

PLAN DE ORDENACION  
"AMERADORES RESIDENTIAL PARK"

DSE<sup>a</sup> IVÁÑEZ BALDO

DOCTOR ARQUITECTO  
ALICANTE

PLAN DE ORDENACION "AMIRADORES RESIDENTIAL PARK"

Finca Peña Roana -Carrasqueta-

J I J O N A

17-2-72  
7-4-72  
27-5-72  

---

31-7-72 BOP

Dr. ARQUITECTO.- J. IVÁÑEZ BALDO

PLAN DE ORDENACION " ANEJADORES RESIDENCIAL PARK "  
EN LA FINCA PEÑA REDONA DE LA CARRASQUETA --JIJONA--  
-----

Los terrenos sobre los que se pretende llevar a efecto el proyecto de "Plan de Ordenación" se hallan situados junto a la carretera de Jijona a Alcoy y en el punto donde arranca ó se inicia la cornisa de la llamada "Carrasqueta" a una altura de unos novecientos metros sobre el nivel del mar, todos los cuales se encuentran ubicados en la ladera SUR que mira al mar con orientación a mediodía.

Debido a su altitud y alas dificultades climaticas estos terrenos de montaña no son aptos para cultivo alguno pues normalmente queda interceptada todos los años la carretera por fuertes nevadas lo que solamente un cambio en el uso del terreno como el que se pretende pueda dar lugar a una transformación del mismo.

Los terrenos tienen una superficie aproximada de ---  
212.075'00 m2.

ORDENACION URBANISTICA

En el estudio del proyecto se han tenido en cuenta las disposiciones legales en vigor y en particular con el articulo 16 apartado a) que hace referencia especialmente al incremento de las bellezas naturales que convienen al fomento del turismo. Tambien se han tenido en cuenta las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias.

La superficie de la parcela minima será de 800 m/2, destinándose a zona verde 30.177'00 m2 que es igual al 14'229 % mayor que el 10 % exigido.

La superficie para edificación principal representa el 67'987 %. Otras zonas destinadas a BAR, Campos de Tenis, Supermercados, Juego de Niños, Aparcamientos y Estación depuradora — representan en conjunto el 17'784 % de la superficie total de los terrenos.

En el tipo de urbanización que nos ocupa el aprovechamiento máximo permitido es de 1'20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, alcanzándose en nuestro caso solamente hasta 0'839 % conjuntándose sobre el área total de la urbanización distribuyéndose el volumen entre la edificación principal, el bar y el supermercado.

#### SISTEMA VIARIO

El acceso principal que arranca desde la carretera nacional N-430 tiene un ancho de 12'— mts como se indica en las Normas Complementarias siendo las vías secundarias de la Urbanización entre 7'— y 8'— metros de ancho.

Debido a la longitud del linde del frente del terreno con la carretera N-430 inferior a 300 mts solamente se proyecta un solo acceso a la Urbanización.

Como es natural todas las parcelas tienen acceso directo desde las vías principal y secundarias de la Urbanización.

Como edificaciones complementarias solamente se prevé un BAR y un Supermercado. El Bar se ubicará previa reforma y adaptación en la casa actual de la finca, teniendo su parcela independiente el supermercado. La edificabilidad máxima para estas construcciones será de 2'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y su ocupación no rebasará nunca el 60 % de la parcela. Su altura máxima será de dos plantas.

JOSE IVANEZ BALDO

DOCTOR ARQUITECTO  
ALICANTE

NORMAS DE URBANIZACION

La dotación de agua para usos domesticos se prevé en -  
150 l. / habitante / dia.

La presión minima será de 1 atmosfera acompañandose ---  
documentación que acredite su procedencia municipal y cantidad -  
no inferior a  $156 \times 4 \times 150 = 93.600$  litros diarios en viviendas,  
aproximadamente 100 m<sup>3</sup> diarios.

