 Residencial Unifamiliar (R.U)
 - Uso dominante: residencial unitario
 - Uso compatible: Talleres artesanales, hotelero en tipología de bloque abierto, residencial múltiple y oficinas
 - Uso incompatible: Industrial en el resto de categorías diferentes a los talleres
- a.2 Residencial Abierta (R.A.)
 - Uso dominante: residencial múltiple
 - Uso compatible: terciario en plantas bajas y primeras y dotacional
 - Uso incompatible: Industrial, residencial unitario
- a.3 Terciario Comercial
 - Uso dominante: terciario
 - Uso compatible: terciario y dotacional
 - Uso incompatible: residencial en todas sus modalidades e industrial
- a.4 Terciario Hotelero
 - Uso dominante: terciario
 - Uso compatible: terciario, residencial en su modalidad de múltiple, y dotacional
 - Uso incompatible: Industrial
- a.5 Conservación de la Edificación Tradicional
 - Uso dominante: residencial múltiple
 - Uso compatible: hotelero en edificio exclusivo. Se permiten edificaciones auxiliares para la instalación de un museo del aceite. Dotacional Privado, con los criterios de la Ley Urbanística Valenciana y ROGTU.
 - Uso incompatible: Industrial, no entendiendo por tal la transformación de la aceituna en aceite con fines divulgativos y culturales.
- a.6 Vivienda de Promoción Pública
 - Uso dominante: residencial múltiple
 - Uso compatible: terciario en plantas bajas.
 - Uso incompatible: Industrial, residencial unitario

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 2012
El Secretario accidental



Artículo 38. Parámetros generales de Ordenación

| MAZANAS | ZONA | TIPO | PARCELA MINIMA (M2) | OCUPACIÓN (%) | EDIFICABILIDAD (M2C/M2S) | Nº PLANTAS <> ALTURA | RETRANQUEOS | | | USOS | | | DOTACION DE APARCAMIENTO |
|---------|------|------------|---------------------|---------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------|--------|--------------------------------|---------------------|---|--------------------------------------|--|
| | | | | | | | FACHADA (5) | LINDES | OTRAS EDIFICACIONES EN PARCELA | DOMINANTE | COMPATIBLE | INCOMPATIBLE | |
| 6 | RU1 | UA/UP/UH/A | 600,00 | 75% | 1,15 | 2 PLANTAS <> 7 MTS +1 según art. 40 | 3 | 3 | 5 ó 1/2 H | RES. UNITARIO | RES. MULTIPLE- HOTELERO- OFICINAS- TALLERES ARTESANALES | INDUSTRIAL | 1 PLAZA POR VIV. |
| 7-10 | RU2 | UA/UP/UH/A | 1.000,00 | 75% | 1,25 | 2 PLANTAS <> 7 MTS +1 según art. 40 | 3 | 3 | 5 ó 1/2 H | | | | |
| 1-3-13 | RU3 | UA/UP/UH/A | 500,00 | 75% | 1,50 | 3 PLANTAS <> 10 MTS | 3 | 3 | 5 ó 1/2 H | | | | |
| 2-8-11 | RA1 | A | 2.000,00 | 60% | 1,60 | 3 PLANTAS <> 10 MTS | 3 | 3 | 5 ó 1/2 H | RES. MULTIPLE | TERCIARIO EN P. BAJA Y 1ª-DOTACIONAL | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - INDUSTRIAL | 1 PLAZA POR VIV.+ 1 PLAZA POR 50 M2C OTROS USOS |
| 5-9-12 | RA2 | A | 2.500,00 | 60% | 1,70 | 4 PLANTAS <> 13 MTS | 3 | 3 | 5 ó 1/2 H | RES. MULTIPLE | TERCIARIO EN P. BAJA Y 1ª | INDUSTRIAL | 1 PLAZA POR VIV.+ 1 PLAZA POR 50 M2C DE OTROS USOS |
| 4-8.2 | VPP | A | 2.000,00 | 60% | 1,60 | 3 PLANTAS <> 10 MTS | 3 | 3 | 5 ó 1/2 H | RES. MULTIPLE (VPP) | TERCIARIO EN P. BAJA | RESIDENCIAL UNIFAMILIAR - INDUSTRIAL | 1 PLAZA POR VIV.+ 1 PLAZA POR 50 M2C DE OTROS USOS |
| HOT | HOT | A | 3.000,00 | 50% | 1,80 | 4 PLANTAS <> 13 MTS | 5 | 3 | 5 ó 1/2 H | TERCIARIO | RES. MULTIPLE-DOTACIONAL | INDUSTRIAL | 1 PLAZA POR 50 M2C |
| COM | COM | A | 1.000,00 | 80% | 1,50 | 2 PLANTAS <> 8 MTS | 5 | 3 | 5 ó 1/2 H | TERCIARIO | DOTACIONAL | RESIDENCIAL - INDUSTRIAL | 1 PLAZA POR 25 M2C |
| 6' | CET | A | 2500/1000 (1) | 75% | 1,22 | 2 PLANTAS <> 7 MTS | 5 | 3 (2) | 5 ó 1/2 H | RES. MULTIPLE | HOTELERO EN EDIF. EXCLUSIVO-DOTACIONAL PRIVADO (3) | INDUSTRIAL (4) | 1 PLAZA POR 50 M2C |

