MEMORIA

CATÁLOGO MUNICIPAL DE ELEMENTOS PROTEGIDOS....4

1. Introducción. 4
2. Inventario de edificios y elementos protegidos. 4
3. Elementos de interés arquitectónico-urbanístico. 5
4. Elementos de interés tipológico-tradicional. 5
5. Elementos de interés científico ambiental. 6
6. Normas de protección de elementos catalogados. 6
7. Normas de protección específicas. 7
8.- Normas de protección genérica. 11

TÍTULO PRELIMINAR. NORMAS URBANÍSTICAS. 13

Artículo 1. Interpretación de las Normas. 13
Artículo 2. La Información Urbanística. 13
Artículo 3. Edificaciones Disconformes con el Plan. 14
Artículo 4. Cláusula de reenvío al Ordenamiento Jurídico. 14

TÍTULO I. ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO. 15

Artículo 5. Perímetro Urbano. 15
Artículo 6. Planeamiento Complementario. 19

TÍTULO II. ACTUACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE. 27

Artículo 7. Suelo Urbanizable. 27
Artículo 8. Especificaciones Particulares de los Sectores en el Suelo Urbanizable. 33

TÍTULO III. ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. 33

Artículo 9. Áreas de Protección. 33
Artículo 10. Criterios de Intervención. 34
Artículo 11. La Edificación Excepcional en el Suelo No Urbanizable. 34

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES. 38

Artículo 12. Los Sistemas Generales. 38
Artículo 13. Sistemas Generales del Municipio. 39
Artículo 14. Sistemas de circulación y transporte. 39
Artículo 15. Sistemas de servicios técnicos. 40
Artículo 16. Sistema de espacios libres. 40
Artículo 17. Sistemas de dotaciones comunitarias. 41

TÍTULO V. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN USOS DEL SUELO. 42

Artículo 18. Licencias de Construcción. 42
Artículo 19. Procedimiento. 43
Artículo 20. Licencias de Uso o Actividad. 44
Artículo 21. Licencias para colocación de Carteles de Propaganda visibles desde la vía pública. 44
Artículo 22. Proyecto de Obras. 45
Artículo 23. Presentación del Proyecto de Ejecución. 46
Artículo 24. Dirección Facultativa. 46
Artículo 25. Denegación de Licencias. 47
Artículo 26. Silencio Administrativo. 47
Artículo 27. Derecho de Propiedad. 47
Artículo 28. Plazos de ejecución. 48
Artículo 29. Modificación del Proyecto Autorizado. 48
Artículo 30. Finalización de las Obras. 48
Artículo 31. Reparación de Desperfectos. 49
Artículo 32. Orden de Ejecución de Obras. 49
Artículo 33. Inspección Municipal. 49

ARTÍCULO 34. PLAZOS PARA EL EJERCICIO DE DERECHOS Y EL CUMPLIMIENTO DE DEBERES A QUE SE REFIERE EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/92. 50
ARTÍCULO 35. SEGURIDAD DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. 50
ARTÍCULO 36. RUIDOS DE CONSTRUCCIÓN. 51
ARTÍCULO 37. SERVIDUMBRES URBANAS. 51
ARTÍCULO 38. DIMENSIÓN DE CHAFLANES. 51
ARTÍCULO 39. PUERTAS AL EXTERIOR. 51
ARTÍCULO 40. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CENITAL. 51
ARTÍCULO 41. PATIOS INTERIORES. 52

TÍTULO VI. NORMAS DE PARCELACIÓN. 52

ARTÍCULO 42. NATURALEZA Y ÁMBITO. 52
ARTÍCULO 43. CONDICIONES GENERALES. 53
ARTÍCULO 44. CONDICIONES MÍNIMAS DE PARCELACIÓN. LA PARCELA EDIFICABLE. 53

TÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN 54

ARTÍCULO 45. NATURALEZA Y ÁMBITO. 54
ARTÍCULO 46. CONDICIONES GENERALES. 55
ARTÍCULO 47. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS EXCLUSIVAS O INDIVIDUALES. 56
ARTÍCULO AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 79 DEL PGOU. 56
ARTÍCULO 48. TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS COLECTIVAS O COMUNITARIAS. 58
ARTÍCULO 49. TIPOLOGÍAS DE USO O FUNCIONALES. 69
ARTÍCULO 50. ELEMENTOS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN. 72
ARTÍCULO 51. LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y FORMAS EN SUELO URBANO ES LA QUE SIGUE. 72
ARTÍCULO 52. CONDICIONES DEL SOLAR. 75
ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. 75
ARTÍCULO 54. CONDICIONES DE USO. 79
ARTÍCULO 55. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN. 80
ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE FUNCIONALIDAD. 88
ARTÍCULO 57. ORDENACIÓN SINGULAR Y ESTUDIOS DE DETALLE. 90

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN. 92

ARTÍCULO 58. NATURALEZA Y ÁMBITO. 92
ARTÍCULO 59. CONDICIONES GENERALES. 93
ARTÍCULO 60. LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS. 96
ARTÍCULO 61. EL ABASTECIMIENTO DE AGUA. 97
ARTÍCULO 62. EL ALUMBRADO PÚBLICO. 99
ARTÍCULO 63. EL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA. 100
ARTÍCULO 64. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. 102
ARTÍCULO 65. ELIMINACIÓN DE BASURAS Y DESPERDICIOS. 103
ARTÍCULO 66. LOS ESPACIOS LIBRES URBANIZADOS. 104
ARTÍCULO 67. OTROS SERVICIOS. 106
ARTÍCULO 68. CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN. 106
ARTÍCULO 69. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN. 108

TÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL SUELO URBANO CASCO ACTUAL. 109

ARTÍCULO 70. RÉGIMEN ABIERTO. 109
ARTÍCULO 71. DEFINICIÓN DEL ÁREA. 109
ARTÍCULO 72. CONDICIONES DEL SOLAR. 109
ARTÍCULO 73. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. 110
ARTÍCULO 74. CONDICIONES DE USO. 114
ARTÍCULO 75. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN. 117
ARTÍCULO 76. CONDICIONES FUNCIONALES. 117

TÍTULO X. APROVECHAMIENTO Y ORDENACIONES PORMENORIZADAS. 118

ARTÍCULO 77. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO. 118
ARTÍCULO 78. PLAN DE ETAPAS. 121
ARTÍCULO 79. FICHAS URBANÍSTICAS. 121

CATÁLOGO MUNICIPAL DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

1. Introducción.

El presente Catálogo constituye un anejo independiente del Plan General Municipal de Torrevieja.

1.1. Memoria Justificativa.

Se incluye en este inventario, mediante una organización sistemática los elementos que se han considerado protegidos desde un punto de vista arquitectónico, urbanístico y ambiental. Algunos de los elementos adquieren su valor no tanto por su interés arquitectónico como por su carácter testimonial, como partes que conforman la memoria de un pueblo.

1.2. Carácter de la Inscripción.

El carácter global de este documento responde al mandato legal de la vigente Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico-Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que lo desarrolla y en relación con el artículo 25.2.e de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que responsabiliza a los Ayuntamientos de la conservación de su patrimonio artístico-cultural y medio ambiental.

2. Inventario de edificios y elementos protegidos.

2.1. Elementos Monumentales Histórico-Artísticos.

2.1.1. Monumentos Nacionales (susceptibles de declaración).

2.1.2. Conjunto de los Muelles y Eras de La Sal (hasta el Restaurante Miramar).Torrevieja siglos XVIII y XIX, incluyendo el almacén, la plataforma de depósito de sal y los muelles de atraque.

Antigüedades Inmuebles.

- Canal del Acequión y Puente Viejo de Las Salinas de Torrevieja. Siglo XV.
- Torre Nueva de La Mata y Embarcadero. Torrelamata. Siglo XV-XVI. Incluyendo embarcadero, torre y plataforma de depósito de la sal.
- Torre del Moro (Torre Vigía primitiva en el núcleo de la construcción actual).
- Muelle de Mínguez (cara externa).
- Muelle de Pescadores en la zona de Servicios del Puerto de Torrevieja. Siglo XVII.
- Puente Nuevo (excepto compuertas). Acequión de Torrevieja. Siglo XIX.

2.1.3. Ruinas y Yacimientos Arqueológicos.

- Fortín y Poblado de Cabo Cervera (murallas, aljibe, cimentaciones). Lugar de la Torre del Moro, en Cabo Cervera. Siglos XIII y XIV.
- Antiguo Canal del Acequión de Las Salinas de La Mata (Avd. del Mediterráneo) y Protecciones del Puerto. Torrelamata.

3. Elementos de interés arquitectónico-urbanístico.

3.1. En Núcleo.

- Iglesia Parroquial de La Inmaculada Concepción (edificio principal).
- Oficinas de la Compañía Salinera (edificio principal).
- Escuela de D. Joaquín Chapaprieta.
- Edificio del Casino de Torrevieja.
- Edificio del Nuevo Cinema.
- Casa del Sr. López Dols, fundación D. José María López Dols, calle Ramón Gallud, nº 43.
- Posada de El Parejo, calle Azorín, nº 19.
- Casa de Pedro El Cantero, calle Campoamor, nº 103.
- Casa del Lures (Torregrosa), calle Ramón Gallud, esquina a calle Patricio Pérez.
- Chalet El Palangre, Cala del Palangre.
- Fabrica del Hielo entre la avenida Doctor Marañón y calle Orihuela, frente a las Eras de La Sal.
- Trazado urbano del casco reconstruido tras el terremoto de 1929. Delimitado por las calles Vicente Blasco Ibáñez, Joaquín Chapaprieta, Paseo Vistalegre y Patricio Pérez.

3.2. En Diseminado.

- Conjunto edificado de la Estación del Ferrocarril, Cochera y Cobertizo-Muelle. Ermita del Cerco de Casciaro.
- Casa y Torre de Los Balcones (edificio principal), incluso Ermita, acceso y Pinada en Finca de Los Balcones.
- Galería de Comunicación entre Lagunas. Año 1927.

3.3 Especiales.

- Panteón de Doña Sinforosa Moreno Cobos y Esposo. Cementerio Municipal. Año 1908.

4. Elementos de interés tipológico-tradicional.

4.1. En Núcleo.

- Edificio del Cuartel de la Guardia Civil, incluso Garitón. Calle Zoa, esquina a calle San Pascual.
- Edificio de la Real Hacienda (Cía. Salinera), Paseo Vistalegre y calle Concepción.
- Edificio de la Asociación de Jubilados y Pensionistas. Calle Azorín, nº 20.
- Edificio Antiguo Cuartel de la Guardia Civil en paseo Vistalegre,12. Modificación 68 del PGOU.

4.2. Especiales.

- Panteón de D. Pedro Márquez Brower y Familia. Cementerio Municipal.
- Panteón de D. Patricio Sala y Hermanos (reja). Cementerio Municipal.