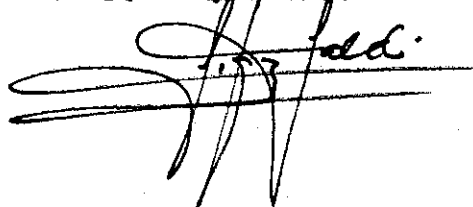
Según el estudio geológico que se acompaña existen zonas  
de terreno de permeabilidad deficiente por lo que se adoptará el  
sistema por red de alcantarillado que lo conducirá a una estación  
depuradora, para una vez depuradas con garantías poder ser utili-  
zadas con riego agrícola.

La dotación minima de la red electrica será de 0'5 Kwh/  
habitante.

La iluminación horizontal ó alumbrado público cumplirá  
lo ordenado en cuanto a vias principales y secundarias con 18 -  
lux para las primeras y 9 lux para las segundas.

ALICANTE, Octubre de 1.971

El Dr. ARQUITECTO



fdo.- José Ivañez Baldo

JOSE IVÁÑEZ BALDO

DOCTOR ARQUITECTO

ALICANTE

PLAN DE ORDENACION "AMERADORES RESIDENTIAL PARK"

Finca Peña Roza -Carrasqueta-

J I J O N A

DR. ARQUITECTO. J. IVÁÑEZ BALDO

PLAN DE ORDENACION " ANEXADORES RESIDENCIAL PARK "  
EN LA FINCA PERLA NEGRA DE LA CARRASQUETA --JIJONA--  
-----

ORDENANCIAS

- 0- Regiren las normas vigentes en el día de la aprobación de carácter nacional y provincial y además en particular las reseñadas en el proyecto de Ordenación.
- 1- No podrá efectuarse construcción alguna sin la previa aprobación del proyecto por el Arquitecto-Acesor de la Urbanización. Como es lógico será también preceptivo que para llevar a efecto la construcción sea concedida la oportuna Licencia Municipal por el Ayuntamiento de Jijona.

Para la obtención de la Licencia Municipal será preciso que por el promotor se presente en el Ayuntamiento de Jijona tres ejemplares del proyecto que pienza llevar a cabo debidamente legalizados. A los tres ejemplares del proyecto se acompañará instancia dirigida al Sr. Alcalde, firmada por el propietario, el Arquitecto Director y Aparejador de la obra todo ello legalmente autorizado.

El Arquitecto Director podrá ser el autor del proyecto u otro que firma la instancia como director de las obras.

En la instancia se especificará las obras que se pretenden llevar a efecto.

Todo proyecto irá acompañado del plano de la parcela indicando el ancho de la calle.

Se acompañará además otra copia referida solamente a fachadas y emplazamiento para la propiedad promotora de la Urbanización.

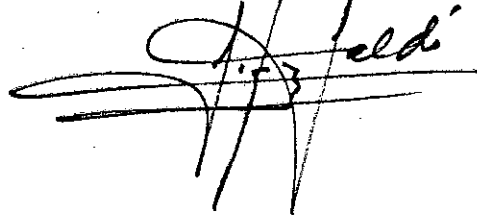
# JOSE IVANEZ BALDO

DOCTOR ARQUITECTO  
ALICANTE

- 2- La altura maxima de las viviendas no excederá de dos plantas - sobre la rasante de la calle. No obstante y debido al fuerte desnivel de algunas zonas del terreno podrá autorizarse en casos especiales de emplazamiento y en semisetanos, solamente el garaje siempre que la altura total de la edificación no rebase los 8'40 metros sobre la rasante de la calle.
- 3- El coeficiente maximo de aprovechamiento en las parcelas de viviendas no excederá de 1'30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación maxima será del 30 %. En zonas comerciales dicho coeficiente será de 2'5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> como maximo y la ocupación maxima de parcela el 60 %.