TIPOS DE EDIFICACION : A: Edificación en bloque abierto; UA: Edificación unifamiliar aislada; UH: Edificación en Hileras; UP: Edificación Pareada

NOTAS:

- (1) Se vincula a la edificación a conservar una superficie de 2500 m2, que tendrá carácter indivisible y que se configura por su descripción en los planos de ordenación (B-2). Podrá segregarse el terreno restante dentro de la zona CET, siempre que se genere parcela mínima de 1000 m2.
- (2) En el lindero con la zona verde municipal, vendrá determinado por la situación de los cuerpos de edificación conservados de la primitiva construcción. En los restantes linderos se establece una distancia mínima de tres metros
- (3) Se permiten edificaciones auxiliares para la instalación de un museo del aceite. Dotacional Privado, con los criterios de la Ley Urbanística Valenciana y ROGTU.
- (4) No entendiéndose por uso industrial, la transformación de la aceituna en aceite con fines divulgativos y culturales.
- (5) Para los casos de tipología A (Edificación en Bloque abierto) se podrán alinear a vías públicas de acuerdo con el Art.25

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012. En Altea, a 17 de agosto de 20112. El Secretario accidental.



Artículo 39. Condiciones especiales.

1.- Previa a la solicitud y concesión de licencia de edificación, para las manzanas números 2, 4, 5, 8, 9, 11 y 12, deberá tramitarse y aprobarse Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes, con arreglo a las siguientes determinaciones:

- Deberán establecerse los distintos planos de rasante de arranque de la edificación para asegurar una completa adaptación de la edificación a la orografía del terreno y a la estructura viaria, para respetar los objetivos de la ordenación del plan parcial.
- Establecer la envolvente máxima de la edificación en concordancia con las determinaciones establecidas en el artículo 35 para la altura máxima
- Se establecerá la altura máxima de la edificación en fachada cuando se alinea a la vía pública para un fondo mínimo de 3 m. En estos casos no será de aplicación el artículo 35 d en lo referente a construcciones admitidas por encima de la altura máxima, no admitiéndose ningún elemento constructivo ni de instalaciones.
- Para los casos en que la parcela cuente con fachada a dos o más vías públicas, los criterios de medición de envolvente máxima se aplicaran estableciendo la línea media de la parcela con respecto al viario público.

2. Las manzanas 1, 3, 6, 6', 7, 10 y 13, podrán gestionarse directamente, mediante la solicitud y concesión de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 40 a) Regulación específica de las manzanas 6 y 7

De acuerdo con las secciones que se adjuntan a continuación la envolvente máxima de la edificación se medirá desde la rasante de edificación establecida a una distancia de 10 m.

Se establece la altura máxima de la edificación en fachada cuando se alinea a la vía pública en 7,5 m para un fondo mínimo de 3 m. En estos casos no será de aplicación el artículo 35 d en lo referente a construcciones admitidas por encima de la altura máxima, no admitiéndose ningún elemento constructivo ni de instalaciones.

Para los casos en que la parcela cuente con fachada a dos vías públicas, los criterios de medición de envolvente máxima se aplicaran estableciendo la línea media de la parcela con respecto a ambas calles.

Si bien en las secciones se ha reflejado la cota numérica en la que se deberá de colocar la edificación, se considera vinculante el valor de la diferencia de cota entre la que se establece en la vía pública y la que aparece reflejada para cada una de las zonas de la parcela. Para una mayor claridad se identifican en el cuadro siguiente:



| PARCELA | CALLE | DISTANCIA AL ORIGEN | DIFERENCIA DE COTA |
|---------|-------|---------------------|--------------------|
| M7-P1 | F | 0,00 | +2,60 |
| M7-P2 | F | 0,00 | +0,60 |
| M7-P3 | F | 0,00 | -1,40 |
| M7-P4 | F | 0,00 | -1,40 |
| M7-P5 | F | 50,00 | +0,90 |
| M7-P6A | F | 90,00 | +0,00 |
| M7-P6B | F | 90,00 | -3,00 |
| M7-P7 | F | 160,00 | -4,50 |
| M7-P8 | F | 160,00 | -1,50 |
| M7-P9 | F | 175,00 | -2,90 |
| M7-P10 | F | 215,00 | +0,60 |
| | I | 320,00 | -3,00 |
| M7-P11 | F | 160,00 | +1,40 |
| | I | 265,00 | -3,40 |
| M7-P12 | F | 140,00 | +1,90 |
| | I | 240,00 | -2,90 |
| M6'-P2 | F | 260,00 | -5,20 |
| M6-P1 | I | 450,00 | -3,35 |
| M6-P2 | H | 0,00 | -2,40 |
| M6-P3 | I | 450,00 | -3,35 |
| M6-P4 | I | 485,00 | -2,80 |
| M6-P5 | I | 520,00 | -3,10 |
| M6-P6 | H | 25,00 | -2,50 |
| M6-P7 | I | 560,00 | -3,50 |
| | I | 560,00 | -7,50 (ZV) |
| M6-P8 | I | 600,00 | -3,10 |
| | I | 600,00 | -7,10 (ZV) |

Distancia al origen: Se establece desde el fondo de saco, o desde el cruce en el inicio de la calle, en sentido de izquierda a derecha.

Artículo 40 b) Regulación específica de la manzana 10

Se establece la altura máxima de la edificación en fachada cuando se alinea a la vía pública en 10 m. En estos casos no será de aplicación el artículo 35 d en lo referente a construcciones admitidas por encima de la altura máxima, no admitiéndose ningún elemento constructivo ni de instalaciones.

Para los casos en que la parcela cuente con fachada a dos vías públicas, los criterios de medición de envolvente máxima se aplicaran estableciendo la línea media de la parcela con respecto a ambas calles.

Artículo 40 c) Distribución de aprovechamientos de las manzanas 6 , 7 y 10

La distribución de aprovechamientos de las parcelas de las manzanas 6, 7 y 10, serán las que se reflejan en los cuadros siguientes:



| MANZANA10 | zona | Superficie | Edificabilidad | Ocupación máxima 75% | area efectiva de ocupación | 33% Máximo de edificación en 3ª planta |
|-----------|------|------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| PARCELA 1 | RU2 | 1.000,00 | 1.250,00 | 750,00 | 431,63 | 412,50 |
| PARCELA 2 | RU2 | 3.396,94 | 4.246,18 | 2.547,71 | 2177,88 | 1.401,24 |
| PARCELA 3 | RU2 | 1.000,00 | 1.250,00 | 750,00 | 449,89 | 412,50 |
| PARCELA 4 | RU2 | 1.100,48 | 1.375,61 | 825,36 | 611,52 | 453,95 |
| PARCELA 5 | RU2 | 1.240,17 | 1.550,22 | 930,13 | 1.005,75 | 511,57 |
| PARCELA 6 | RU2 | 1.004,98 | 1.256,22 | 753,74 | 817,85 | 414,55 |

| MANZANA 7 | zona | Superficie | Edificabilidad | Ocupación máxima 75% | area efectiva de ocupación | 25% Máximo de edificación en 3ª planta |
|------------|------|------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| PARCELA 1 | RU2 | 1.583,32 | 1.979,15 | 1.187,49 | 1.161,22 | 494,79 |
| PARCELA 2 | RU2 | 1.178,88 | 1.473,60 | 884,16 | 761,00 | 368,40 |
| PARCELA 3 | RU2 | 1.521,76 | 1.902,20 | 1.141,32 | 1.012,00 | 475,55 |
| PARCELA 4 | RU2 | 4.206,28 | 5.257,84 | 3.154,71 | 3.111,63 | 1.314,46 |
| PARCELA 5 | RU2 | 1.672,03 | 2.090,05 | 1.254,02 | 1.358,47 | 522,51 |
| PARCELA 6A | RU2 | 1.578,45 | 1.973,06 | 1.183,84 | 906,25 | 493,27 |
| PARCELA 6B | RU2 | 1.404,42 | 1.755,53 | 1.053,32 | 906,25 | 438,88 |
| PARCELA 7 | RU2 | 1.130,02 | 1.412,52 | 847,52 | 625,90 | 353,13 |
| PARCELA 8 | RU2 | 1.000,00 | 1.250,00 | 750,00 | 714,25 | 312,50 |
| PARCELA 9 | RU2 | 2.721,48 | 3.401,85 | 2.041,11 | 1.925,00 | 850,46 |
| PARCELA 10 | RU2 | 2.327,23 | 2.909,04 | 1.745,42 | 2.223,55 | 727,26 |
| PARCELA 11 | RU2 | 1.474,11 | 1.842,64 | 1.105,58 | 1.262,29 | 460,66 |
| PARCELA 12 | RU2 | 1.000,00 | 1.250,00 | 750,00 | 798,00 | 312,50 |

