



**DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN Y DISCIPLINA**

# **PLAN PARCIAL DEL SECTOR VII DEL P.G.O.U. DE XIXONA**

**TEXTO REFUNDIDO DE ORDENANZAS**  
Junio de 2011



## **ÍNDICE GENERAL**

<b>CAPITULO I. GENERALIDADES</b>	<b>5</b>
Artículo 1.- OBJETO	5
Artículo 2.- RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE	5
Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN	5
Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD	5
Artículo 5.- VIGENCIA	6
Artículo 6.- LICENCIAS	6
Artículo 7.- ALINEACIONES Y RASANTES	6
Artículo 8.- CERRAMIENTOS	6
Artículo 8 bis.- NIVELACIÓN DE PARCELAS	6
<b>CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</b>	<b>7</b>
Artículo 9.- DIVISIÓN DE ZONAS	7
Artículo 10.- USOS	7
<b>CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>8</b>
<b>SECCIÓN I.- CONDICIONES GENERALES. DEFINICIONES</b>	<b>8</b>
Artículo 11.- EDIFICACIÓN AISLADA	8
Artículo 12.- EDIFICACIÓN ADOSADA	8
Artículo 13.- EDIFICACIÓN PAREADA	8
Artículo 14.- AGRUPACIONES DE FORMA LIBRE	8
Artículo 15.- PARCELA NETA	8
Artículo 16.- PARCELA MÍNIMA	8
Artículo 17.- RETRANQUEOS	8
Artículo 18.- OCUPACIÓN	8
Artículo 19.- EDIFICABILIDAD	8
Artículo 20.- SUPERFICIE CONSTRUIDA	8
Artículo 21.- DEFINICIÓN DE PLANTAS	9
<b>SECCIÓN II.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</b>	<b>9</b>
Artículo 22.- TIPO DE EDIFICACIÓN	9
Artículo 23.- PARCELA MÍNIMA	9
Artículo 24.- RETRANQUEOS	9
Artículo 25.- OCUPACIÓN	9
Artículo 26.- EDIFICABILIDAD	10
Artículo 27.- ALTURA MÁXIMA	10
Artículo 28.- USOS	10
Artículo 29.- APARCAMIENTOS	10
<b>SECCIÓN III. — CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA, ADOSADA O AGRUPACIONES DE FORMA LIBRE</b>	<b>10</b>
Artículo 30.- UBICACIÓN DE LOS TERRENOS	10
Artículo 31.- TIPO DE EDIFICACIÓN	10
Artículo 32.- PARCELA MÍNIMA	11
Artículo 33.- RETRANQUEOS Y LONGITUD MÁXIMA	11
Artículo 34.- OCUPACIÓN	11
Artículo 35.- EDIFICABILIDAD	11
Artículo 36.- ALTURA MÁXIMA	11
Artículo 37.- USOS	11
Artículo 38.- APARCAMIENTOS	11
<b>SECCIÓN IV.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS VERDES Y JARDINES</b>	<b>11</b>
Artículo 39.- CONDICIONES GENERALES	11
<b>SECCIÓN V.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</b>	<b>12</b>
Artículo 40.- TIPO DE EDIFICACIÓN	12
Artículo 41.- PARCELA MÍNIMA	12
Artículo 42.- RETRANQUEOS	12
Artículo 43.- OCUPACIÓN	12
Artículo 44.- EDIFICABILIDAD	12
Artículo 45.- ALTURA MÁXIMA	12
Artículo 46.- USOS	12
<b>SECCIÓN VI.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR</b>	<b>12</b>
Artículo 47.- CONDICIONES GENERALES	12



## **CAPITULO I. GENERALIDADES**

### **Artículo 1.- OBJETO**

Las presentes Ordenanzas constituyen el desarrollo del P.G.O.U. de Jijona, vigente en la actualidad, siendo su finalidad el establecimiento de las regulaciones necesarias para la actividad constructiva en el sector VII.

### **Artículo 2.- RELACIÓN CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE**

El articulado de las presentes ordenanzas, esta vinculado al P.G.O.U. de Jijona, actualmente vigente, y especialmente al artículo 3.2-7 cuyo Título es "Ensanche del casco urbano Sector VII" en el que se establecen los parámetros de edificación, y que se reproducen a continuación.