ALICANTE, Octubre de 1.971

EL DR. ARQUITECTO



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'J. Baldo', with several horizontal and vertical strokes crossing it.

fdo. -- José Iván Baldo



JOSE IVÁÑEZ BALDO

DOCTOR ARQUITECTO

ALICANTE

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION " AMERADORES RESIDENTIAL PARK "

Finca Peña Roana- Carrasqueta -

J I J O N A

PRIMERA PARTE

CONDICIONES GENERALES PARA LA TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRAS .

Artículo 15.- LICENCIAS DE OBRAS.- En todas las zonas afectadas por el Plan de Urbanización "Amaradores Residential Park" en la finca Peña Roana de la Carrasqueta, no podrá efectuarse construcción alguna si el proyecto correspondiente no ha sido aprobado por el Arquitecto asesor de la Urbanización y sin que sea concedida la Licencia Municipal por el Ayuntamiento de Jijona.

Dicha Licencia se obtendrá mediante solicitud del propietario o de su representante legal, a la que se acompañaran, - tres ejemplares del proyecto correspondiente, firmados por el facultativo competente y legalmente autorizado, que suscribirá también la solicitud como director de las obras, si bien se admite la posibilidad de que sea otro el técnico que firme la instancia como director facultativo de las mismas, si aquel se limitara solamente a redactar el proyecto, se mencionarán expresamente en éste las obras que se proponen ejecutar, así como todas las características del solar, anchuras de calles, etc.

Como complemento, deberá presentarse otra copia referida exclusivamente a fachadas y emplazamiento, que se reservará a la propiedad promotora de la Urbanización Amaradores Residential Park.

Artículo 16.- PAGO DE DERECHOS.- Las Licencias de obras llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tarifas consiguientes. El Propietario ó concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que se presenta al Ayuntamiento la solicitud para obtener la Licencia de obras.

**Artículo 17.- POSIBLES PERJUICIOS EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS.-**

Cuando en la proximidad de las obras que se proyecta llevar a cabo, se hallan instalados hilos telegráficos, telefónicos, conducciones de agua u otros servicios generales, el propietario quedará obligado a dar cuenta, para prevenir los perjuicios que pudieran irrogarse al servicio público.

**Artículo 18.- GASTOS COMPLEMENTARIOS.-** Toda licencia de obras llevará consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de la misma.

**Artículo 19.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA.**

En caso de incumplimiento de las Ordenanzas o de las condiciones de la licencia, se suspenderán los trabajos una vez comprobada la infracción, en el momento en que se de la orden oportuna al Ayuntamiento a ruego de la propiedad de Amadores Residencial Park, firmando al enterado, del dueño, el contratista, o persona que pueda representarles en la obra.

El propietario quedará obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exacta mente en las condiciones señaladas en la licencia. Esta demolición habrá de dar comienzo en el plazo de 48 horas, y si transcurriese ese tiempo sin hacerlo, el Ayuntamiento demolerá a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación alguna por los perjuicios que se le pudieran irrogar.

Artículo 20.- OBRAS SIN LICENCIA.- Las obras que se efectuen sin licencia, serán igualmente paralizadas y en su caso demolidas, - siguiéndol lo dispuesto en el Artículo anterior y aplicando la sanción maxima señalada en las Ordenanzas Fiscales.

Artículo 21.- VARIACION DEL PROYECTO.- En el caso de que, en el curso de una obra, el propietario deseara variar el proyecto aprobado, lo hará constar por medio de una instancia a la Alcaldia, - debiendo presentar en el plazo de 15 dias el proyecto modificado para examen por el técnico municipal. Si la modificación afectase a fachadas ó emplazamiento, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 14. De no hacerlo así, o si el proyecto no cumpliera las Ordenanzas, se suspenderán los trabajos y se aplicará lo dispuesto en el artículo 19.

Artículo 22.- DURACION DE LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE.- El plazo maximo desde la fecha de presentación hasta la respuesta del Ayuntamiento, no excederá de 60 dias, pasado el cual y al no existir respuesta en contrario, se considerará que dicho Ayuntamiento lo dará por aprobado.