- Cripta de D. Ceferino Talavera (monumento y verja). Año 1890.
- Cripta de la Familia Talavera y Seco. Cementerio Municipal.
- Enterramientos de:
  Miguelito Ribas Caballero.
  D. José A. Ortega Giménez y Dña. Teresa Galiana Zammit.
  Dña. Antonia Zammit Gallud y otros.
  Dña. Dorotea Rodríguez. Año 1903.

5. Elementos de interés científico ambiental.

5.1. Ámbitos.

- Paisaje Agrario Tradicional de La Mata (Temargo Vitícola).
- Pinares de La Mata (extensión del Parque de Guardamar del Segura).

5.2. Parajes**.**

- Calas de Las Piteras de Ferrís, Los Palangres, El Salaret, El Baluarte, La Higuera, La Zorra y El Mojón.
- Palmeral y Pinares de Ferrís. Finca Ferrís.
- Olivos de La Ceñuela.

5.3. Singularidades.

- Canteras de Caliza Arenisca (arena fósil) entre Lo Ferrís y La Casa Negra.
- Canteras de Caliza Arenisca en Punta de Pilas (Cabo Cervera).

5.4. Especies Vegetales.

- Las Palmeras Fénix Datilifera, Wasintonia Philiferas y Fénix Canarienses.

6. Normas de protección de elementos catalogados.

6.1. Carácter y Extensión de estas Normas.

Las presentes Normas tienen el carácter de Normas Complementarias Municipales, vinculadas al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Torrevieja, para regular las cuestiones limitativas que afectan exclusivamente al Catalogo Municipal de Elementos Protegidos, en tanto no fueren desarrolladas mediante un Plan Especial de Carácter Especifico que las sustituya total o parcialmente. A tal fin deberán ser revisadas obligatoriamente en los supuestos de revisión del propio Plan General Municipal, si bien podrán modificarse con independencia del mismo.

6.1.1. Elementos con Valor Monumental Reconocido.

Son aquellos explícitamente declarados como tales por la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, para su inclusión en el Inventario del

Patrimonio Artístico de La Nación, y aquellos otros, que sin declaración efectiva, se hallen afectados de protección y tutela directa por El Estado según la Legislación correspondiente:

6.1.2. Elementos con Valor de Conservación Estricta.

Forman esta categoría los edificios que por su carácter testimonial, estético o de uso (histórico contemporáneo), merecen su conservación general. Su especificación se halla establecida en el Catálogo.

6.1.3. Elementos con Valor Tipológico y Tradicional.

Son todos aquellos elementos catalogados en última categoría por causa de menor exigencia, no obstante la identidad de criterios. Su conservación puede reducirse al mantenimiento de los invariantes arquitectónicos o de estilo que les caracterizan, con modificación parcial de su escala.

6.1.4. Con objeto de dotar de la máxima garantía de objetividad sobre criterios cualitativos de valor arquitectónico, arqueológico y ambiental, cuya acusada discrecionalidad rebasa los limites de la norma reglada, se exigirá el informe del órgano competente de la comunidad autónoma en los siguientes supuestos:

- Demolición de edificios catalogados de carácter monumental no declarado.
- Edificios en áreas arqueológicas catalogadas y yacimientos no declarados.
- Condiciones excepcionales de edificación en las zonas sujetas a composición estética de entorno según el Plan General.
- Otras condiciones discrecionales de igual carácter.
- Si en el plazo de un mes desde la solicitud de informe, este no se hubiera emitido, se entenderá que tiene carácter favorable.

7. Normas de protección específicas.

7.1. Conservación de los Edificios y Construcciones.

7.1.1. Elementos de Interés Histórico-Artístico Reconocido.

Para los monumentos nacionales, ruinas y otras antigüedades de carácter inmueble, deberá estarse a lo preceptuado por la Dirección General del Patrimonio, Archivos y Museos, en cada uno de los Decretos de Declaración Monumental y a la Legislación vigente que sea de aplicación.

Lo mismo regirá para aquellos edificios que en el futuro puedan recibir la declaración monumental, ya sea esta de carácter nacional, provincial o local.

Todo lo que se refiera a estos edificios requerirá necesariamente el visado de la Comisión Provincial para la Defensa del Patrimonio Histórico-Artístico, estándose a sus decisiones al respecto, y no pudiendo llevarse a cabo actuación alguna sobre ellos en tanto no recaiga dictamen de la mencionada Comisión, de la citada Dirección General, o de otro organismo competente, en su caso.

7.1.2. Elementos de Interés Arquitectónico-Urbanístico Propio.

Su conservación estricta se entiende referida, por una parte, a su relación con el entorno ciudadano y su contribución a la fisonomía del mismo; y por otra, a los valores

arquitectónicos intrínsecos de los edificios, tanto externos como internos.

a). En cuanto a los exteriores, será obligatoria la conservación inalterada y la repristinación o restauración al origen de las fachadas existentes en su caso, con todos sus elementos, adornos, y aspecto de conjunto. Así mismo, será obligatorio el mantenimiento de la altura de cornisa y su remate, salvo que las normas especificas de la zona permitiesen aprovechamientos superiores en más de una planta de diferencia, permitiéndose en tal caso la ampliación por sobreelevación de las plantas necesarias, según proyecto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento.

b). Por lo que se refiere a los interiores, será de obligada conservación y repristinación, en su caso, los elementos comunes a la edificación: escaleras y zaguanes, y dentro de ellos las puertas, cancelas, claraboyas y lucernarios, pavimentos y zócalos, pinturas, puntos de luz, carpintería, pasamanos y cerrajería.

c). Se mantendrá en todo caso la distribución existente de los muros de carga quedando libre la distribución de tabiques si se considera necesaria para el uso contemporáneo del edificio. Queda expresamente autorizada toda modificación que sin romper la normativa contribuya a una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

d). En lo referente a cubiertas se mantendrán las soluciones originales, con tejados de doble vertiente y teja curva de color ocre o tostado y sin que se permita la formación de terrazas, salvo en el supuesto contemplado en la letra a) de adición autorizada de nuevas plantas. Así mismo, podrá admitirse la implantación de lucernarios planos paralelos a la cubierta, sin rebasar de ella.

e). No se prevén expresamente regulaciones para la demolición total de los edificios clasificados en esta categoría, pudiéndose no obstante autorizar derribos parciales para la sustitución de fabricas dañadas, bajo el criterio de consolidación, o bien para la eliminación de elementos añadidos bajo el criterio de repristinación.

7.1.3. Elementos de Interés Tipológico-Tradicional.

a). Los edificios catalogados en esta categoría deberán mantener sus características tipológicas externas e internas, en cuanto a estructura, fachadas y cubierta, con carácter menos restrictivo que los niveles de protección superiores.

b). En caso de restauración o modificación se mantendrán los mismos invariantes, especialmente en cuanto a proporción de huecos y su disposición, así como en las soluciones de cubierta, donde quedarán excluidas las terrazas. A tal efecto, el proyecto de obras correspondiente deberá incluir un estudio del edificio original, justificando las soluciones adoptadas en función del mismo.

c). Las fachadas serán pintadas en colores de la gama cálida (ocres, sienas) y los huecos, así como las impostas, irán recercados de color más claro (blanco, hueso, crema), que se extenderá también a las derramas de las jambas.

d). Se admitirá la inclusión de miradores, con la misma dimensión que los balcones, siempre que sean totalmente diáfanos y con marcos de madera o metal pintado en colores acordes.

e). La cerrajería y los antepechos de balcones serán necesariamente de forja, pintados en negro o en colores oscuros acordes con la gama de la fachada.

f). La carpintería en fachada será de madera, pintada en colores acordes con la gama empleada en la fachada. Las persianas serán de tipo mallorquina, abiertas hacia el exterior o bien enrollables, prohibiéndose en todo caso las metálicas o confeccionadas con material de plástico.

g). Los desagües serán vistos, con canalón metálico y bajantes en fachada exentas o cajeadas, admitiéndose la fundición en la planta baja.

h). La demolición de estos edificios y su posterior destino deberá ser objeto de Trámite de Excepción, remitiéndose a la normativa correspondiente.

7.2. Edificación en Áreas Arqueológicas Catalogadas Supuestas.

Con independencia del régimen de edificación que corresponda a los terrenos considerados como yacimiento catalogado, y con carácter previo a cualquier autorización de licencia, deberán efectuarse en el lugar de ubicación de las catas arqueológicas necesarias bajo la inspección del Museo Provincial o del representante local en quien delegue, con cargo al promotor de la obra a realizar.
.
Para la licencia definitiva se estará a lo que dicte a tal respecto el informe técnico emanado con posterioridad a la excavación.

Las modificaciones impuestas al proyecto inicial en virtud de la trascendencia de las ruinas o restos hallados se considerarán expresamente excluidas de adaptación mediante Estudio de Detalle, sin perjuicio de cumplimiento de las determinaciones fundamentales del Plan General (artículo 14.3 de la Ley del Suelo).

7.3. Demolición de Edificios Catalogados.

7.3.1. No se permitirá por el Ayuntamiento la demolición de edificios de valor monumental declarado en el momento de la solicitud, salvo dictamen favorable del órgano tutelar competente (Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos).

7.3.2. Los edificios catalogados en otras categorías podrán ser demolidos previo expediente positivo de Declaración Municipal de Ruina.

7.3.3. El expediente Declarativo de Ruina, en su caso, se iniciará de oficio por el propio Ayuntamiento, o a instancia de parte interesada y de cualquier persona legitimada por acción pública según el procedimiento, con expresa eliminación para este caso de los supuestos de ruina basados en análisis de costo comparativo de las reparaciones sobre el valor actual del edificio o parte afectada (daño físico-económico e inadecuación higiénico-económica del referido artículo de las Normas).

7.4. Restauración Voluntaria de Inmuebles Antiguos.

7.4.1. La restauración voluntaria de elementos antiguos de carácter arquitectónico (en singular) o urbanístico (conjunto), y otras estructuras análogas, podrá obtener los beneficios previstos en las leyes reguladoras y complementarias del Patrimonio tal efecto deberá efectuarse su inscripción preventiva en el Catalogo Municipal a petición de parte interesada que se otorgara por el Ayuntamiento, si procediere.

Si la voluntad restauradora se refiere a construcciones tradicionales (casas de labor y solariegas) de antigüedad superior a treinta años, aunque no estuvieran catalogadas, quedarán suplidas las condiciones de Edificación Excepcional de las Normas Urbanísticas, aplicándose en su lugar las siguientes:

7.4.2. Los trabajos de restauración, sea cual sea el carácter de la obra a realizar (mayor o menor) deberán ser avalados por facultativo superior competente, mediante la redacción de los documentos adecuados con nivel mínimo de proyecto básico entre los cuales se incluirá información del estado inicial del inmueble o de sus restos, admitiéndose el montaje fotográfico, así como la justificación de las soluciones propuestas para el destino final de la construcción.

7.4.3. La restauración de elementos concretos de entidad física reconocible, o demostrable, se efectuará bajo los criterios de conservación estricta.