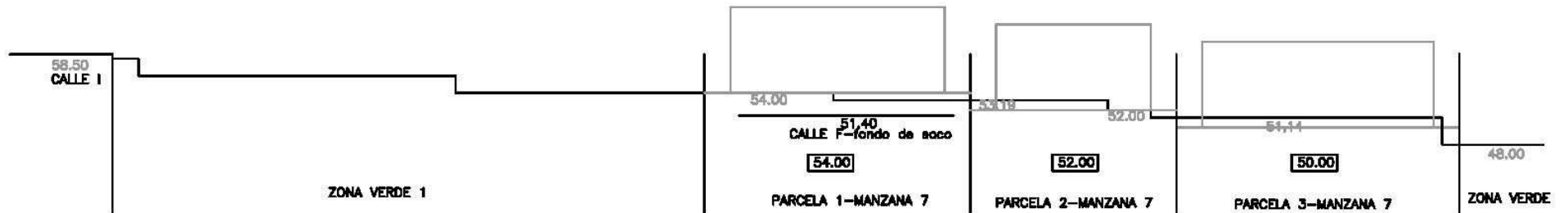
| MANZANA 6 | zona | Superficie | Edificabilidad | Ocupación máxima 75% | area efectiva de ocupación | 25% Máximo de edificación en 3ª planta |
|-----------|------|------------|----------------|-------------------------|-------------------------------|--|
| PARCELA 1 | RU1 | 1.152,32 | 1.325,17 | 864,24 | 768,44 | 331,29 |
| PARCELA 2 | RU1 | 913,76 | 1.050,82 | 685,32 | 571,52 | 262,71 |
| PARCELA 3 | RU1 | 600,00 | 690,00 | 450,00 | 332,07 | 172,50 |
| PARCELA 4 | RU1 | 600,00 | 690,00 | 450,00 | 329,71 | 172,50 |
| PARCELA 5 | RU1 | 600,00 | 690,00 | 450,00 | 323,72 | 172,50 |
| PARCELA 6 | RU1 | 1.199,41 | 1.379,32 | 899,56 | 801,96 | 344,83 |
| PARCELA 7 | RU1 | 1.086,44 | 1.249,41 | 814,83 | 716,32 | 312,35 |
| PARCELA 8 | RU1 | 2.400,00 | 2.760,00 | 1.800,00 | 1.838,91 | 690,00 |

En Altea, Agosto 2012

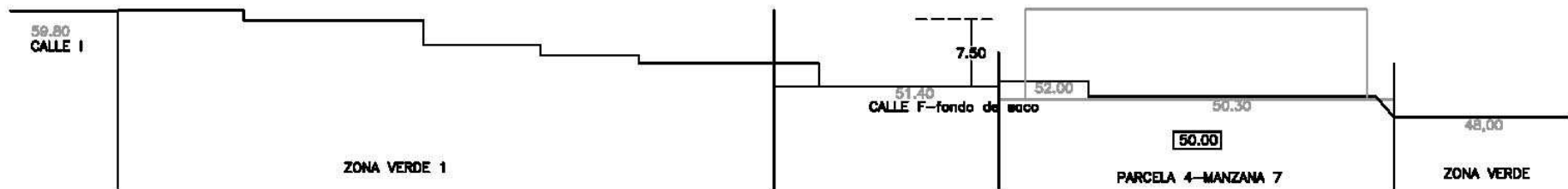
Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
 En Altea, a 17 de agosto de 2012
 El Secretario accidental