Artículo 23.- CANTIDAD DE LICENCIA.- En cada licencia de obra se fijará un plazo para la terminacion de las mismas, transcurrido el cual se considerará caducada la licencia. Si la construcción no hubiere finalizado en el mencionado plazo será necesario solicitar nueva licencia para la continuación de los trabajos. Las licencias quedarán tambien automaticamente anuladas y sin efecto si las obras que en las mismas se autorizan no se inician dentro del año a partir de la fecha de su expedición.

Artículo 24.- LICENCIA DE OCUPACION.- Terminada una construcción se solicitará por el propietario la Licencia de Ocupación a cuya solicitud acompañará certificado, debidamente legalizado del director facultativo de las obras, en el que se hará constar que las mismas han sido realizadas de acuerdo con el proyecto oportunamente aprobado. Comprobado este extremo, por los servicios municipales, será concedida la Licencia de Ocupación correspondiente.

Artículo 25.- CONSULTA SOBRE CONCESION DE LICENCIAS.- Toda persona que desee efectuar una obra en alguna parcela adquirida de la propiedad "Amenadores Residencial Park" ó consultar cualquier extremo que se relacione con la concesión de la Licencia, podrá informarse inicialmente en las oficinas montadas por la propiedad.

Artículo 26.- PROTECCION DEL PAISAJE NATURAL.- La propiedad establece la prohibición absoluta de talar ó podar en forma excesiva cualquier árbol existente, sea cual fuere su especie, incluyendo, naturalmente, los situados en los terrenos que pasen a ser propiedad privada, siempre que a juicio del técnico director de la Urbanización no interfieran las construcciones.

SEGUNDA PARTE

NORMAS GENERALES A QUE SE REFERIRAN LAS ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.-

Artículo 27.- AUTORIZACION DE EDIFICACIONES.- No se autorizarán edificaciones definitivas en los terrenos afectados por el Plan de Urbanización de la finca "Amenadores Residencial - Park" sin que, previamente hayan adquiridos los terrenos la calificación de solar mediante los trabajos de urbanización que se precisen para ello y que son, que la vía a que la parcela dé de frente tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y dispongan de los servicios de agua potable, alumbrado público y alcantarillado.

Artículo 28.- SEGREGACIONES ULTERIORES DE LAS PARCELAS.- Si en cualquier momento se comprobare que la parcela sobre la que está construida la edificación hubiera sufrido norma por segregación y venta posterior, El Ayuntamiento procederá a ordenar el derribo de la obra edificada al margen de estas Ordenanzas, sin que exista plazo de prescripción para esta facultad.

Artículo 29.- OBLIGACION DE CUMPLIR EL PLAN DE ZONIFICACION.- Definidos los polígonos en los planos al efecto, en los que se indican las parcelas para construir viviendas y las zonas destinadas a PAR, SUPERMERCADO, JUEGO DE NIÑOS, DEPORTIVA, ESTACION DE FERROCARRIL Y APARCAMIENTOS, no podrán ser modificados sus trazados si no constara en expreso ó convenio de los propietarios con la propiedad actual y con la autorización del Arquitecto Autor del Plan de Ordenación.

Artículo 30.- REPLAZAMIENTO.- Los retranquesos a lindes y fachadas será como mínimo de 5 metros.

Artículo 31.- CONSTRUCCIONES PAREADAS, EN HILERA O ESCALONADAS.- Se podrán permitir, a petición de varios propietarios colindantes siempre que estas edificaciones estén uniformadas, tanto en altura como en composición, debiendo ser objeto de especial cuidado en cuanto al plano de parque y jardinería. Estas construcciones no podrán ser cercadas, y a la solicitud deberá adjuntarse el compromiso de edificación de todos los propietarios, con el fin de evitar medianerías vistas. En todo caso se precisará la autorización de la propiedad promotora de la Urbanización, el VºBº del Arquitecto Autor. El aprovechamiento conjunto no podrá ser superior al que permiten las Ordenanzas parcialmente.