En cuanto a la re-creación de formas supuestamente existentes y adición de cuerpos de edificación nuevos, ya sea por yuxtaposición o simple proximidad, que se justifiquen por el uso final de la construcción, deberá estarse a los criterios de armonía tipológico-tradicional previstos en estas Normas, evitándose absolutamente la desfiguración arquitectónica del original y la ruptura del entorno.

7.5. Protección del Arbolado y Jardines Catalogados.

7.5.1. La tala de árboles adultos en situación singular o integrada en una masa arbórea, con exclusión de sotobosque, exigirá la obtención de Licencia Municipal con características de Obra Mayor en los supuestos de Catalogación.

7.5.2. La destrucción de los elementos citados anteriormente, así como los otros componentes vegetales y de mobiliario que configuran la ordenación de los parques y jardines catalogados tendrá el carácter de infracción urbanística grave a efectos de sanción, y sus responsables quedarán obligados a la reposición de los mismos en idénticas condiciones de lugar, desarrollo y especie en lo referente a la flora y a la recuperación del jardín.

7.5.3. Cuando la reposición de elementos vivos y la recuperación de los elementos inertes, así como la regeneración de los ambientes afectados fuera difícil o imposible, en término de repristinación, la fórmula de reparación será siempre proporcional al daño causado y deberá ser fijada por el Ayuntamiento. En caso de incapacidad del interesado podrá el Ayuntamiento subrogarse en sus obligaciones.

7.6. Conservación de los Ecosistemas, la Ambientación Natural y Paisaje.

La Corporación Municipal por si misma, desautorizará cualquier plan o proyecto, y suspenderá todo acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza. A tal efecto toda actuación que afecte directamente a cualquiera de los elementos del Catalogo, y aquellas otras que puedan alterar presumiblemente el equilibrio ecológico y el paisaje natural, o introduzcan cambios importantes en la geomorfología, necesitarán presentar un estudio de sus consecuencias que deberá ser sancionado por la Comisión Territorial de Urbanismo. La defensa y protección abarcará asimismo a los ecosistemas relictivos indicados, en el catálogo cuya descripción puede suponer la desaparición de comunidades irremplazables y una pérdida irreversible de los recursos genéticos. En estas zonas se prohíbe absolutamente la destrucción o disminución de cualquier espacio que lo forma.

8.- Normas de protección genérica.

8.1. Vialidad y peatonalización.

Se recomienda con carácter previo a cualquier actuación de este carácter efectuar los estudios de tráfico necesarios en orden a jerarquizar la trama viaria, estableciendo la Red Municipal más consecuente y funcional en un planteamiento económico de los recursos, y definir las áreas de circulación más restringida, así como las áreas ambientales e itinerarios del movimiento peatonal.
El tratamiento de pavimentos de las áreas de circulación restringida para vehículos se efectuará en consonancia con el efecto disuasor pretendido utilizando las técnicas más tradicionales (encachados de guijarro o adoquín, incluso mecánicos) y las áreas peatonales con mosaicos de canto rodado o enlosados, incluyendo también elementos prefabricados de análogo carácter.

8.2. Conducciones de Suministro.

Todas las conducciones de agua, electricidad o comunicaciones se harán subterráneas, salvo disposición superior en contrario.

8.3. Antenas de Televisión y Frecuencia Modulada.

Las antenas de televisión serán colectivas, salvo en viviendas únicas, y emplazadas en la crujía más profunda del edificio, imponiéndose la condición de que no rebasen el plano de 45º desde la fachada.

8.4. Publicidad Exterior.

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

8.5. Nuevas Carreteras.

8.5.1. Capa Vegetal.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas

(almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

8.5.2. Taludes y Terraplenes.

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes deberán ser trazados de forma tal que no alteren el paisaje.

8.5.3. Rectificaciones de Trazado.

En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración en su trazado quedaron sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

8.6. Acumulación de Residuos Sólidos.

8.6.1. Basureros y Estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación o peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento a lugar habitado más próximo será por lo menos de dos mil metros (2.000 m).

8.6.2. Cementerios de Vehículos.
Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

8.7. Contaminación de Acuíferos.

A efectos de posible contaminación de acuíferos subterráneos deberá tenerse en cuenta, a efectos excluyentes, la composición geológica de los terrenos; muy especialmente en terrenos calizos donde puedan existir cavernas subterráneas (terrenos cársicos).

TÍTULO PRELIMINAR. NORMAS URBANÍSTICAS.

Artículo 1. Interpretación de las Normas.

Las prescripciones de estas Normas se interpretarán de acuerdo con las normas de interpretación del Ordenamiento Jurídico y, en caso de duda, prevalecerá la normativa más favorable al interés público.

Artículo 2. La Información Urbanística.

2.1. Los particulares tienen derecho a solicitar de la Administración actuante que esta le informe por escrito en el plazo de un mes, a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a determinada finca, polígono o sector, a los efectos de publicidad del planeamiento vigente y de sus documentos integrantes. Así mismo, el órgano actuante podrá exigirlo como documento de trámite para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

2.2. La Información Urbanística hará referencia a las circunstancias que requiera el solicitante, entre los aspectos siguientes:

a) En Suelo Urbano.

- Situación de la finca, de acuerdo con la documentación aportada por el solicitante.
- Alineaciones y rasantes oficiales.
- Grado de cumplimiento de las condiciones de solar.
- Plan de Ordenación o Normas Complementarias por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.
- Unidad de ejecución, polígono o sector de que se trate.
- Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas, con expresión de los parámetros específicos de edificación.
- Aprovechamiento tipo y grado de adquisición de derechos urbanísticos.

b) En Suelo Urbanizable Programado.

- Aprovechamiento tipo del A.R. en que se encuentra la finca y con expresión de usos e intensidades brutas del sector.
- Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación
- Aprovechamiento tipo del área de reparto y grado de adquisición de derechos urbanísticos.

c) En el Suelo No Urbanizable y en el Suelo Urbanizable Pendiente de Programación.

- Niveles de incompatibilidad y de tolerancia de actuaciones disconformes con la naturaleza intrínseca y destino del terreno según área de protección específica que le afecte por definición del Plan General o Especial, en su caso.
- Definición de núcleo de población y de disposiciones encaminadas a evitar su formación o incremento de los existentes.

- Condiciones suficientes de autonomía de servicios de carácter urbanístico y de garantía no polucionante para actualizar la edificación de vivienda familiar aislada.

Artículo 3. Edificaciones Disconformes con el Plan.

3.1. Se aplicará el régimen de las construcciones fuera de ordenación en los casos y con los requisitos y procedimientos legalmente establecidos.

3.2. En caso de edificios industriales su calificación fuera de ordenación aparejará automáticamente la extinción de su licencia de apertura y su traslado inmediato. En los supuestos de demora previstos por la Ley podrá otorgarse nueva autorización temporal, con plazo máximo de treinta y seis meses, prohibiéndose cualquier obra de consolidación o ampliación en el edificio.

3.3. Se calificarán como construcciones inadecuadas los edificios anteriormente citados cuando su propietario deba efectuar su renovación en un plazo determinado.

Artículo 4. Cláusula de reenvío al Ordenamiento Jurídico.

En todo lo no previsto por el presente Plan se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística Autonómica o Central, sin perjuicio de la posible aplicación de las Normas Provinciales.

TÍTULO I. ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO.

Artículo 5. Perímetro Urbano.

5.1. El suelo urbano se delimita en el momento inicial de la vigencia del presente Plan General en los planos de ordenación siguientes:

a) PO.1 (1:10.000). Estructura territorial del término municipal.
b) PO.2 (1:5.000). Ordenación y clasificación de distintas categorías de suelo.
c) PO.3 (1:2.000). Suelo Urbano, estableciendo su detalle pormenorizado.

Esta delimitación no es excluyente, hallándose sujeta por la Administración actuante a trámite permanente de actualización en la medida en que el proceso urbanizador incorpore al suelo urbano los terrenos incluidos en el suelo urbanizable.

5.2. Segregación y Cuantificación.

El suelo urbano se descompone en diversas áreas, según el cuadro siguiente:

AREAS URBANAS

CASCO URBANO	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**	**ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES**
CASCO URBANO. ZONA 1		1.891.500	233.876
CASCO URBANO. ZONA 2		745.000	51.432
TOTAL CASCO URBANO		2.636.500	285.308

ENCLAVES	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**	**ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES**
TORRE DEL MORO	E.1	86.500	24.500
LA LOMA	E.2	48.900	
MONTECARLO	E.3	55.800	
EL LIMONAR	E.4	66.900	18.500
EL TORREJÓN. POL. 1	E.5	440.000	5.575
LA ROSALEDA	E.6	393.533	20.050
LAS MARAVILLAS II	E.7	36.335	1.500
LA MATA	E.8	35.881	8.500
TORRE DEL MORO II	E.9	46.000	4.796
LA HOYA	E.10	250.000	
POZO DULCE	E.11	347.100	
LAS MARAVILLAS	E.12	83.478	18.068
DOTACIONAL URBANO	E.13	168.200	
CAMPING MISOL	E.14	88.250	
TOTAL ENCLAVES		2.146.877	101.489

CONVENIOS	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE (m2s)**	**ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES (m2s)**
TORRE DEL MORO	C.1	53.300	5.300
PUNTA LA VÍBORA	C.2	609.607	68.215
LOMAS DEL MAR I	C.3	16.481	1.654
CALA DORADA	C.4	55.700	5.570

LA ROSALEDA	C.5	45.895	
MAR AZUL	C.6	54.222	2.015
TORREJÓN	C.7	42.840	1.456
SAN ROQUE	C.9	92.966	17.500
LOMAS DEL MAR II	C.10	4.800	804
VILLASOL II	C.11	64.390	
CALAS DEL TORREJÓN	C.12	17.316	700
TOTAL CONVENIOS		1.039.127	103.214

PLANES PARCIALES CONSOLIDADOS	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES
ROCÍO DEL MAR	P.P.1-A	101.000	19.700
LAS MARAVILLAS	P.P.2	213.500	19.350
VILLASOL	P.P.3	42.738	5.330
MOLINO BLANCO	P.P.4	130.280	3.935
LOMAS DEL MAR	P.P.5	149.369	15.600
LA VELETA	P.P.6	146.333	1.800
NUEVA TORREVIEJA	P.P.7	310.000	4.681
LOS BALCONES I Y II	P.P.8 Y P.P.17	1.455.750	78.550
LOS ANGELES	P.P.9	188.846	18.967
LA TORRETA	P.P.10	1.195.428	145.690
EL CHAPARRAL (TODOS LOS POLÍGONOS)	P.P.11	1.419.250	151.170
AGUAS NUEVAS I	P.P.12-A	70.000	11.200
AGUAS NUEVAS II	P.P.12-B	154.250	10.280
VILLA VICENTA	P.P.13	118.459	11.850
CALAS BLANCAS	P.P.15	217.284	21.728
TORREBLANCA	P.P.18	1.106.622	186.570
CABO CERVERA	P.P.19	88.100	14.881
MAR AZUL	P.P.20	96.291	9.633
MEDITERRÁNEO	P.P.21	78.149	8.440
CASA GRANDE	P.P.22	336.000	15.200
SAN LUIS	P.P.16	1.197.254	142.885
PLAN PARCIAL LOS ALTOS	S.2	324.516	33.545
PLAN PARCIAL LAGO JARDÍN	S.4	107.955	10.797
PLAN PARCIAL LA HOYA (TODOS LOS POLÍGONOS)	S.11-A	309.904	30.991
TOTAL PLANES PARCIALES CONSOLIDADOS		9.557.278	972.773
TOTAL		**15.379.7**	**1.462.784**

5.3. Justificación pormenorizada.

En el apartado anterior se relaciona el conjunto de núcleos consolidados y que, en virtud del Texto Refundido de la Ley del Suelo, ha sido necesaria su consideración como urbano.

