

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolucion de
fecha 19 OCT. 1993
ALBACETE

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
=====

Articulo 1.- OBJETO DE LAS ORDENANZAS

En cumplimiento del Articulo 10 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las presentes Ordenanzas tiene por objeto ordenar el desarrollo del Plan Parcial del Sector "La Encantada" en lo referente a materias de Proyectos de Urbanización, de Parcelación, Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación, y en lo referente al uso del suelo.

2.- AREA DE APLICACION

Las presentes Ordenanzas son de aplicación a los terrenos comprendidos en el presente Plan Parcial de Ordenación, y que corresponden al Sector previsto en las Normas Subsidiarias del Planeamiento, habiendo quedado delimitados en el adjunto Plano de Ordenación número 1.

Articulo 3.- CLASIFICACION DEL SUELO

El Suelo se clasifica, según su uso, en las siguientes modalidades; correspondiendo cada una de ellas a las diferentes zonas en que se divide al Sector a través del Plan Parcial:

a) Zonas edificables

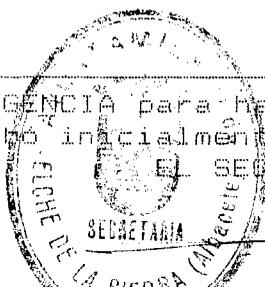
- a.1.- Para uso residencial unifamiliar.
- a.2.- Para uso residencial extensivo.
- a.3.- Para equipamiento público docente
- a.4.- Para equipamiento de interés social
- a.5.- Para equipamiento comercial
- a.6.- Para parque deportivo público
- a.7.- Para instalaciones deportivas.

b) Zonas no edificables

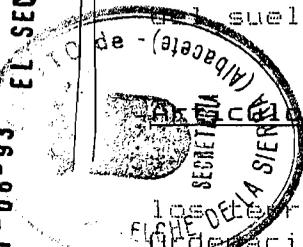
- b.1.- Red viaria y peatonal
- b.2.- Zonas verdes públicas

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992

EL SECRETARIO



DILIGENCIA, - APROBADO
PROVISIONALMENTE EL BIA
11-06-93 EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolucion de
lecha 19 OCT. 1993
ALBACETE

Artículo 4.- PROPIEDAD DE LAS DIFERENTES ZONAS

1.- Según el carácter público o privado de cada una de las zonas anteriores la superficie del Sector queda dividida en la siguiente forma:

I.- Superficies de uso público

- Zona de equipamiento docente
- Red viaria y peatonal
- Zonas verdes o sistema de espacios libres
- Zona de cesión para instalaciones deportivas.

II.- Superficies de uso privado

- Zona para uso de vivienda unifamiliar.
- Zona para uso de vivienda extensiva.

2.- Las superficies de uso público tienen la localización que se indica en el Plano de Ordenación, y su realización a favor del Ayuntamiento deberá realizarse en Escritura Pública una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación, de acuerdo con el Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

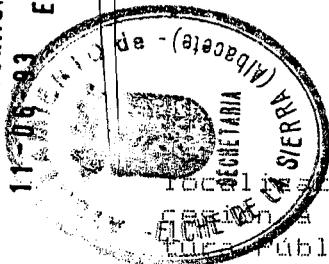
Artículo 5.- USOS ADMITIDOS EN LAS ZONAS EDIFICABLES

1.- Los usos admitidos son los compatibles con el carácter residencial de la urbanización, y son los siguientes en las diferentes zonas:

1.1.- En zonas para viviendas se admitirá además del uso como tal, la construcción de garajes anejos, piscinas y frontones de acuerdo con las determinaciones que más tarde se detallarán, así como de uso hotelero y de comercio al detall.

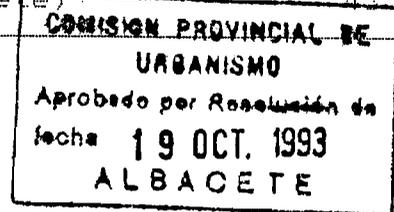
1.2.- En la zona para equipamiento docente, de cesión obligatoria al Ayuntamiento, se admite como uso el de E.G.B. de acuerdo con el cuadro del Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico. No obstante, mientras que por el Ayuntamiento o por la Delegación Provincial de Educación y Ciencia no lo crea oportuno el construir el centro de E.G.B. correspondiente, el Ayuntamiento podrá destinar estos terrenos a otros usos de equipamiento colectivo

DILIGENCIA, - APROBADO
PROVISIONALMENTE EL BIA
11-08-93
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992





que considere necesario, pero con carácter provisional frente al preferente de E.G.B.