REPRODUCCIÓN DEL Art. 3.2-7 del P.G.O.U. de JIJONA.

#### **Art. 3.2-7.- Ensanche del casco urbano, Sector VII**

*- Comprende un suelo urbanizable programado de desarrollo con carácter predominantemente residencial.*

*- Se desarrollará mediante un Plan Parcial único.*

*- Los usos permitidos con carácter general son:*

*- Socio-cultural.*

*- Recreativo.*

*- Asistencial.*

*- Deportivo.*

*- Educativo.*

*- Comercial.*

*- Específicamente, los usos permitidos son residencial unifamiliar o plurifamiliar industrial de 1ª categoría.*

*- El tipo de ordenación será el de viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o agrupaciones de forma libre a base de edificios de dos plantas totales, o escalonamientos.*

*- El índice de edificabilidad bruta de la zona se fija en 0'65 m2 de techo por m2 de suelo para usos privados.*

*- La densidad bruta máxima se fija en 50 viviendas por Ha.*

*- La altura máxima en la zona será de PB + 1 planta permitiéndose torretas habitables, buhardillas y elementos similares sin sobrepasar la altura de 9 metros.*

### **Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Estas Ordenanzas se aplicaran a todo tipo de actividad constructiva, al uso de las edificaciones y actividades análogas en los espacios libres de carácter publico, comprendidos dentro de los limites establecidos en el Plan Parcial, que se pretendan construir, una vez sea ejecutivo este Plan Parcial.

### **Artículo 4.- OBLIGATORIEDAD**

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio, a partir de la publicación de su aprobación definitiva, obligando tanto a la Administración, como a aquellas personas físicas o jurídicas, que pretendan actuar en su ámbito, debiendo ajustarse en todo momento a su articulado.

El incumplimiento de las mismas, llevara consigo la formación del correspondiente expediente de

infracción urbanística, según lo dispuesto en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **Artículo 5.- VIGENCIA**

La vigencia de las presentes Ordenanzas es indefinida, mientras no sean derogadas o modificadas, total o parcialmente, con arreglo a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo.

#### **Artículo 6.- LICENCIAS**

Para todas aquellas obras de nueva planta, ampliación o reforma, que se lleven a efecto dentro del ámbito del presente Plan Parcial, habrá de obtenerse la oportuna Licencia Municipal con arreglo a las Normas y procedimientos vigentes.

No podrá otorgarse licencias de edificación mientras no este aprobado definitivamente el proyecto de urbanización del presente Plan, ejecutadas las obras previstas en el plan de etapas y la parcela merezca la calificación de solar, entendiéndose por tal, las superficies del suelo aptas para la edificación que cuenten con abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, pavimento de calzada, encintado de aceras y alumbrado público.

No obstante, podrá otorgarse licencias de edificación cuando concurren las circunstancias de terminadas en los artículos 40 y 41 del reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 7.- ALINEACIONES Y RASANTES**

Las alineaciones y rasantes a que habrán de ajustarse las nuevas construcciones, son las que figuran en el plano correspondiente del Plan Parcial, con los reajustes que pudieran establecerse mediante Estudios de Detalle, siendo obligatorias en todas las parcelas, señalándose al administrado sobre el terreno por los Servicios Técnicos Municipales.

#### **Artículo 8.- CERRAMIENTOS**

El cerramiento exterior que define el límite de la parcela con el viario, o zonas dotacionales públicas, se ejecutará a base de material opaco, hasta una altura máxima de 1,00 m. y el resto, hasta 2,00 m, podrá realizarse con elementos constructivos diáfanos o de vegetación. Cuando el cerramiento de la parcela constituya al mismo tiempo, elemento de contención de tierras, la parte opaca del cerramiento podrá elevarse hasta el nivel del terreno definitivo, sin sobrepasarlo.