El resto de núcleos no relacionados e incluidos como suelo urbano, si bien se justifican desde un punto de vista globalista, disponen individualmente de su justificación urbanística, bien por su situación, entorno, oportunidad y conveniencia para el interés general, etc.

Polígono C-6. Abarca una superficie aproximada de 54.222 m², se trata de un polígono de ejecución tramitado en el P.D.S.U., aprobado definitivamente el 13 de marzo de 1983, como ampliación del Plan Parcial Mar Azul que tiene una superficie de 96.291 m² y se encuentra en curso de ejecución.

Proyecto de Compensación: Presentado.
Proyecto de Urbanización: Pendiente.
E.E.U.C.: Pendiente.
Avales: Presentado.

Polígono C-7. Se trata de un Polígono de Ejecución incorporado al P.D.S.U., comprendiendo una superficie de 42.840 m². Se encuentra en el interior de un área consolidada por la edificación, constituyendo la expansión natural del casco de Torrevieja.
Proyecto de Compensación: Presentado.
Proyecto de Urbanización: Presentado.
E.E.U.C.: Presentado.
Avales: Presentados.

Polígono C-9. Abarca una superficie de 92.966 m² y se ubica junto al Plan Parcial Mediterráneo, del que constituye su área de ensanche. Actualmente se encuentra absorbido por el casco de Torrevieja.
Proyecto de Compensación: Pendiente.
Proyecto de Urbanización: Presentado.
E.E.U.C.: Pendiente.
Avales: Presentados.

Polígono C-10. Se trata de una unidad de actuación en Suelo Urbano que con una superficie de 4.800 m², fue clasificada como tal por el P.D.S.U.. Actualmente se encuentra rodeado de Suelo Urbano.
Proyecto de Compensación: Presentado.
E.E.U.C.: Presentado.
Estudio de Detalle: Presentado.
Proyecto de Urbanización: A presentar conjuntamente al de edificación.

Enclaves nº 1, 7, 9 y 12. Constituyen cuatro sectores expansión de Plan Parcial consolidados y rodeados de Suelo Urbano con superficies de escasa entidad.

Enclaves 3 y 5. Procedentes de antiguas parcelaciones anteriores al Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja de 1973 y que como consecuencia del mismo quedaron paralizadas, siendo su clasificación como Urbanos la única solución gestionable.

Enclaves 6 y 8. Constituyen la expansión inmediata de los cascos de Torrevieja y La Mata, respectivamente.

Enclaves 10 y 11. Enclaves de propiedad municipal y destinada a equipamientos públicos (docentes, deportivos, esparcimientos,...). Por la finalidad y propiedad de las

mismas se ha considerado la procedencia de su clasificación Urbanos, para facilitar su más inmediata disposición.

Enclave 13. Enclave destinado a dotación pública cuya clasificación viene justificada en la propuesta de modificación del P.G.O.U. correspondiente.

Enclave 14. Se recoge como enclave una actuación de tipo residencial temporal al aire libre (camping), no incluida anteriormente en suelo urbano, dando una ordenación a una situación de hecho.

5.4. Cálculo poblacional.

La superficie bruta de suelo urbano, incluyendo zonas verdes, zonas de equipamiento, etc., alcanza un total de 16.842.566 m².

Para el cálculo poblacional tendremos en cuenta que los enclaves 10, 11, 13 y 14. La Hoya, Pozo Dulce, Dotacional Urbano y Camping Misol, no producen un incremento de población al destinarse en su totalidad a equipamiento público o servicios, por lo que puede descontarse su superficie del cómputo total para no desvirtuar las estimaciones de densidad de población, que son las siguientes si mantenemos los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de 1986.

Casco Urbano: 300 hab./Ha.
Enclaves y Convenios: 150 hab./Ha.
Planes Parciales Consolidados: 180 hab./Ha.
De esta manera tenemos un cómputo de población estimada según el siguiente cuadro:

Área	**Superficie**	**Densidad**	**Población**
Casco Urbano	2.636.500 m2s	300 Hab/Ha	79.095 hab
Enclaves	1.293.327 m2s	150 Hab/Ha	19.400 hab
Convenios	1.039.127 m2s	150 Hab/Ha	15.587 hab
Planes Parciales Consolidados	9.557.278 m2s	180 Hab/Ha	172.031 hab
Total P MÁXIMA ESTIMADA			286.113 hab

Con estos datos, el estándar de zonas verdes y espacios libres para esta población de 5 m²/hab. supondría una zona verde y espacios libres públicos mínimos necesarios de 1.430.564 m², valor inferior al real existente, y que supone una superficie de 1.462.784 m².

5.5. Actuaciones concretas.

A efectos de actuaciones concretas, se señalan en la documentación gráfica P.O.2 (1:5.000) Ordenación y Calificación del Suelo, distintos polígonos, a saber:

Polígono Casco Playa del Cura (con nº 8), deberá resolver los compromisos contraídos en el convenio pactado con la Corporación referentes a las cesiones y urbanización (sin aumentar las condiciones de edificabilidad máxima establecida para el casco urbano, en ningún caso).

Polígono del Nuevo Mercadillo, delimitado a efectos de gestión de los terrenos pendientes de adquisición por el Ayuntamiento y destinados al nuevo mercadillo ambulante, lonja, plaza pública y diversos usos de esparcimiento y espacio libre.

Polígono junto al Colegio Acequión, delimitado a efectos de gestión de la zona docente ampliada.

Artículo 6. Planeamiento Complementario.

Se prevén de forma general las siguientes actuaciones complementarias en el Suelo Urbano y Sistemas Generales en Suelo Urbano, que exigirán desarrollo posterior mediante el instrumento de planificación más adecuado a cada finalidad concreta.

6.1. Actuaciones extensas.

a) Acequión-Puerto.
Ámbito incluido en la modificación 52 del PGOU. Área de Reparto 80 y 81

b) Curva del Palangre.
Ámbito incluido en la modificación 52 del PGOU. Área de Reparto 78

c) Ordenación Montecarlo (P.E.R.I.)
Ámbito con ordenación pormenorizada definida por la modificación PERI.

d) Enclave Casa Negra (P.E.R.I.).
Ámbito con ordenación pormenorizada definida por el PERI “Casa Negra”.

e) Enclave Hotelero Casa Negra (P.E.R.I.).
Ámbito ordenado por Estudio de Detalle, ED “Casa Negra”.
Ámbito incluido en la modificación 74 del PGOU .

Sector comprendido entre la urbanización La Veleta, el Barrio del Rocío, la L.M.T. y la Carretera N-332, se ordena el mismo como un complejo hotelero-comercial, sobre una superficie bruta de 21.000 m2.

Deberá resolver su urbanización mediante el correspondiente proyecto, así como su enlace con los servicios generales.

Deberá concertar su ordenación última mediante Estudios de Detalle.

Los aprovechamientos para este Sector vienen establecidos en el siguiente cuadro:

1. Complejo hotelero.

Superficie bruta:	10.000 m2.
Tipología edificatoria:	AL, BL, XX.
Ocupación máxima:	35%.
Índice de techo:	0,6 m2/m2.

Elevación máxima: 3 P
Uso: Hotelero.

2. Complejo comercial:

Superficie bruta: 11.000 m2.
Ocupación máxima: 20%.
Índice de techo: 0,2 m2/m2.
Elevación máxima: 1 P.
Uso: Comercial y aparcamiento

f) Plan Especial de Ordenación del Puerto de Torrevieja.
No tiene aprobación definitiva por Conselleria.

El ámbito del Plan se divide en las siguientes zonas con los siguientes parámetros:

1. Zona de usos portuarios.

Superficie total	143.090 m²
A su vez se subdivide en:	
Muelle de Levante	69.785 m²
Muelle de Poniente	73.305 m²
Clasificación del suelo	Sistema General Portuario.
Edificabilidad	De tipo portuario
En sótano	1 m²/m².
En sobre rasante	1'20 m²/m².
Ocupación en planta	
En sótano	100%.
En sobre rasante	100%.
Altura máxima:	12 m.
Número de plantas	PB + 1
Retranqueos	
A lindes	10 m
A cantiles	10 m
Entre edificaciones	la altura
Uso principal	Portuario
Tipología edilicia	Libre
Plazas de aparcamiento	Según se requiera

Observaciones: Las edificaciones que hayan de realizarse se atendrán al régimen dispuesto por la Ley de Puertos.

2. Zona de usos náutico-deportivos.

Superficie total	54.300 m².
A su vez se subdivide en	
Muelle de Levante	14.900 m².
Real Club Náutico	5.350 m².
Marina Internacional	33.896 m².
Para las subzonas preexistentes se mantienen las características urbanísticas que disponen (Concesión y P.E.R.I.).	
Para la subzona Muelle de Levante, de nueva creación, se establecen los siguientes parámetros:	
Clasificación del suelo	Sistema General Portuario
Edificabilidad	
Sobre rasante	2.000 m²c máximo
Ocupación en planta	
En sótano	no se prevé
Sobre rasante	30%
Altura máxima	7 m
Número de plantas	PB + 1
Retranqueos	
A lindes	10 m
A cantiles	10 m
Entre edificaciones	Su altura
Uso principal	Terciario y de apoyo. Usos ligados a las actividades náutico-deportivas y hosteleras, excluyendo residencial incluso temporal.
Tipología edilicia	Libre
Plazas de aparcamiento	200
Observaciones	Requiere de la redacción de un Estudio de Detalle del conjunto

3. Zona de servicios terciarios de levante.

Superficie total	24.900 m².
Clasificación del suelo	Sistema General Portuario
Edificabilidad	8.750 m²c máximo
Ocupación en planta	
En sótano	50% parcela
Sobre rasante	35% parcela
Altura máxima	
En sótano	máximo 0'8 m. de la rasante a cara inferior del forjado.
En planta baja	3'60 m.
Número de plantas	PB
Retranqueos	
a lindes	10 m
A cantiles	10 m
Entre edificaciones	su altura
Uso principal	Comerciales. Hosteleros