1.3.- En la zona para parque deportivo de propiedad pública, se admitirán los usos de carácter, limitándose el de vivienda al relacionado con la guardería de las instalaciones.

1.4.- Los terrenos de cesión para el polideportivo, admitirán los mismos usos que los del anterior 1.3.

Artículo 6.- USOS ADMITIDOS EN LAS ZONAS NO EDIFICABLES

- 1.- En la red viaria y peatonal se permite exclusivamente los usos de tráfico de vehículos y peatones respectivamente. En la red viaria, y en las zonas señaladas al efecto, se permite, así mismo, el uso de aparcamiento.
- 2.- En las zonas verdes de uso público, también denominadas sistema de espacios libres, se admitirán los siguientes usos:
 - Jardines
 - Areas de juego y recreo para niños
 - Actividades deportivas de uso público
- 3.- En las zonas de servidumbre de paso se permitirá el paso de conducciones y queda prohibido el de cualquier tipo de edificación.

Artículo 7.- DEFINICION DE ELEMENTOS URBANISTICOS

Para la interpretación del presente Plan Parcial y de su desarrollo se definen los siguientes elementos urbanísticos:

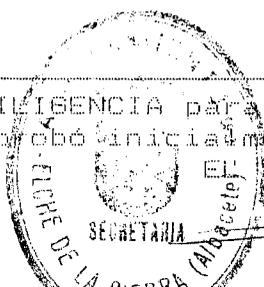
1.- Zona:

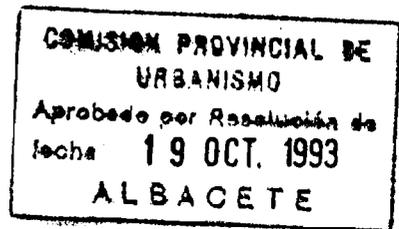
Superficie de carácter homogéneo en lo que se refiere a edificación y uso del suelo.

DILIGENCIA, - APROBADO
PROVISIONALMENTE EL DIA
11-06-93 EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992
EL SECRETARIO





2.- Polígono:

Superficie considera como unidad de ejecución del presente Plan Parcial.

3.- Manzana:

Perímetro delimitado por las alineaciones de las viales o áreas públicas que circundan a una o varias parcelas.

4.- Sistemas generales:

Conjunto de zonas verdes, viales, servicios y equipamiento previstos en las Normas Subsidiarias, para conseguir un desarrollo equilibrado del municipio.

5.- Sistemas interiores del Sector:

Conjunto de zonas verdes, viales, servicios y equipamiento que prevé este Plan Parcial, para el desarrollo del Sector.

6.a.- Edificación unifamiliar:

a - Es la situada en parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

b - La edificación unifamiliar es aislada cuando el edificio es exento.

c - La edificación unifamiliar es agrupada cuando el edificio es contiguo a otro.

6.b.- Edificación extensiva:

a - Es la situada entre alineaciones de manzana, con una altura máxima de 2 ó 3 plantas según el ancho de la calle.

b - La planta baja podrá destinarse a industria o almacenes, siempre que su categoría y situación no sean superiores a la primera, conforme a lo establecido en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Elche de la Sierra.

7.- Alineaciones:

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992



SECRETARIO

DILIGENCIA.- APROBADO
PROVISIONALMENTE EL DIA
11-06-93 POR EL SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
fecha 19 OCT. 1993
ALBACETE

a - La alineación de viales de fachadas señala el límite a partir del cual podrá levantarse las construcciones.

b - La alineación de viales y demás áreas públicas fijan el límite entre los espacios públicos destinados a red viaria o áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

8.- Parcela:

a - Superficie de terreno apta para la edificación conforme a la ordenación adoptada.

b - Parcela mínima es la menor superficie de parcela admisible.

9.- Solar:

Es la superficie de suelo urbano apto para la edificación que esté urbanizado con arreglo a las normas establecidas en cada caso al Sector al que perteneciera.