#### **Artículo 8 bis.- NIVELACIÓN DE PARCELAS**

En las parcelas podrán realizarse nivelaciones, mediante la excavación y el relleno, cumpliéndose las siguientes condiciones:

- Los rellenos no podrán producir, en el linde con los viales o espacios dotacionales públicos, muros de contención de una altura superior a 3'00 m. respecto al nivel del espacio público, medido en cualquiera de sus puntos.
- En el resto de los linderos, no se podrá superar en más de 3'00 m. la cota del terreno natural, salvo autorización expresa del propietario del terreno colindante, y con obligación de tratar los elementos de contención, en su cara vista, con materiales de acabado adecuados para mantener la estética del conjunto.
- En parcelas con la rasante media inferior a la de la vía pública, no se podrá superar, con el nivel del terreno definitivo, el nivel más alto de la calle.
- Cuando se realice excavación junto a lindero, para mantener un nivel del terreno definitivo inferior a la del terreno natural, se deberán realizar los elementos de contención, a cargo del propietario que realiza la excavación y con obligación de tratar dichos elementos, en su cara vista, con materiales de acabado adecuados para mantener la estética del conjunto.

## **CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 9.- DIVISIÓN DE ZONAS**

La totalidad del territorio ordenado, según el plano de zonificación del Plan, se divide en las siguientes zonas:

- Zona de edificación unifamiliar aislada.
- Zona de edificación unifamiliar aislada, adosada o agrupaciones de forma libre.
- Zona para servicios de interés social.
- Zona para equipamiento escolar,
- Zona verde y jardines del Plan Parcial.
- Red viaria y aparcamientos.

### **Artículo 10.- USOS**

Las condiciones de uso del suelo se fijaran mas adelante en las condiciones de edificación para cada zona particular.

### **CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

#### **SECCIÓN I.- CONDICIONES GENERALES. DEFINICIONES**

##### **Artículo 11.- EDIFICACIÓN AISLADA**

Es la situada en las parcelas independientes, con retranqueos con respecto a linderos.

##### **Artículo 12.- EDIFICACIÓN ADOSADA**

Es un conjunto de viviendas unifamiliares unidas, formando una hilera, de tal forma que no haya una vivienda o parte de ella sobre otra.

##### **Artículo 13.- EDIFICACIÓN PAREADA**

Es la unión de dos viviendas unifamiliares.

##### **Artículo 14.- AGRUPACIONES DE FORMA LIBRE**

Es la agrupación de cualquier forma, de viviendas unifamiliares, pudiendo estar una sobre otra, total o parcialmente.

##### **Artículo 15.- PARCELA NETA**

Es el lote de terreno apto para la edificación.

##### **Artículo 16.- PARCELA MÍNIMA**

Es la menor superficie de parcela neta admisible, a efecto de parcelación y edificación.

##### **Artículo 17.- RETRANQUEOS**

Son las distancias mínimas desde los límites de las parcelas, a partir de los cuales podrán situarse y elevarse, según el caso, las construcciones.

##### **Artículo 18.- OCUPACIÓN**

Es el porcentaje ocupado en la planta, por la proyección de la edificación cubierta, dispuesta sobre la rasante, relativo a la parcela neta.

##### **Artículo 19.- EDIFICABILIDAD**

Es la relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta.

##### **Artículo 20.- SUPERFICIE CONSTRUIDA**

Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Los cuerpos volados abiertos: balcones o terrazas, y las zonas exteriores de la edificación, cuando estén cubiertos, computarán al 50 %. Los sótanos y semisótanos no computarán como superficie construida, a efectos del límite máximo de edificabilidad neta, en la parte que se destine a aparcamiento o instalaciones técnicas de la edificación, el resto de las dependencias computarán con los criterios anteriores.

### **Artículo 21.- DEFINICIÓN DE PLANTAS**

Para la consideración de la planta baja y de las plantas sótano y semisótano, se tendrá en cuenta la posición de las mismas, con relación a la rasante del viario, cuando éste se sitúa por encima de la parcela y con relación a la rasante media de la parcela, en caso contrario. La rasante media de la parcela se definirá como la media aritmética, de la cota del terreno natural en todos los vértices de la parcela.

Se considera que una planta es semisótano, cuando la cara inferior del forjado que la cubre, está situada en todo su perímetro a 1,50 m. o menos, de la rasante del viario (medido en cualquier punto de su proyección sobre la fachada del edificio) o de la rasante media de la parcela, según el criterio anterior.