SECCION 1



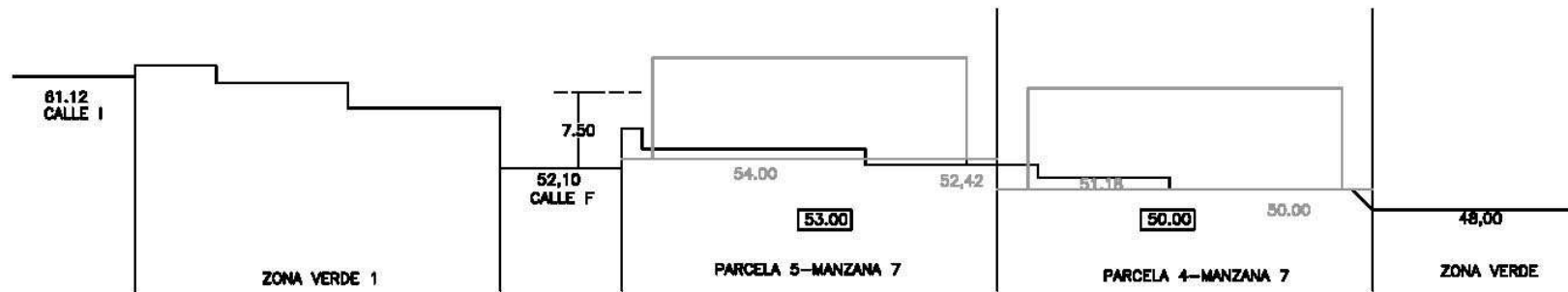
SECCION 2



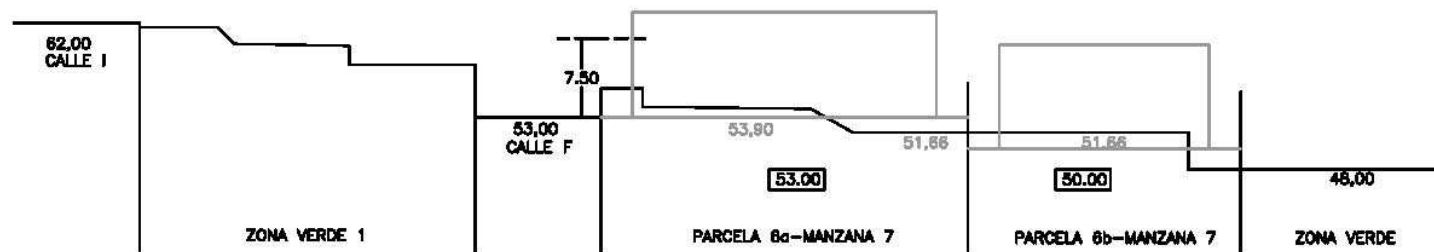
Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 2012. El Secretario accidental.



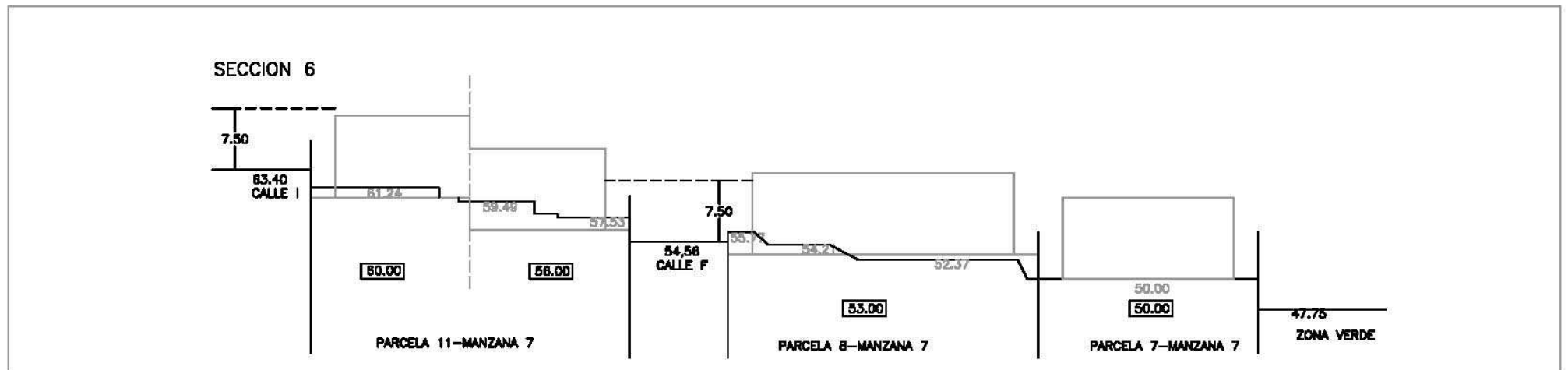
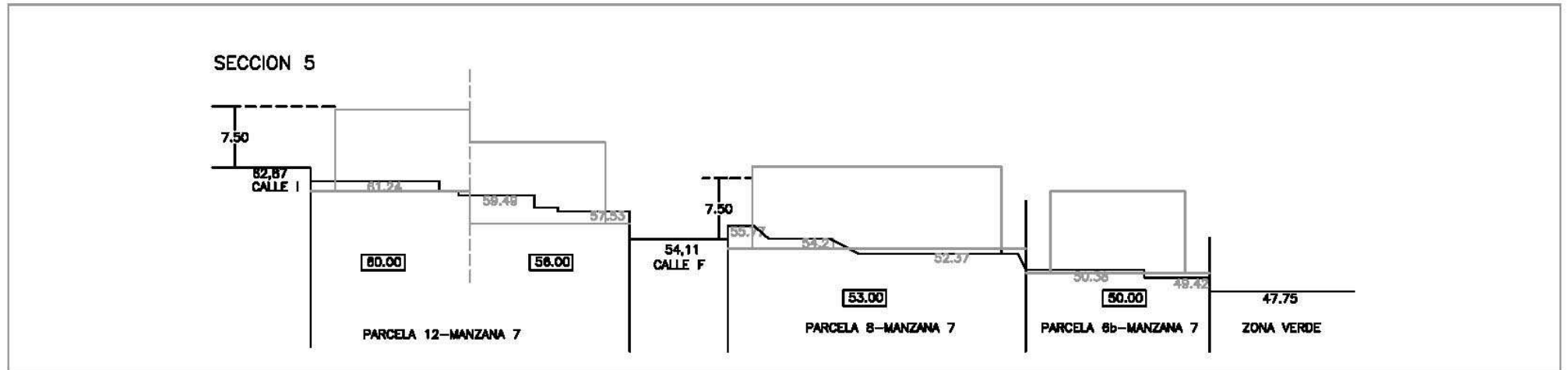
SECCION 3