10.- Rasante:

Conjunto de cotas que definen en altura a un determinado vial.

11.- Retranqueo de las edificaciones:

a - Distancia mínima que deberán guardar las edificaciones desde la alineación de viales o desde cualquier punto del perímetro de la parcela.

b - A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros o cubiertas que no sean practicables.

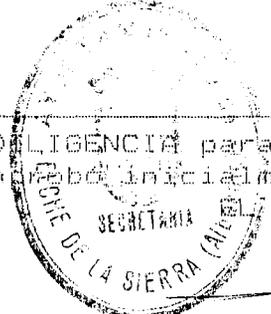
12.- Superficie total edificable:

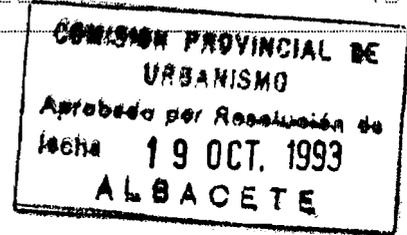
a - Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores.

DILIGENCIA, APROBADO
PROVISIONALMENTE EL DIA
11-06-93
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992
EL SECRETARIO





b - Los cuerpos volados de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos formarán parte de la superficie edificada si se hayan limitado lateralmente por obra de fábrica, y en caso contrario, se computarán en un cincuenta por ciento de su superficie medida de igual forma.

13.- Superficie edificable de ocupación del suelo:

a - Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable en todas las plantas, incluso las enterradas.

b - Todos los voladizos de la edificación, excepto las cornisas o aleros de las cubiertas, se contabilizarán como superficie de ocupación. Sin embargo en las zonas de tipo de edificación continua, con alineación de fachadas coincidente con la vía pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.

c - La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

14.- Coeficiente de edificabilidad:

a - Es el cociente de la superficie total edificable por el área de la parcela o del solar, expresándose en metros cuadrados edificables por metro cuadrado (m^2/m^2).

b - Podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, sector o total de la superficie afectada por el planeamiento, llamándose entonces edificabilidad global.

c - También podrá expresarse como cociente entre el volumen total edificable y el área de la parcela o del solar, expresándose en metros cúbicos edificables por metro cuadrado (m^3/m^2).

15.- Altura edificable:

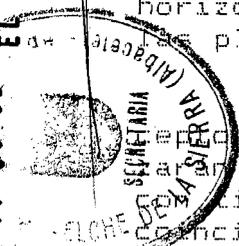
a - Es el número de plantas o la distancia vertical desde el nivel de la acera o del terreno, según casos, hasta el encuentro del plano de fachada con el plano superior del último forjado.

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día

EL SECRETARIO

7 FEB 1992

DILIGENCIA, - APROBADO
PROVISIONALMENTE EL BIA
11-06-93
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolucion de
fecha 19 OCT 1993
ALBACETE

b - En este cómputo se incluirán las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, y se excluirán las cubiertas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados, el cuarto de máquinas, las antenas de televisión y radio y los conductos de humos y vahos, así mismo se excluirán las plantas de sótano.

16.- Fondo edificable:

a - Es la distancia entre la alineación de vía pública exterior y la línea hasta la que los edificios pueden ocupar el solar de la manzana correspondiente.

b - Las líneas delimitadoras del fondo de las edificaciones constituirán las alineaciones interiores de una manzana y dejarán a partir de ellas un espacio no edificable denominado patio de manzana.

17.- Densidad máxima:

Es el número máximo de viviendas que puede construirse en la superficie total de un determinado Sector, expresado en la parte de ellas que correspondería a una hectárea de superficie.

18.- Usos urbanísticos:

Son los diferentes destinos o utilizaciones que tienen las superficies que componen el territorio ordenado.

19.- Planta:

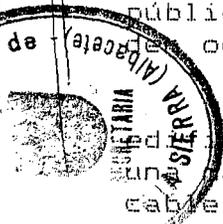
Cuerpo del edificio comprendido entre dos forjados consecutivos. El inferior se llama forjado de suelo y el superior forjado de techo.