	(excluyendo residenciales de carácter temporal). Ocio y espectáculos, incluyendo deportivo. Administrativo y de oficinas de naturaleza pública o privada. Aparcamientos (en semisótano). Dotaciones y espacios libres de uso público
Tipología edilicia	Libre
Plazas de aparcamiento	400
Observaciones	Requiere la aprobación de un Estudio de Detalle

4. Zona de usos administrativos.

Superficie total	5.670 m².
Clasificación del suelo	Sistema General Portuario.
Edificabilidad	La existente
Ocupación en planta	La existente
Altura máxima	Las existentes
Número de plantas	Los existentes
Retranqueos	Los existentes
Uso principal	Administrativo relacionado con la gestión del puerto
Tipología edilicia	Libre
Plazas de aparcamiento	25

5. Zona de concesiones.

Superficie total	2.395 m².
Clasificación del suelo:	Sistema General Portuario
Edificabilidad	La existente
Ocupación en planta	La existente
Altura máxima	La existente
Número de plantas	Las existentes
Retranqueos	
A linde	los existentes
A cantiles	los existentes
Entre edificios	4 m. en los que sustituyan a los existentes que hay que demolerse
Uso principal	Terciario, según concesión.
Tipología edilicia	Libre

6. Zona de dotaciones en el área central de conexión.

Superficie total	4.250 m².
Clasificación del suelo:	Suelo Urbano
Edificabilidad	La existente. Aunque podrían añadirse 200 m² adicionales para aseos y/o vestuarios si así se requiriese
Ocupación en planta	La existente. Aunque podrían añadirse 200m2 adicionales para aseos y/o vestuarios si así se requiriese.
Altura máxima	La existente
Número de plantas	PB + 1
Retranqueos	Los existentes
Uso principal	Espacio libre de uso público. Dotaciones públicas

Observaciones: Se requiere la redacción de un Estudio de Detalle.

7. Zona de tráfico portuario local.

Superficie total	490 m².
Clasificación del suelo	Sistema General Portuario
Edificabilidad	30 m2.
Ocupación en planta	7%.
Altura máxima	3 m
Número de plantas	PB
Retranqueos	
A linde	5 m.
A cantiles	ninguno
Uso principal	Portuario
Tipología edilicia	Abierta

Observaciones: Se construirá un solo edificio que albergará taquillas, sala de espera y pequeña instalación hostelera de apoyo si así se estimara.

Se requiere un Plan Especial para la ordenación de estas zonas incluyendo en dicho plan el estudio y solución de los accesos al ámbito de la presente ordenación. En lugar de un Plan Especial de conjunto pueden redactarse y aprobarse Planes Especiales que incluyan una o varias áreas.

A los efectos urbanísticos cada área constituye un área de reparto con el aprovechamiento tipo que determina el Plan General de Ordenación Urbana.

6.2. Actuaciones aisladas.

a) Manzana delimitada entre el Paseo de la Costa (Carretera de Torrevieja a Torrelamata) y calles Moriones, Ramón y Cajal y Zoa (Estudio de Detalle), que requiere solucionar la ordenación del patio mancomunado existente para legalizar la posibilidad de las viviendas interiores.

b) Manzana delimitada entre la calle del Huerto y la avenida de Diego Ramírez y las calles de San Policarpo y, mediante un Estudio de Detalle.

c) Polígono colindante al Barrio de San Esteban, debiendo resolver la ordenación y urbanización. (Estudio de Detalle).

d) Polígono junto al Puente de La Sal. (P.E.R.I.).
Ámbito afectado por la modificación 52 del PGOU. Área de Reparto 82.

e) Manzana Eras de La Sal.

Polígono ubicado entre la calle Acarretos, el Puerto, el Paseo Vistalegre y las instalaciones del Nuevo Puerto Deportivo.

Uso fundamental	Esparcimiento al aire libre, espacio libres y zonas verdes
Usos permitidos	Servicios accesorios y complementarios del fundamental.
Condiciones de edificabilidad	Edificación máxima: 0'2 m²/m².
Altura máxima	1 planta
Retranqueo mínimo	5 metros
Aprovechamiento tipo	0'2 m²/m².

Pendiente de aprobación de P.E.O.P.

f) Ordenación del Puerto Deportivo.

Terreno ganado al mar como consecuencia de las obras realizadas al amparo de la concesión administrativa otorgada mediante acuerdo de Consejo de Ministros en sesión celebrada el día 8 de mayo de 1987. Ese terreno constituye Suelo Urbano con la siguiente ordenación:

Usos	Servicios: Comercial, oficinas bancarias, administrativo y burocrático, transferencia y comunicaciones.
	Industrial: Talleres vinculados al uso del Puerto Deportivo.
	Residencial: Unidades habitacionales para uso de tripulaciones
Tipología	BL,AS,IN
Altura máxima	3 plantas (9m) para BL
	2 plantas (6,5m) para AS
	1 planta (7m) para IN
Nº máximo de unidades de habitación	40 unidades

Edificabilidad máxima			
CAPITANÍA	65 m2t	Tipología	AS
SERVICIOS	1.500 m2t	Tipología	BL

TALLERES	300 m2t	Tipología	IN
UNID. HABITACIÓN	2.966 m2t	Tipología	BL

Distribución de volúmenes: La ordenación de volúmenes propuesta, o la que proponga, la promotora en sustitución de ésta, deberá guardar, además de los parámetros antes referidos, la siguiente distribución de volúmenes.

- Servicios: Irán ubicados en las plantas bajas de los bloques BL.
- Unidades de Habitación: De los 2.966 m² destinados a este uso, se localizarán 2.100 m² en planta primera, y el resto como máximo en planta segunda, de los bloques BL. En ningún caso los referidos bloques BL superarán un metro y medio de la rasante de los terrenos colindantes.
- Capitanía: Se desarrollarán en dos plantas.
- Ordenación de volúmenes: La ordenación de volúmenes que se realice deberá ajustarse a la propuesta en la documentación gráfica adjuntada P.O.S., salvo que respetando la zonificación determinada en el plano P.O.E., se apruebe un Estudio de Detalle con esta finalidad.
- Red viaria y rasantes: La conexión de la presente actuación con la actual red viaria municipal, así como con la Carretera Nacional 332, deberá realizarse según determina el vigente Plan General de Ordenación Urbana, así como las rasantes deberán ser las que determinen los Servicios técnicos Municipales tras el correspondiente estudio del entorno, de forma que quede resuelta la libre circulación de las aguas pluviales.

g) Polígono Torre del Moro (Enclave Nº 9).

Deberá concretar su ordenación última mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que abarcarán manzanas completas salvo que el proyecto de edificación fuese de igual ámbito, así como resolver su urbanización. Las condiciones de aprovechamiento se regirán por el cuadro establecido en las Normas de Suelo (Núcleos Urbanos, Cáp. II, Enclave Nº 1).

h) Polígono junto al Cabo de La Mata (Enclave Nº 8).

Deberá resolver su ordenación última mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que abarcarán manzanas completas, salvo que el proyecto de edificación fuese de igual ámbito, así como resolver su urbanización. Las condiciones de aprovechamiento se regirán por el cuadro establecido en las Normas del Suelo Urbano (Núcleos Urbanos, Enclave Nº 8). Deberá, asimismo, cumplir los compromisos pendientes con la Corporación en orden a la ejecución simultánea del Puerto Deportivo de La Mata.

i) Polígono junto a Urbanización Las Maravillas (Enclave Nº 7).

La manzana denominada “Polígono B/Residencial” tiene ordenación pormenorizada definida por el PRI “Enclave 7”.
La manzana denominada “Complejo Hotelero” está recogida en la modificación puntual 74 del PGOU.

Deberá resolver su ordenación última mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que abarcarán manzanas completas, salvo que el proyecto de edificación fuese de igual ámbito, así como resolver su urbanización. Las condiciones de aprovechamiento se regirán por el cuadro establecido en las Normas del Suelo Urbano (Núcleo Urbano, Enclave Nº 7). Deberán, previamente a la obtención de cualquier licencia de edificación o urbanización, hacer efectivo

sus compromisos ante esta Corporación en orden a su colaboración en la ejecución del colector general de alcantarillado de la zona.

j) Polígono junto a la Torre del Moro.

Deberá resolver su ordenación última mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que abarcarán manzanas completas, salvo que el proyecto de edificación fuese de igual ámbito, así como resolver su urbanización. Las condiciones de aprovechamiento se regirán por el cuadro establecido en las Normas del Suelo Urbano (Núcleo Urbano, Enclave Nº 9). Deberá, previamente a la obtención de cualquier licencia de edificación o urbanización hacer efectivos sus compromisos ante esta Corporación en orden a su colaboración en la ejecución del colector general de alcantarillado de la zona. Se incluirán en este supuesto de planificación complementaria todas las actuaciones necesarias para adaptación de alineaciones consolidadas que se modifican por imperativo del Plan General, así como la ordenación de Parques Urbanos de nueva creación (Torre del Moro, Parque del Acequión, etc.) y aquellas obras que se justifiquen por motivos de interés público como dotaciones urbanas.

TÍTULO II. ACTUACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 7. Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable se divide en los siguientes Sectores:

A. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN PRIMERA ETAPA CON PLAN PARCIAL EN EJECUCIÓN.
Estos sectores han sido ordenados, ejecutados y gestionados.

A.1.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
LAS BARCAS	S.7	12'84 HAS.
Instrumentos planeamiento+gestión+urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	27 de julio de 1988	
Proyecto de Urbanización	1 de julio de 1988	
Proyecto de Compensación	5 de mayo 1989	

A.2.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
PLAN PARCIAL LA HOYA	S.11.A-3	5'81 HAS.
Instrumentos planeamiento+gestión+urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	29 de noviembre de 1989	
Proyecto de Urbanización	23 de junio de 1990	
Proyecto de Compensación	17 de septiembre de 2002	

A.3.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
CASA DEL PEINAO	S.13.A-1	21'05 HAS.
Instrumentos Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	15 de marzo de 1991	
Proyecto de Urbanización	11 de septiembre de 1992	
Proyecto de Compensación	24 de diciembre de 1992	

A.4.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
PLAN PARCIAL EL LIMONAR V	S.15	5'21 HAS.
Instrumentos Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	21 de diciembre de 1988	
Proyecto de Urbanización	15 de septiembre de 1989	
Proyecto de Compensación	22 de febrero de 1989	

A.5.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**

PLAN PARCIAL EL LIMONAR III	S.18	10'00 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	26 de octubre de 1988	
Proyecto de Urbanización	1 de julio de 1988	
Proyecto de Compensación	4 de octubre de 1993	

A.6.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
PLAN PARCIAL LO ALBENTOSA II	S.24	21'32 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	13 de noviembre de 1990	
Proyecto de Urbanización	1 de julio de 1988	
Proyecto de Compensación, polígono 1	29 de noviembre de 1991	

A.7.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
PLAN PARCIAL LAGO SOL	S.3	17'36 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	31 de mayo de 1989	
Proyecto de Urbanización	16 de diciembre de 2002	
Proyecto de Compensación	6 de octubre de 1989	

A.8.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
PLAN PARCIAL PUNTA PRIMA	P.P.1-B	22'88 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	5 de mayo de 1964	
Proyecto de Urbanización	16 de noviembre de 1973	
Proyecto de Compensación	22 de diciembre de 1986	

B. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN PRIMERA ETAPA.