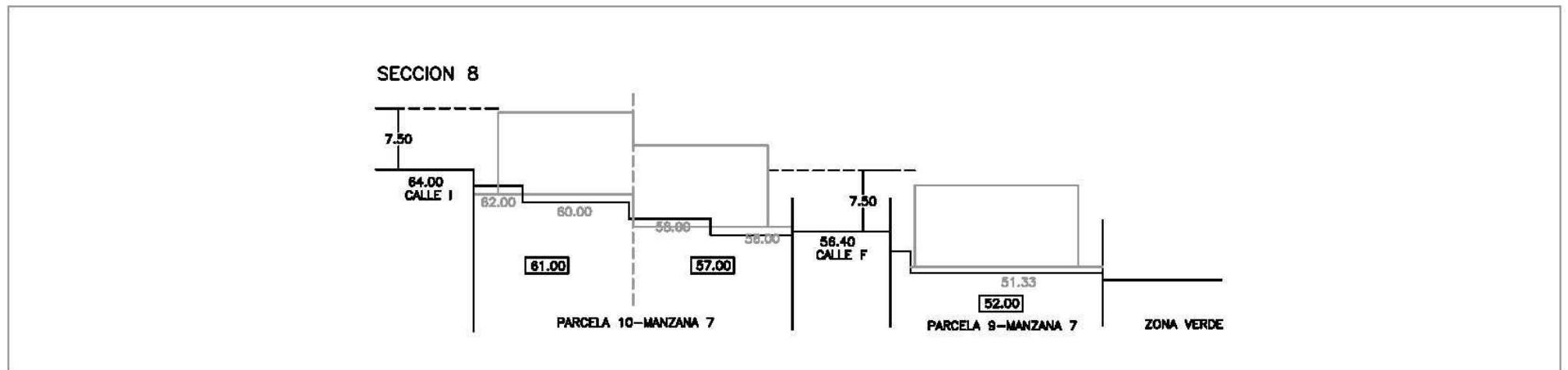
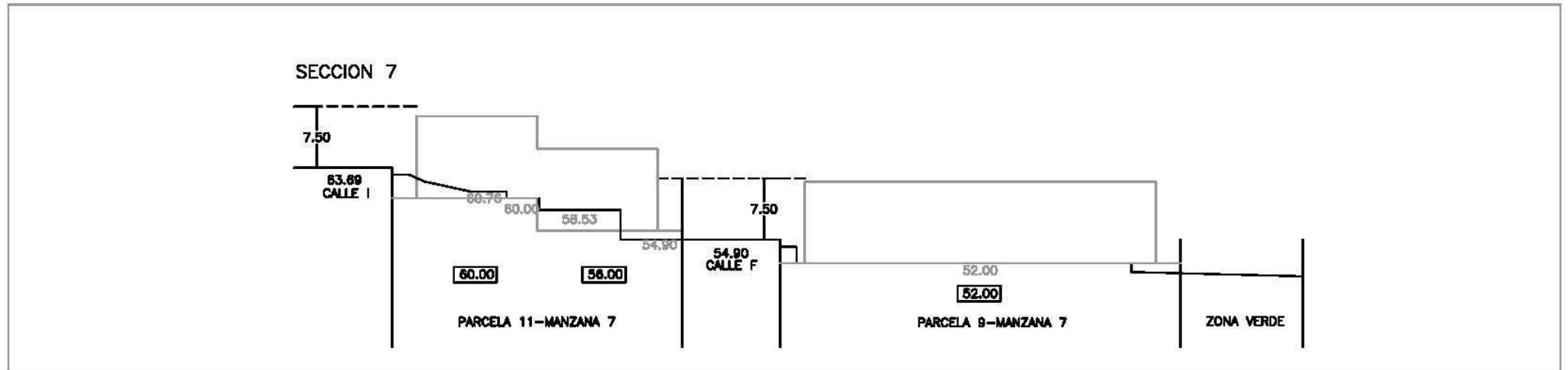
SECCION 4



Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 2011. El Secretario accidental.