20.- Altura de planta:

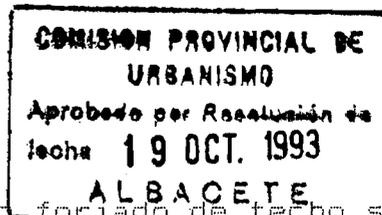
Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

21.- Planta de sótano:

DILIGENCIA.- APROBADO
PROVISIONALMENTE EL DIA
11-06-93
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992
EL SECRETARIO



Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificaci3n.

22.- Planta de semis3tano:

Es aquella planta de la edificaci3n que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o terreno.

23.- Planta baja:

Es la planta inferior del edificio cuyo forjado de suelo se encuentra en la rasante de la acera.

24.- Plantas de piso:

Son todas aquellas plantas que componen el edificio y se encuentran por encima de la planta baja.

25.- Porches:

Son los cuerpos abiertos existentes en planta baja, pudiendo ser cubiertos cuando posean forjado en su techo y descubiertos cuando s3lo se compongan de suelo.

26.- Terrazas:

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso pudiendo ser, como en el caso anterior, cubiertas o descubiertas.

27.- Cubierta o forjado:

Es el cerramiento o el forjado que conforma la techumbre de un edificio, pudiendo ser plano o inclinado.

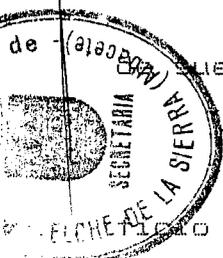
28.- Planta de cubierta:

Es el cuerpo del edificio comprendido entre el 3ltimo forjado de planta de pisos y la cubierta inclinada.

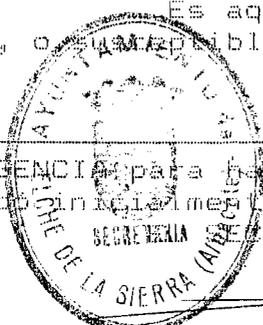
29.- Planta abuhardillada:

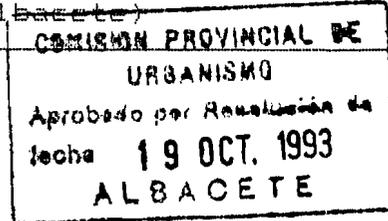
Es aquella parte de la planta de cubierta diáfana, o susceptible de quedar diáfana, por tener una altura

DILIGENCIA, - APROBADO
PROVISIONALMENTE EL DIA
11-06-93, EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprob3 inicialmente en sesi3n plenaria del dia 7 FEB 1992





libre superior a 2,00 mts. y tener, o ser susceptible de tener, iluminación exterior mediante ventanas, azoteas, buhardilla o lucernarios.

30.- Azotea:

Son cubiertas planas visitables.

31.- Cumbre:

Es el punto más alto de la cubierta de un edificio.

32.- Fachadas:

Son los cerramientos verticales de un edificio, siendo exteriores aquellas que puedan verse desde el exterior del edificio, e interiores si quedan en el interior de la edificación rodeando los patios.

33.- Medianerías:

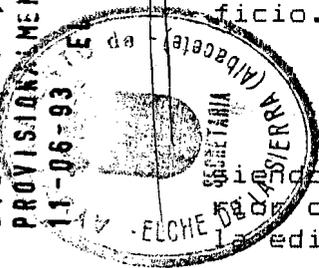
Son los cerramientos verticales del edificio que no cuentan con huecos por tener que adosarse a otras edificaciones.

34.- Voladizo o salientes:

Son aquellos cuerpos o elementos de edificio que sobresalen de la línea de fachada de la edificación tales como:

- a - Balcones: terrazas o parte de terrazas que vuelan sobre la línea de edificación.
- b - Miradores: cuerpos cerrados de las plantas de pisos que sobresalen de las líneas de fachada.
- c - Aleros: saliente horizontal, que tienen los forjados de techo de la última planta de pisos.
- d - Volados de cubierta: cuerpos cerrados de la planta de cubierta que vuelan sobre la línea de fachada.

DILIGENCIA, APROBADO
PROVISIONALMENTE EL DIA
11-06-93
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992
EL SECRETARIO



COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO

Aprobado por Resolución de
fecha 19 OCT. 1993

ALBACETE

e - Petos o antepechos: paramentos verticales que forman las cornisas de las cubiertas planas por encima del forjado de techo de la última planta del piso que se apoyan en los aleros.