Estos sectores han sido ordenados, ejecutados y gestionados a excepción del sector 5, sector 8.

B.1.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
COMERCIAL	S.5	6'00 HAS.

B.2.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
POLÍGONO INDUSTRIAL SALINAS	S.8	15'33 HAS.

B.3.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
Los Hoyos	S.9	8'60 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	30 de enero de 1998	
Proyecto de Urbanización	25 de junio de 1999	
Proyecto de Compensación	27 de mayo de 1999	

B.4.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
SAN JOSÉ	S.10	24'12 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial/UE1	29 de abril de 1996	
Plan Parcial/UE2	4 de abril de 1997	
Proyecto de Urbanización	25 de junio de 1999	
Proyecto de Compensación	27 de mayo de 1999	

B.5.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
LA HOYA II	S.11-B	20'00 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	24 de marzo de 1998	
Proyecto de Urbanización	24 de marzo de 1998	
Proyecto de Reparcelación	24 de marzo de 1998	

B.6.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
POLÍGONO INDUSTRIAL CASA GRANDE	S.12	10'97 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	30 de mayo de 1997	
Proyecto de Urbanización	2 de diciembre de 1996	

Proyecto de Reparcelación	21 de abril de 1998

B.7.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
CASA DEL PEINAO	S.13.A-2	16'72 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	26 de septiembre de 1996	
Proyecto de Urbanización	26 de septiembre de 1996	
Proyecto de Reparcelación	26 de septiembre de 1996	

B.8.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
ALTOS DEL PESCADOR	S.13-B	39'75 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	26 de septiembre de 1996	
Proyecto de Urbanización	26 de septiembre de 1996	
Proyecto de Reparcelación	26 de septiembre de 1996	

B.9.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
CASA PICHÓN	S.14	25'12 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	12 de junio de 2000	
Proyecto de Urbanización	4 de junio de 1999	
Proyecto de Reparcelación	27 de mayo de 1999	

B.10.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
EL HONDO	S.16	22'12 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	28 de julio de 1998	
Proyecto de Urbanización	4 de junio de 1999	
Proyecto de Reparcelación	2 de mayo de 2000	

B.11

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
EL ACEQUIÓN	S.22	7'50 HAS.
Instrumentos de	**Fecha de aprobación**	

Planeamiento+Gestión+Urbanización	
Plan Parcial	17 de julio 1995
Proyecto de Urbanización	2 de octubre 1995
Proyecto de Reparcelación	2 de octubre 1995

B.12

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
LA MANGUILLA	S.23	8'80 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	31 de octubre de 2003	
Proyecto de Urbanización	12 diciembre de 2005	
Proyecto de Reparcelación	7 de febrero de 2008	

B.13.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
LO FERRÍS	S.26	3'97 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	27 de febrero de 2004	
Proyecto de Urbanización	27 de febrero de 2004	
Proyecto de Reparcelación	27 de diciembre de 2010	

C. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN SEGUNDA ETAPA.
Estos sectores han sido ordenados, ejecutados y gestionados a excepción del sector 19 y el sector 20+21. Este último está pendiente su ejecución.

C.1.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
CASA DEL PEINAO	S.13.A-3	5'12 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	10 de marzo de 2005	
Proyecto de Urbanización	19 de julio de 2005	
Proyecto de Reparcelación	16 de diciembre de 2005	

C.2.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
EL LIMONAR IV	S.19	21'97 HAS.

C.3.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
POZO DULCE	S.25	46'26 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	12 de junio de 2000	
Proyecto de Urbanización/UE1,UE2,UE3	5 de junio de 2003	

Proyecto de Urbanización/UE4	25 de junio de 2002
Proyecto de Reparcelación/UE1,UE2,UE3	6 de mayo 2003
Proyecto de Reparcelación/UE4	7 de febrero de 2005

D. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

D.1.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
LA CEÑUELA III	S.1	33'45 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	8 de enero de 2004	
Proyecto de Urbanización	17 de abril de 2002	
Proyecto de Reparcelación/UE1	3 de mayo de 2004	
Proyecto de Reparcelación/UE2	7 de julio de 2005	

D.2.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
VILLA AMALIA	S.6	19'50 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	3 de noviembre de 2005	
Proyecto de Urbanización	28 de abril de 2008	
Proyecto de Reparcelación	22 de agosto 2008	

D.3.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
EL LIMONAR II	S.17	22'27 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	19 de abril de 1999	
Proyecto de Urbanización	27 de mayo de 1999	
Proyecto de Reparcelación	27 de mayo de 1999	

D.4.

SECTOR	**NOMENCLATURA**	**SUPERFICIE**
LA HOYA II	S.20	54'90 HAS.
LO ALBENTOSA I	S.21	36'47 HAS.
Instrumentos de Planeamiento+Gestión+Urbanización	**Fecha de aprobación**	
Plan Parcial	18 de agosto de 2009	

Proyecto de Urbanización	23 de julio de 2002
Proyecto de Reparcelación	10 de febrero de 2014

Artículo 8. Especificaciones Particulares de los Sectores en el Suelo Urbanizable.

El régimen de programación, y el resto de condiciones particulares de planeamiento de cada sector individualizado en los planos de ordenación PO.2 (1:5.000) Uso del Suelo, se especifica en las fichas urbanísticas adjuntas en el artículo 79.3.

La planificación del Suelo Urbanizable, para desarrollo del Plan General, se efectuará por sectores de planeamiento, que constituyen ámbitos definidos explícitamente en la documentación gráfica (PO.2, Uso del Suelo). Sus características globales se indican en las correspondientes fichas de cada sector del Suelo Urbanizable.

TÍTULO III. ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 9. Áreas de Protección.

9.1. El Parque Natural.

Lo constituyen varias áreas naturales de interés científico y paisajístico, que se descomponen en los siguientes ámbitos:

a) Lagunas de Torrevieja y La Mata, que independientemente de su interés económico como explotación salinera, destacan por su interés como zona húmeda, incluyendo las siguientes unidades ambientales.

Este ámbito está regulado por el **PRUG** "*Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja*" y por el **PORN** "*Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Sistemas de zonas Húmedas del Sur de Alicante*".

- Márgenes pantanosos y su biotopo característico.
- Viñedos de La Mata y su paisaje agrícola tradicional.

b) Pinada de La Mata, residuo de Pinares de Monte Catalogado de las Dunas de Guardamar y Elche.

c) Costa y Playas, que integra en el continuo denominado Parque Litoral del sistema de espacios libres del Plan General; incluyendo la zona marítimo-terrestre.

9.2. Las Áreas Restringidas.

Se incluyen aquí aquellos espacios afectados por infraestructura básica del Plan General cuya protección tiene carácter institucional de utilidad pública o interés social; así como otros ámbitos inicialmente alterados de forma espontánea que requieren su control restrictivo.

Se distinguen los siguientes:

a) Bandas de protección de las obras públicas de comunicación, distribución o suministro, que forman la infraestructura básica del Plan.

b) Enclave de explotación salinera tradicional y sus propias áreas de influencia operativa.

c) Zona de tolerancia de vivienda familiar autónoma; excluyendo la formación de núcleo de población.

Artículo 10. Criterios de Intervención.

10.1. Regeneración y conservación del medio.

Los ámbitos definidos como parque natural contienen valor cualificado suficiente para su declaración como espacio natural protegido, afecto al régimen de protección especial tutelado por la Administración competente en materia de medio ambiente que regula su Ley específica, que requerirá su previa declaración por decreto ministerial. La protección de estos ámbitos atenderá fundamentalmente al mantenimiento o regeneración del ecosistema natural mediante planes prescriptivos, sin perjuicio de su disfrute y visita en cuanto puedan ser compatibles.

En tanto este régimen no sea firme, la protección de los distintos ámbitos del parque natural quedará sujeta a las regulaciones restrictivas establecidas en las normas complementarias de protección de elementos catalogados anejas al presente Plan.

a) Las Lagunas de Torrevieja y La Mata, según su declaración de Parque Natural.

b) Los Pinares de La Mata, continuación de los de Guardamar y Elche, pueden definirse como «un ecosistema cuyo origen está en una repoblación artificial, que mantiene todavía un equilibrio estable, pero estando su evolución afectada gravemente por el tremendo impacto de la acción antropógena y de la que todavía estamos a tiempo de salvar».

Se establecen los siguientes niveles de protección.

- Restricción del proceso edificatorio.
- Extremar las medidas de prevención y vigilancia de incendios.
- Prevenir con repoblaciones la falta de regeneración natural de este bosque.
- Constitución de un régimen de reserva integral para la conservación de un biotopo característico.

c) En la costa y playas de Torrevieja, que se relegan a un tratamiento de ordenación especial del parque litoral, se destacan determinados parajes y singularidades que se reseñan en el Catálogo Municipal de Elementos Protegidos por su interés científico-ambiental para su específica protección. Tendrán carácter de reserva integral a estos efectos; independientemente de su eventual declaración al amparo de la Ley correspondiente.

Artículo 11. La Edificación Excepcional en el Suelo No Urbanizable.

Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU. Se añade nuevo párrafo.

Con el cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, la construcción y ejecución de actuaciones aisladas en esta clase de suelo queda sujeta al régimen de edificación excepcional. Para cada uno de los ámbitos de protección del Suelo Urbanizable se tendrán en cuenta además las regulaciones que siguen.

11.1. Régimen normal.

En el espacio productivo se permitirán las construcciones e instalaciones propuestas en los Planes Especiales de Ordenación de usos asociados a cada ámbito especial o unidad ambiental, que se sujetarán a las condiciones establecidas en ellos a partir de la firmeza de su acto de aprobación; quedando implícitamente justificadas por su mediación las condiciones de vinculación a la naturaleza y destino del medio y su carácter de utilidad pública o interés social.

Cuando no se den las circunstancias anteriores deberá estarse a las condiciones generales del régimen de edificación excepcional regulado en estas normas con las siguientes restricciones:

a) La adecuación a la naturaleza y destino del medio ambiente productivo deberá justificarse mediante técnicas de cuantificación y análisis de impacto ambiental para garantizar la siguiente inocuidad de la instrucción o la prevalencia del beneficio social deducido sobre el daño causado.

b) En su caso, las actuaciones aisladas que se tramiten por vía de excepción deberán resolver mediante gestión privada sus derechos de paso y autonomía de servicios, y además las siguientes condiciones suplementarias para cada supuesto.