Se considerará como planta baja de la edificación, a aquella que se sitúa encima de la planta semisótano si existe, o en todo caso, a aquella en que la cara inferior de su forjado de suelo, está situada en todo su perímetro a 1,50 m. o menos, de la rasante del viario (medido en cualquier punto de su proyección sobre la fachada del edificio) o de la rasante media de la parcela, según el criterio anterior.

Se considera que una planta es sótano, cuando la totalidad de la misma queda por debajo del terreno exterior definitivo en contacto con la edificación.

En edificación escalonada, en los casos de tipologías de vivienda unifamiliar adosada o agrupada, la parte de cada planta que se considerará planta baja, será aquella en que la cara inferior de su forjado de suelo, está situada en todo su perímetro a 1,50 m. o menos, de la rasante del terreno natural.

Todos los proyectos de edificación incluirán un levantamiento topográfico, que permita justificar el cumplimiento de las anteriores determinaciones.

## **SECCIÓN II.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**

### **Artículo 22.- TIPO DE EDIFICACIÓN**

El tipo de edificación será el de aislada.

### **Artículo 23. - PARCELA MÍNIMA**

La parcela mínima se fija en 600 m<sup>2</sup>, debiendo ser de las parcelas marcadas en el plano 2-1 con la letra P y un número.

### **Artículo 24.- RETRANQUEOS**

El retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela será de 3,00 m. Cuando la rasante media de la parcela supere la del viario en más de 3'00 m en todos los puntos de la línea de fachada, la planta semisótano no tendrá que guardar retranqueo respecto al viario. En este caso, la altura de la cara inferior de su forjado de techo, medida respecto a la acera será inferior a 2'50 m. en todos los puntos y el cerramiento en contacto con el viario tendrá una altura máxima de 3'00 m. de material opaco, permitiéndose 1'00 metro adicional con elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

Las plantas en las que la cara superior del forjado que las cubre, quede en todos los puntos por debajo del nivel del terreno natural, podrán adosarse a los linderos, sin guardar retranqueo. En otras plantas, podrá situarse la edificación junto a los linderos, mediante compromiso notarial con el colindante, de proceder de la misma forma, edificando de manera que no queden medianeras al descubierto, de ninguna de las dos edificaciones.

### **Artículo 25.- OCUPACIÓN**

Será el 40 % sobre la parcela neta.

### **Artículo 26.- EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad sen de  $0.91 \text{ m}^2$  construido/ $\text{m}^2$ , sobre parcela neta, que es el resultado de pasar la edificabilidad bruta marcada por el plan a edificabilidad sobre parcela neta.

### **Artículo 27.- ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima de edificación será de dos plantas, permitiéndose torretas habitables, buhardillas y elementos similares, sin sobrepasar la altura de 9 metros y sin que dicha buhardilla o torreta tenga una superficie útil superior al 50 % de la superficie útil de la planta inmediatamente inferior.

La altura máxima se medirá desde la cara inferior del forjado de cubierta, o cornisa, con relación a la rasante del viario (medido en cualquier punto de su proyección sobre la fachada del edificio), cuando éste se sitúa por encima de la parcela, y con respecto al terreno natural, cuando éste se sitúa a cota superior a la del viario.

### **Artículo 28.- USOS**

El destino es de Residencial de Viviendas Unifamiliar, aislada, con exclusión de cualquier tipo de industria.

Se admite el uso comercial, en cuyo caso no se podrá situar la edificación junto al lindero según marca el art. 24.

### **Artículo 29.- APARCAMIENTOS**

Será de una plaza por cada  $100 \text{ m}^2$  de superficie construida computable, situado en el interior de la parcela, con un máximo de dos plazas por vivienda.

## **SECCIÓN III.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA, ADOSADA O AGRUPACIONES DE FORMA LIBRE**

### **Artículo 30.- UBICACIÓN DE LOS TERRENOS**

Los terrenos para este tipo de edificación son los marcados con algunas de las siguientes tramas en el plano 2—1.

	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ADOSADA, ETC.
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ADOSADA, ETC.
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, ADOSADA, ETC.