Artículo 32.- COMPROMISO DE EDIFICACION.- Los adquirentes de terrenos se comprometerán a construir en el plazo de dos años y a realizar el cerramiento, en su caso, dentro del mismo periodo de tiempo.

Iran anexas a la construcción las correspondientes acometidas de agua, luz y saneamiento de aguas residuales.

Artículo 33.- CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES DE VIVIENDAS.- Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta y volumen, las condiciones siguientes:

<u>DEPENDENCIAS</u>	<u>SUPERFICIE mínima m/2</u>	<u>VOLUMEN mínimo m/3</u>
Cocina	5	13'00
Dormitorio de una cama	6	15'60
Dormitorio de dos camas	10	26'00
Comedor-Sala de estar	12	26'00

# OSÉ IVÁÑEZ BALDO

DOCTOR ARQUITECTO  
ALICANTE

<u>DEPENDENCIAS</u>	<u>SUPERFICIE mínima m/2</u>	<u>VOLUMEN mínimo m/3</u>
Cocinas-comedor	14	26'40
Retrete unico	1'50	3'00
Lavadero	1'50	3'00
Cuarto de baño	3'00	6'00
Despacho-Estudio	6'00	15'60

La anchura mínima de pasillos será de 0'80 m. excepto en la parte correspondiente a la entrada de la vivienda — donde el mínimo será de 1'00 metros.

Los huecos para la ventilación é iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas :

<u>PIEZAS</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>SUPERFICIE ILUMINACION</u>
Cocinas, trasteros y cuartos armarios.	De 5 a menos de 10 m2	1'00 m2
Dormitorios y despachos.	De 6 a menos de 10 m2	1'00 m2
Cocinas, trasteros cuartos de armario, dormitorios, despachos, comedores, salas de estar.	De 10 a menos de 14 m2	1'25 m2
Cocinas, trasteros, cuartos de armarios, dormitorios, despachos, comedor y salas de estar.	De más de 14 m2.	1'75 m2
Retretes.		0'25 m2
Cuartos de baño.		0'40 m2

Esto no obstante, la superficie de ventilación no será inferior a 1/8 de la superficie en planta. Cuando la pieza comprenda alcoba gabinete una de ellas podrá servir de dormitorio y el hueco alcanzará doble superficie de la anteriormente dicha.

Trasteros.— Los locales que no dispongan de luz y ventilación directa, mediante aberturas de 1 m2 de superficie mi-



nima, destinados a cuartos trasteros, armarios etc. no --  
podrán tener en planta lados mayores de 1'70 m. a menos que  
por la disposición de sus espacios libres sea imposible co-  
locar una cama.

**Aseos.**-- Cada vivienda independiente, poseerá como mínimo  
un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo, retrete, cuyos  
accesos puede tener lugar sin pasos por dormitorios ni cocinas.

Si dicho acceso debiera efectuarse a través de comedor ó de la cocina-comedor habrá de quedar separado de dichas --  
piezas por un local de doble puerta.

**Artículo 34.-- SERVICIO DE AGUA E INSTALACIONES.--**

**De agua.**-- Toda vivienda deberá tener en su interior agua  
corriente, siendo obligatoria esta instalación de la red general de abastecimiento.

La dotación mínima de agua será de 150 litros por habitante / día y de 600 litros por vivienda.

**De luz.**-- La instalación de la luz eléctrica será obligatoria en todo el polígono, siendo el voltaje admitido de 220 voltios.

**Chimeneas.**-- La cocina de cada vivienda tendrá subida de humos independiente, con remate, pudiendo estos últimos estar agrupados.