Vivienda Unifamiliar Aislada (Suelo Agrícola).	
Tipología arquitectónica	AS
Superficie vinculada (min.)	10.000 m2
Índice de techo (máx.)	0,04 m2/m2
Elevación total (máx.)	2 plantas
Retranqueos a linderos (mín.)	10 metros
Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social afectada al uso de camping y ciudades de vacaciones, así como las dotaciones comunitarias en esta clase de suelo de carácter eminente abierto (estadios y espectáculos abiertos, feria y mercado eventual, juego y deporte abierto)	
Tipología arquitectónica	AL, BL, XX.
Superficie vinculada (mín.):	25.000 m².
Índice de techo (máx.):	0'025 m²/m².
Elevación total (máx.): Retranqueos a linderos (mín.):	2 plantas.
Principal de acceso:	8'00 m.
Resto perímetro:	15'00 m.
Accesos a vía principal (mín.):	
Anchura de calzada:	7'00 m.
Radios de acuerdo:	15'00 m.
Dotaciones singulares comunitarias, no incluidas en el apartado anterior y permitidas en este suelo (comercial y de servicios, sanitario y asistencial, transporte y transferencia, y servicio de carreteras, hoteles y moteles):	

Tipología arquitectónica	AL, BL, XX.
Superficie vinculada (mín.):	10.000 m².
Ocupación	20%.
Elevación total máxima:	2 plantas.
Índice de techo (máximo):	0,2 m²/m²
Retranqueos a linderos (mín.):	
Principal de acceso:	8'00 m.
Resto perímetro:	15'00 m.
Accesos a vía principal (mín.):	
Anchura calzada	7,00 m
Radios de acuerdo	15,00 m
Superficie mínima por plaza	125 m2

Otras dotaciones de carácter eminentemente público, (docente e investigación, servicios técnicos, cementerio y mataderos, sus aprovechamientos vendrán definidos por sus propias necesidades y fines.

11.2. Régimen Extraordinario.

En el espacio definido como parque natural sólo se permitirán las actuaciones aisladas expresamente previstas en los planes especiales de protección natural de cada ámbito específico a partir de la firmeza de su acto de aprobación, en cuyo caso se considerarán legalmente justificadas las condiciones de adecuación a la naturaleza y destino del medio y el carácter de utilidad pública o interés social de la instalación. Se prohíbe la vivienda familiar de cualquier tipología arquitectónica o de uso. No obstante y dada la realidad edificatoria existente, los pequeños conjuntos de viviendas existentes se respetarán hasta el término de su vida útil, considerándose como edificaciones fuera de ordenación.

Dentro de este caso se encuentra la ordenación de las costas que se efectuará por planes especiales de protección de costas.

Los Planes Especiales de Protección de Costas, comprenden las zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable lindantes con la zona marítimo-terrestre.
El Plan Especial tiene como objetivo básico y fundamental la protección de la costa, preservándola de cualquier edificación, quedando su régimen de suelo adscrito, en cualquier caso a las previsiones de lo dispuesto por los artículos aplicables de la legislación urbanística.
Para su tratamiento se descompone en tres zonas homogéneas a ordenar con sus respectivos Planes Especiales, a saber:

a) Las Calas, Lo Ferrís, zona delimitada en los Planos P.O.1.1. Estructura Territorial y P.O.2.1. Usos del Suelo.

Objetivo: Preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales mediante la ordenación turística y paisajística de la zona en base a sus condiciones ambientales.

Se deberá integrar los usos permitidos con el carácter paisajístico, realizando un estudio adecuado de vistas y ambientes.

La reserva de plazas de aparcamientos para los usos existentes conforme al criterio definido en el anexo IV del TRLOTU, se podrá reducir en un 30% para preservar las condiciones paisajísticas y ambientales del entorno. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta última se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

b) Terrenos comprendidos dentro de la Zona Marítimo-Terrestre y no incluidos en las dos zonas anteriores.
Son terrenos de uso y dominio público, y están sujetos a las Normas Sectoriales de aplicación.

11.3. Control Restrictivo Especial.

a) Se clasifican los siguientes tipos de excepción, cuyos enclaves se localizan expresamente en el Plano de Ordenación P.O.1 (1:10.000) Estructura Territorial.

Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas se hallan afectadas al régimen de tolerancia directa expresado en la Ley, distinguiéndose a los efectos de estas Normas las siguientes circunstancias de vinculación:

- Ejecución y entrenamiento de las obras públicas, cuya ubicación no puede preverse.
- Servicio de atención de las obras públicas en régimen de uso, ya sea dentro de la zona de servidumbre de las mismas o en su inmediata proximidad
- Se consideran en estas Normas las construcciones e instalaciones de servicio de carreteras en régimen de uso o funcionamiento, distinguiendo dos supuestos de situación:
- Dentro de la zona de servidumbre de las carreteras se permitirá la instalación de estaciones de servicios indicados sin otros requisitos que los previstos en su legislación específica.
- Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras, pero directamente ligados a ella por acceso directo se permitirán las siguientes instalaciones conjuntas o independientes de acuerdo con su legislación específica.
- Restaurantes, cafeterías y bares hasta 250 plazas.
- Moteles de capacidad hasta 150 plazas.

Estas construcciones se considerarán a los efectos de tramitación como edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, quedando obligadas a las mismas condiciones vinculadas a una superficie y parámetros semejantes a los establecidos para las dotaciones comunitarias en Suelo No Urbanizable de igual carácter.

Cuando su asentamiento se efectúe sobre reservas de tolerancia de Espacios Libres de Uso Público o del Patrimonio Municipal deberá efectuarse el trámite de concesión administrativa previamente a la ocupación de los terrenos.

b) Las construcciones e instalaciones que constituyen dotación o anejo inseparable de la explotación salinera tradicional:

- Edificio de oficina y guardería.
- Naves de almacenaje, molinería, secado y envasado.
- Instalaciones de maquinaria, bombeo, pasaje y transformación eléctrica.
- Instalaciones de heliotermia y otras energías alternativas para el autoconsumo de la explotación
- Demás instalaciones de vinculación justificada, cuyas tolerancias quedarán directamente referidas a la explotación existente sin requerir trámite excepcional de autorización, supuestos de relación vinculante al lugar; quedando subordinados los requisitos de la construcción o instalación a sus propias exigencias funcionales y la legislación específica que los tutela.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 12. Los Sistemas Generales.

12.1. Naturaleza.

Los sistemas generales constituyen el elemento formalizador o estructurante del modelo de ordenación territorial elegido para el ámbito de planeamiento. Ostentan normalmente el carácter de propiedad pública, y eventual semi-pública en caso de instituciones privadas y entidades particulares vinculadas al servicio público.

12.2. Jerarquización.

Se considera la existencia de tres grupos de sistemas que se hallan subordinados de manera jerárquica:

a) Sistemas de estructura supra-municipal, que constituyen los sistemas superiores de vinculación con el ámbito exterior al municipio y establecen la conexión con las redes nacionales, regionales y comarcales. Su titularidad es estatal o autonómica.

b) Sistemas de estructura municipal, que constituyen los sistemas generales específicos del Plan General y configuran el modelo territorial de la ordenación, siendo el objeto de estas Normas.

c) Sistemas de estructura sectorial, que constituyen los sistemas parciales de ámbito inferior, pero regulados por el Plan General de forma expresa o indicativa para delegar actuaciones posteriores de desarrollo, remitiéndose a las determinaciones del Régimen del Suelo y Normas Específicas del Suelo Urbano.

12.3. Referencia a los sistemas superiores.

En el ámbito del Plan General tienen cabida los siguientes sistemas de rango nacional cuya referencia se considera en tanto que condicionan las relaciones con el exterior, al tiempo que constituyen focos de influencia sobre el modelo territorial del Plan por las actividades que generan o por la afección que establecen, en términos de protección

tutelada por competencia de la administración periférica del Estado.

a) Sistema portuario constituido por el Puerto de Torrevieja y su Zona de Servicios Portuarios; clasificado como instalación de interés general por el M.O.P.T., por lo cual sufrirá ampliaciones y reformas de consideración.

b) Sistema ferroviario, constituido por el ferrocarril de vía ancha de Albatera a Torrevieja, integrándose en la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles. Se prevé su enlace con el dique sur del Puerto de Torrevieja.

c) Sistema autoviario, que integra dentro del término con trazados de la red nacional y autonómica, afectas al régimen de protección establecido por la Ley y Reglamento de Carreteras. Incluye la variante de la carretera N-332, descongestionando la red arterial del municipio.

En base a la legislación urbanística en vigor estos sistemas se hallan vinculados a la existencia del Plan de Ordenación o de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, de carácter estatal en el primer caso y regional o comarcal en el segundo, si bien su falta de redacción viene siendo sustituida por Planes Sectoriales de cada una de las Administraciones competentes (Plan Nacional de Carreteras, de Autopistas, Energético).

La característica común de todos los sistemas es el poseer reglamentaciones propias con base en la legislación superior. Las disposiciones de este Plan se limitan a confirmar su propia entidad estableciendo las vinculaciones necesarias al uso del suelo.

Artículo 13. Sistemas Generales del Municipio.

El modelo de la estructura territorial de la ordenación del municipio se organiza en los siguientes sub-sistemas:

a) Sistemas de circulación y transporte.
b) Sistema de servicios técnicos.
c) Sistema de espacios libres.
d) Sistemas de dotaciones comunitarias.

La ejecución de estos sub-sistemas se desarrollará a través de Planes Especiales, salvo actuaciones aisladas en suelo urbano, para el supuesto c).

Artículo 14. Sistemas de circulación y transporte.

14.1. Naturaleza y objeto.
Este sistema incluye las consideraciones sobre tráfico y transporte dentro del término municipal y las infraestructuras necesarias, incluyendo en ellas los aparcamientos y otras instalaciones.

14.2. Plan viario.

En los proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas y carreteras) se observará lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 15. Sistemas de servicios técnicos.

15.1. Naturaleza y objeto.

Tales sistemas atienden las funciones metabólicas de suministro, reciclado y eliminación de la propia función urbana incluyendo las reservas de suelo necesarias para la instalación, control y protección de las redes de distribución, así como los edificios correspondientes a instalaciones propias del servicio.
Las indicadas redes se hallan señaladas en los planos de infraestructura del Plan General, así como los puntos específicos de implantación de determinadas edificaciones vinculadas al sistema. El régimen de estas últimas se ceñirá a lo indicado con igual carácter en el artículo anterior.

15.2. El desarrollo de los servicios de infraestructura a que se refiere el presente artículo y el destino de las reservas de suelo necesarias para los servicios técnicos se concretarán de acuerdo con los Organismo pertinentes, mediante la redacción de Planes Especiales que fijen la situación, trazado y características de sus elementos.

15.3. Los espacios libres de edificación que constituyen el entorno de estos servicios, se considerarán como espacios libres verdes.

Artículo 16. Sistema de espacios libres.

Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU. Se añade el apartado d).

16.1. Naturaleza y objeto.

Está constituido por una serie de espacios de ocio activo o pasivo, que incluye los parques y jardines netamente urbanos. Distinguimos los siguientes tipos:

a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:

- Áreas ajardinadas de descanso y contemplación.
- Áreas de juegos de niños y parque de aventuras.
- Áreas deportivas y juegos de adultos.