### **Artículo 31.- TIPO DE EDIFICACIÓN**

En esta zona se permitirán los siguientes tipos de edificación:

- vivienda aislada
- vivienda pareada
- vivienda adosada

—viviendas agrupadas en forma libre.

#### **Artículo 32.- PARCELA MÍNIMA**

La parcela mínima se establece en 1.000 m<sup>2</sup>, excepto para edificar una vivienda unifamiliar que precisara una parcela mínima de 600 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 33.- RETRANQUEOS Y LONGITUD MÁXIMA**

El retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela será de 3,00 m. Cuando la rasante media de la parcela supere la del viario en más de 3'00 m en todos los puntos de la línea de fachada, la planta semisótano no tendrá que guardar retranqueo respecto al viario. En este caso, la altura de la cara inferior de su forjado de techo, medida respecto a la acera será inferior a 2'50 m. en todos los puntos y el cerramiento en contacto con el viario tendrá una altura máxima de 3'00 m. de material opaco, permitiéndose 1'00 metro adicional con elementos constructivos diáfanos o de vegetación.

No será obligatorio guardar el retranqueo al linde lateral o trasero de parcela, cuando la parcela colindante tenga la calificación de *zona verde y peatonal*, pudiendo la edificación situarse libremente respecto a este linde y abrir huecos y accesos en esta fachada, que se tendrá que tratar como una fachada principal de la edificación.

El retranqueo mínimo entre edificaciones dentro de la misma parcela es de 3,00 m.

La longitud máxima de las edificaciones es de 60 m.

#### **Artículo 34.- OCUPACIÓN**

La ocupación será del 40% sobre la parcela neta.

#### **Artículo 35.- EDIFICABILIDAD**

El coeficiente de edificabilidad será de 0,91 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup>, sobre parcela neta.

#### **Artículo 36.- ALTURA MÁXIMA**

Se regirá por las mismas condiciones que para la vivienda unifamiliar excepto para las viviendas agrupadas en forma libre, en que la altura será de dos plantas totales, no permitiéndose las torretas, buhardillas ni elementos similares y sin sobrepasar la altura de 7,55 metros, medida con los mismos criterios del artículo 27.

#### **Artículo 37.- USOS**

El uso es el residencial, con exclusión de cualquier tipo de industria.

#### **Artículo 38.- APARCAMIENTOS**

Será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, situado en el interior de la parcela.

### **SECCIÓN IV.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS VERDES Y JARDINES**

#### **Artículo 39.- CONDICIONES GENERALES**

No se autorizara ningún tipo de construcción en estas zonas verdes, salvo las que tengan como fin el establecimiento de parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general manifestaciones de carácter cultural o recreativo.

## **SECCIÓN V.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL**

### **Artículo 40.- TIPO DE EDIFICACIÓN**

El tipo de edificación será el de aislada.

### **Artículo 41.- PARCELA MÍNIMA**

La parcela mínima es la marcada en el plano 2-1 para este uso.

### **Artículo 42.- RETRANQUEOS**

El retranqueo mínimo a todos los linderos de la parcela será de 3,00 m.

### **Artículo 43.- OCUPACIÓN**

Será la que resulte del retranqueo.

### **Artículo 44.- EDIFICABILIDAD**

La superficie construida máxima a edificar es de 240 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 45.- ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima de edificación será de dos plantas, sin sobrepasar la altura de 7 metros desde la cota del terreno hasta la cara inferior del último forjado.

### **Artículo 46.- USOS**

Se destinara a equipamiento social.

## **SECCIÓN VI.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR**

### **Artículo 47.- CONDICIONES GENERALES**

Todas las condiciones serán las correspondientes a la zona de edificación de vivienda aislada, excepto la parcela mínima, que será la que realmente se disponga.

No se admite la edificación junto a lindero indicada en el art. 24.

Alicante, septiembre de 1.989  
El arquitecto redactor  
Francisco Javier Vidal Sáez

Texto Refundido redactado en Junio de 2011  
EL ARQUITECTO JEFE DEL D. T. DE GESTIÓN Y DISCIPLINA  
Angel Vaillo Oliveras