**Artículo 35.-- BANQUEAMIENTO, RED DE DESAGUES.--** Mientras que no exista red de alcantarillado que permita la acometida de cada una de las construcciones, será obligado la instalación de sistemas de fosa séptica que serán calculados con arreglo a la capacidad de cada vivienda y en proporción a la del número de servicios que en ella se instalen, con las condiciones reglamentarias: separador de grasas caso de existir garajes.

camara anaerobica y aerobica, con la suficiente ventilación con el fin de evitar las emanaciones, y con un complemento de pose filtrante ó filtros bacterianos que pueda, de una manera natural, ir absorbiendo el excedente de aguas.

La distancia existente entre cualquiera de los laterales de la fosa séptica y los limites de parcela, será como minimo de 5 metros.

Artículo 36.- ALTEURA DE PISOS.- Las alturas minimas consentidas para los diferentes pisos de la edificación en las distintas zonas son las siguientes :

Planta baja..... 2'80 metros (luces libres)

Planta de piso..... 2'60 metros (luces libres)

Estas alturas se entienden para las habitaciones vivideras y locales permanentes de trabajo.

Artículo 37.- VEGETACION.- En el proyecto a presentar, deberá incluirse el correspondiente plano de jardineria, exigiéndose la plantación efectiva del arbolado para la obtención de la correspondiente Licencia de Ocupación.

Artículo 38.- MATERIALES.- Se exigirá a los materiales un minimo de calidad, dado el caracter residencial de la urbanización. Los materiales de fachada no serán de imitación, pudiendo emplearse los naturales: piedra, ladrillo, madera, hierro, aluminio, etc.

Artículo 39.- COLORES.- En cuanto al color, se llevará la idea de obtener un conjunto equilibrado, evitando notas estridentes de dudoso gusto.

JOSE IVÁÑEZ BALDO

DOCTOR ARQUITECTO  
ALICANTE

**Artículo 40.- COMPOSICION ARQUITECTONICA.** Deberá realizarse una arquitectura de concepto actual, sencilla y funcional, de carácter mediterráneo y de montaña, prohibiéndose toda clase de construcciones que desentonen del conjunto urbanístico.

No se admitirán proyectos, que aunque individualmente puedan ser buenos, desentonen del conjunto a juicio de la dirección facultativa de la Urbanización.

SUPERFICIE TOTAL 212.075'00 m2

ZONAS	VERDES USO PUBLICO	Recreativa y Aparcamientos	Bar y Supermercado	Estación depuradora	Viales	Viviendas	Total
Sup.	30.177'00	4.802'00	2.000'00	2.443'00	28.470	144.183'00	212.075
% Sobre total	14.229 %	2.264 %	0.943 %	1.153 %	13.424 %	67.987 %	100 %
m3 / m2			2.5			1.20	0.839 %
Almacenamiento total posible			5.000			173.019'	178.019
habitantes totales						624	624
habit./ha.						43.28	29.42
Arboles						156	156
Viviendas						155	155

**NOTAS GENERALES:**

- ALTURA MAXIMA EN VIVIENDAS 30'
- ALTURA MAXIMA EN BAR Y SUPERMERCADO 60'
- ALASTECIMIENTO DE AGUA 150 L/HABIT/DIA
- SANEAMIENTO: SISTEMA ALICANTARILIZADO (Det. depuradora)
- RED ELCTRICA 0.5 KW/HABIT
- ALUMBRADO PUBLICO 18 y 9 LUX
- 2 PLANTAS OCUPACION MAXIMA 30%
- 2 PLANTAS OCUPACION MAXIMA 60%
- SE ACOMPAÑA JUSTIFICACION
- SE ACOMPAÑA ESTUDIO GEOLÓGICO
- SOBRE LA PERMEABILIDAD DEL TERRENO
- CON LINEAS DE DISTRIBUCION SUBTERRANEAS.

SEPARACIONES NUNCA MENOS DE CINCO METROS A LINEAS Y CASINOS.