35.- Entrantes:

Son aquellos cuerpos abiertos de edificación situados en el interior de la línea de fachada.

36.- Patios:

Son aquellas superficies libres que tienen un perímetro rodeado de edificaciones, pudiendo ser:

- Patios cerrados: los que se encuentran totalmente rodeados de edificación.
- Patios abiertos: los que estando rodeados de edificaciones están abiertos al exterior por alguno de sus lados.
- Patios de parcela: son las superficies libres del fondo de las parcelas edificables que no son ocupadas por la edificación.
- Patios mancomunados: son los que dan servicio de luces y ventilación a edificios de distintas comunidades de propietarios.

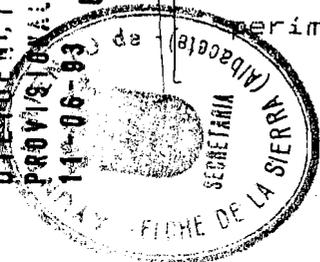
37.- Cómputo del número de plantas:

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 6 apartado 15 y en las Ordenanzas de edificación para cada una de las zonas, se tendrá presente lo siguiente:

- En las plantas de pisos la altura máxima no podrá exceder de 3,00 metros-
- En las plantas bajas la altura máxima no podrá exceder de 4,00 metros.

38.- Cómputo de la superficie edificada.

DILIGENCIA, - APROBADO
PROVISIONALMENTE EL DIA
11-06-93
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992
EL SECRETARIO



PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR LA ENCANTADA
ELCHE DE LA SIERRA (Albacete)

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
leche 19 OCT 1993
ALBACETE

A efectos de lo dispuesto en el Artículo 7 apartado 15 y las Ordenanzas de Edificación para cada una de las zonas, no computarán superficies las siguientes elementos:

- Los sótanos.
- Los semisótanos que sobresalgan menos de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- Las plantas bajas diáfanas de altura no inferior a 2,60 metros, exceptuando los cuerpos cerrados que formen el portal y las escaleras o cualquier otro.
- Los porches descubiertos.
- Los balcones descubiertos.
- Las azoteas.
- Las cubiertas no practicables.

Analogamente como superficie edificada el 50% de la superficie construida los siguientes elementos:

- Los porches cubiertos.
- Las terrazas y miradores.
- Las azoteas cubiertas
- Los garajes de edificaciones abiertas y aisladas destinadas al uso residencial unifamiliar.

39.- Cómputo de la superficie de ocupación del suelo:

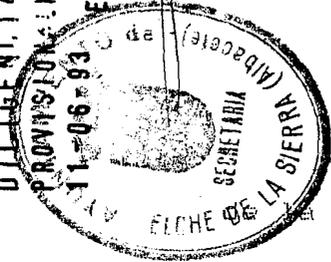
A efectos de lo dispuesto en el Artículo 7 apartado 13 y en las Ordenanzas de edificación para cada una de las zonas, no computarán como superficie ocupada:

- Los porches descubiertos.
- Las edificaciones bajo rasante construidas bajo las superficies libres y destinadas a usos auxiliares de la edificación.

40.- Medición de retranqueos y fondos edificables:

Los retranqueos se medirán desde cualquier punto de la alineación exterior de la calle, o de los linderos,

DILIGENCIA, - APROBADO
PROVINCIALMENTE EL DIA
11-08-93
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992



SECRETARIO

COMISION PROVINCIAL DE
URBANISMO
Aprobado por Resolución de
Fecha 19 OCT. 1993
ALBACETE

hasta la proyección vertical sobre el terreno de cualquier elemento cerrado o abierto de la edificación.

Los fondos edificables se medirán desde la alineación exterior de la calle y perpendicularmente a la misma hasta la proyección vertical de la fachada interior, considerándose dentro del fondo edificable los salientes interiores de balcones, terrazas, cuerpos volados y cubiertas abuhardilladas que den a patios de parcela o de manzana.

DILIGENCIA, - APROBADO
PROVISIONALMENTE EL BIA
AYUNTAMIENTO DE EL ELCHERO
EL SECRETARIO



DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento se aprobó inicialmente en sesión plenaria del día 7 FEB 1992
EL SECRETARIO