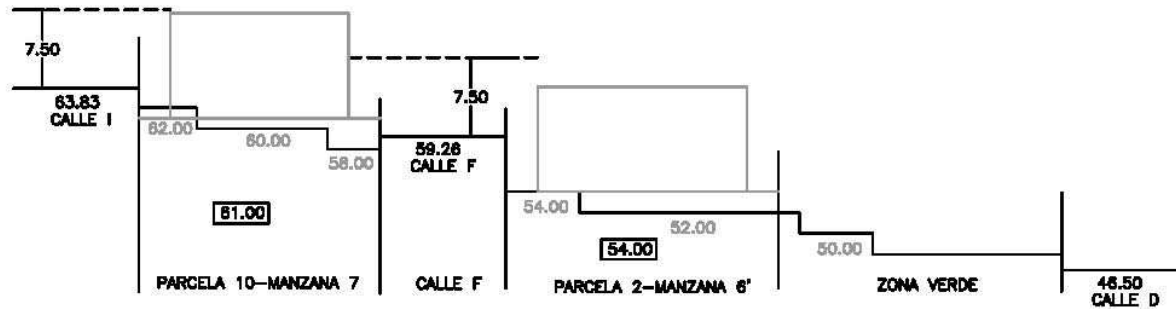
Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 20112. El Secretario accidental.



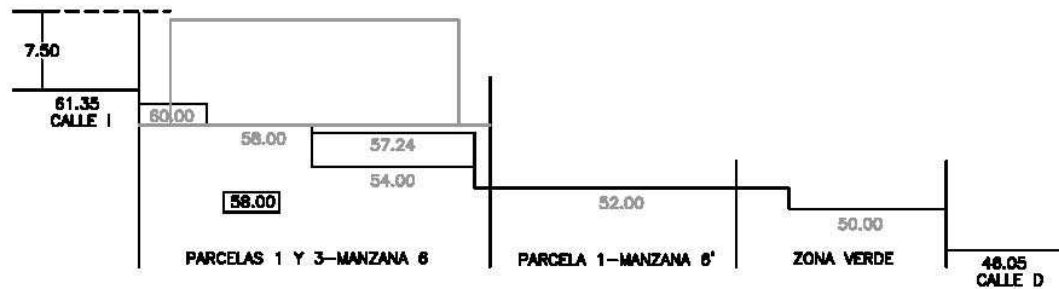
Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012. En Altea, a 17 de agosto de 20112. El Secretario accidental.



SECCION 9



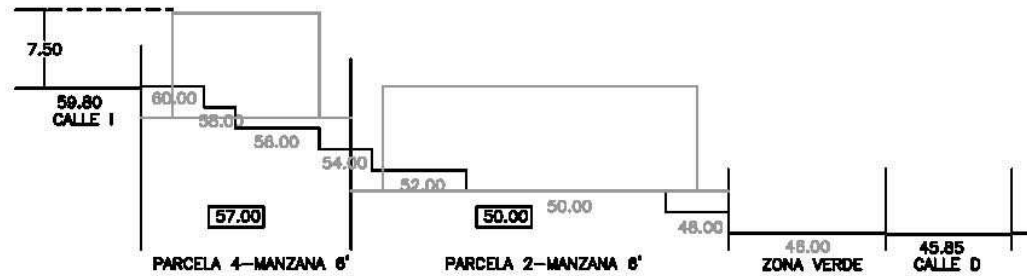
SECCION 10



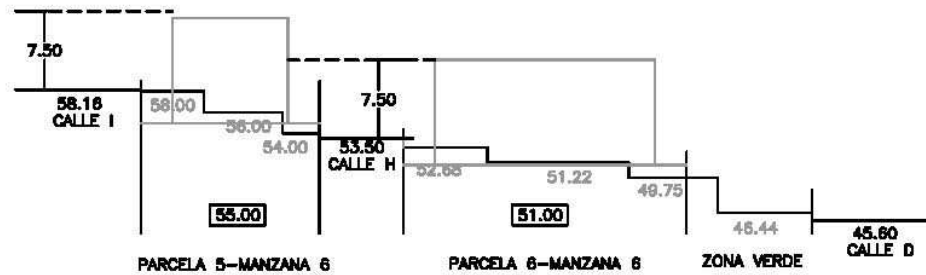
Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 20112. El Secretario accidental.



SECCION 11



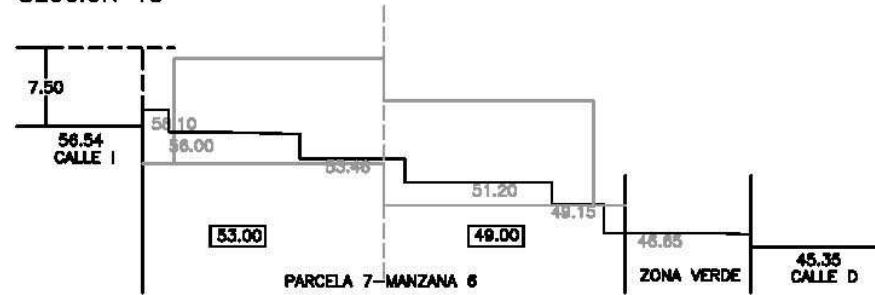
SECCION 12



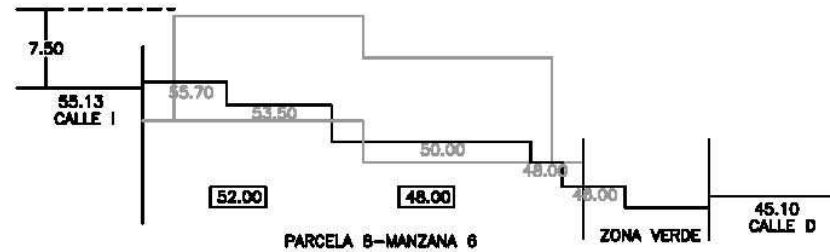
Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012. En Altea, a 17 de agosto de 20112. El Secretario accidental.



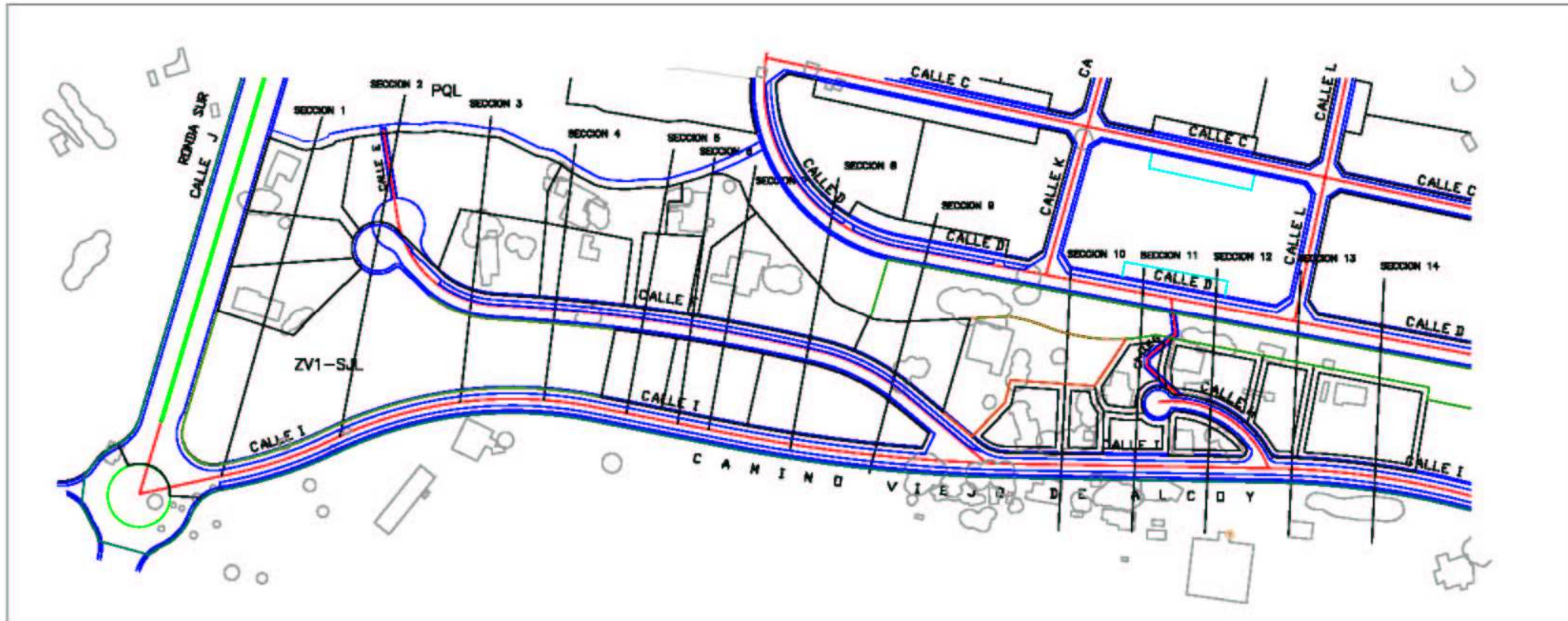
SECCION 13



SECCION 14



Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 20112. El Secretario accidental.



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN DE SECCIONES

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto refundido incorpora las modificaciones aprobadas definitivamente por acuerdo del ayuntamiento Pleno en sesión de 31/03/2011 y de 2/08/2012.
En Altea, a 17 de agosto de 2012.

El Secretario accidental.