En el caso de parques de cierta importancia podrá admitirse edificaciones de carácter cultural, docente o deportivo en correspondencia con cada uno de os tipos citados con las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima del parque: 10.000 m².
- Cobertura máxima: 5 %.
- Altura máxima: 2 plantas.

b) Parque litoral, constituido por la Zona Marítimo Terrestre establecida en la Ley de Costas así como sus áreas de influencia que se amplían con carácter de Espacio Libre de Uso Público para crear un espacio continuo de transición con la costa y playas.

El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de

mejora o conservación del medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.

c) Parque natural, constituido por el conjunto de los espacios naturales protegidos considerados como parte del Suelo No Urbanizable.

d) Zonas verdes donde existe alguna infraestructura urbana. La implantación de dichas infraestructuras debe regirse por aspectos de integración paisajística y de compatibilidad con el uso público en las condiciones propias de las zonas verdes. Para el cumplimiento de dichas premisas, se requiere de la tramitación de un proyecto obras de la propia infraestructura que debe ir acompañado de un proyecto de urbanización de la totalidad de la zona verde. El diseño de la zona verde debe enfocarse, principalmente, en la integración de la infraestructura urbana como un elemento de la zona ajardinada para compatibilizarlo con el uso público.

Artículo 17. Sistemas de dotaciones comunitarias.

Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU. Se añaden nuevos párrafos.

Está constituida por el conjunto de equipamientos urbanos de uso público, entendido como utilidad pública o interés social, y dominio público o privado; con el siguiente desglose de funciones:

A. Administrativo e institucional.
B. Comercial y negocios.
C. Cultural y salas de exhibición.D. Docente e investigación.
E. Estadio y espectáculo abierto.
F. Feria y mercado eventual.
G. Garaje público.
H. Hotel o restaurante (hasta 250 plazas).
I. Industria aislada.
J. Juego o deporte abierto.
K. Acuartelamiento y retén.
L. Realojamiento social.
M. Mercado permanente.
N. Centro de servicios.
O. Elemento catalogado.
P. Aparcamiento de superficie.
Q. Equipamiento indeterminado.
R. Religioso y conventual.
S. Sanitario y asistencial.
T. Transporte y transferencia.
U. Camping.
V. Vistas panorámicas protegidas.
W. Servicios técnicos.
X. Cementerio y servicios mortuorios.
Y. Servicios de playa de dominio privado.
Z. Servicios de carretera (s/normas específicas).

Los referidos elementos del sistema se hallan grafiados respectivamente en los Planos de Ordenación PO.1 (1:10.000) Estructura Territorial para el Suelo No Urbanizable; PO.2 (1:5000) Uso del Suelo, para el Suelo Urbanizable, y PO.3 (1:2000) Suelo Urbano para esta categoría de suelo.

Sus características edificatorias se ceñirán en cuanto a aprovechamiento al régimen establecido en la zona, dentro del Suelo Urbano; y a su respectivo régimen de excepción, en el Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Programado.

En cuanto a tipologías arquitectónicas se aplicará el mismo criterio admitiéndose sin embargo las disposiciones especiales en las condiciones de su respectiva definición, y en concreto a la edificación singular con el más amplio criterio; sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones de composición estética que resulten de aplicación en cada supuesto de ubicación.

TÍTULO V. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN USOS DEL SUELO.

Artículo 18. Licencias de Construcción.

Se clasifican a efectos de procedimiento los actos sujetos a licencia en:

18.1. Obras Mayores.

Se dan cuando el nivel de condiciones de exigencia de garantía técnica según su magnitud y complejidad, en relación con su destino o durante el proceso de su construcción exige la intervención responsable de Proyectista y, en su caso, Director de Obras con título superior competente. Se consideran entre otras Obras Mayores las siguientes:

- Las obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios que afecten a elementos de estructura e instalaciones técnicas comunes a la edificación.
- El cerramiento de vuelos exteriores de la edificación mediante elementos incorporados a la obra inicialmente autorizada, cuando tal reforma pudiera constituir infracción urbanística.
- La demolición de construcción, salvo ruina inminente.
- Los movimientos de tierra e instalaciones subterráneas que pudieran afectar a la estabilidad de los terrenos, salvo que formen parte de la primera fase de ejecución de un Proyecto de Urbanización aprobado.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- La parcelación de terrenos en el interior y en el exterior del suelo urbano.
- Las construcciones destinadas a explotación agrícola que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, salvo que puedan ser consideradas como obra menor.
- Las obras provisionales tolerables, cuando su disconformidad con el régimen urbanístico de aplicación no impida su ejecución.
- La apertura, modificación y reconversión de actividades clasificadas de carácter industrial y asimilado, según los reglamentos específicos y municipales en su caso.
- La apertura de mataderos, mercados, grandes establecimientos y actividades personales de suficiente entidad a efectos de autorización de uso.

- Las instalaciones de venta directa de carburante y gases licuados derivados del petróleo en las condiciones de su legislación específica.

La solicitud de licencia se efectuará mediante instancia suscrita por el interesado o su representante legal, acompañada de proyecto básico de obras, y eventualmente del proyecto de ejecución redactados por facultativo-proyectista competente y avalado por su colegio profesional correspondiente mediante visado. En el caso de proyecto de ejecución deberá presentarse, asimismo, la dirección facultativa correspondiente avalada mediante visado por su colegio profesional respectivo.

18.2. Obras Menores.

Cuando no se afecten las condiciones de seguridad estructural ni las instalaciones técnicas comunes de la edificación, se consideran obras menores entre otras las siguientes:

- Las obras de modificación o mantenimiento exterior e interior, interiorismo y decoración de los edificios.

- Refugios o almacenes de aperos de labranza con techo de material ligero y superficie máxima construida de 20 m² que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

- La tala de árboles adultos en situación singular o integrados en masas arbóreas en cualquier caso, excluido el sotobosque, considerándose con carácter de Obra Mayor cuando afecte a elementos protegidos del Catalogo Municipal.

- La publicidad exterior e interior a las poblaciones, con las salvedades de la legislación específica. No precisarán proyecto técnico.

En estos supuestos no se exige la presentación de planos, que deberán ser sustituidos por un simple croquis realizado a escala, cuando ello sea necesario, con la valoración en que se estime la ejecución de dichas Obras Menores. Regirán las mismas condiciones del apartado anterior sobre plazos de ejecución.

Artículo 19. Procedimiento.

El procedimiento de solicitud y tramitación de los expedientes para concesión de licencias se regulará por la normativa correspondiente con las siguientes peculiaridades:

- La solicitud se hará acompañada del proyecto técnico y demás documentación exigible.

- La Corporación practicará la liquidación de Tasas e Impuesto aplicable según Ordenanzas y determinará el aprovechamiento tipo, aprovechamiento real y aprovechamiento patrimonializable con expresión del defecto o exceso, en su caso, de aprovechamiento. De este exceso o defecto se hará la correspondiente valoración económica de acuerdo con los criterios fiscales. Se notificará al interesado la liquidación de Tasa e Impuesto, la valoración del exceso o defecto, así como las deficiencias administrativas o técnicas del proyecto o documentación si las hubiera. No se podrá otorgar licencia sin el cumplimiento de los mencionados extremos. El exceso de aprovechamiento será objeto de

cesión al igual que el 10% del Aprovechamiento Tipo antes del otorgamiento de la licencia, mediante el pago de la valoración aludida.

No obstante, el solicitante de licencia de obras para la edificación en Suelo Urbano, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, podrá, con el objeto de ajustar el aprovechamiento real y el patrimonializable utilizar algún otro procedimiento legal. En este caso deberá solicitarlo expresamente en la instancia.

Artículo 20. Licencias de Uso o Actividad.

Autorizan el derecho de utilización del edificio después de su terminación, a cuyo efecto los Servicios Técnicos Municipales, previa solicitud del particular interesado, efectuarán visita de inspección para comprobar la adecuación a las condiciones de la licencia de construcción inicial.

Se distinguen dos modalidades:

a) **Licencias de ocupación de viviendas (primera y sucesivas),** como requisito previo para la contratación de enganches de servicios urbanos (agua y electricidad). En el supuesto de existencia de Cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial este requisito podrá ser suplido por el referido documento.

b) **Licencias de apertura o instalación de actividades clasificadas,** en el supuesto de industrias fabriles y de almacenaje, de espectáculos, de hostelería, etc.; a efectos de control de ejecución de las medidas correctoras que condicionaron su calificación previa a la licencia de construcción.

Artículo 21. Licencias para colocación de Carteles de Propaganda visibles desde la vía pública.

21.1. Objeto.

Es objeto de la licencia la actividad consistente en la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, ocupen o no espacio público.

21.2. Condiciones.

a) Carteles perpendiculares a fachada. La altura en fachadas públicas será al menos de 2'50 metros, medidos desde la acera a la arista inferior del mismo y su saliente de la línea de fachada será como máximo 0'20 metros inferior al ancho de la acera.

Los que sobresalgan de la vertical del límite de la acera tendrán una altura

mínima de 5,00 metros, medidos desde la rasante de la calzada a la arista inferior del cartel.

b) Carteles paralelos a la alineación de fachada. Cumplirán las mismas condiciones de altura que los anteriores, siendo su saliente máximo de la alineación de fachada el de 0'50 metros, medidos desde la cara exterior del cartel a la alineación de fachada.

c) Espacio público. Los carteles que invadan espacio público no podrán ser autorizados si forman algún tipo de barrera arquitectónica.

d) Peso. Cuando el peso del cartel sobrepase los 15 kilogramos su colocación o instalación deberá hacerse por personal autorizado oficialmente.

e) Carreteras. Cuando se trate de carteles en carreteras estatales o de la Comunidad Valenciana, fuera de sus tramos urbanos, no podrá autorizarse su colocación si son visibles desde la zona de dominio público de dichas carreteras.

f) Responsabilidad. Las licencias se otorgan sin perjuicio de tercero, a salvo el derecho de propiedad y sin eximir de la posible responsabilidad que pueda derivarse de la colocación y conservación de los carteles que será, en todo caso, independiente del otorgamiento de aquellas, y siempre responsabilidad del titular de la licencia.

g) Procedimiento. A la solicitud de licencia para colocación de carteles deberá acompañarse un plano de situación, un croquis del cartel, una descripción del mismo que expresará siempre sus dimensiones y altura de colocación, y cuando sea procedente, documentación de la persona física o jurídica instaladora. Además deberá aportar justificante del pago de la Tasa correspondiente.

h) Sanciones. El desconocimiento de las cláusulas anteriormente expuestas y la falta de pago por licencia, darán lugar a la retirada de los carteles por cuenta del peticionario o el Ayuntamiento a su costa, por el procedimiento de ejecución subsidiaria.

i) Contra la resolución del ayuntamiento sobre la petición de licencia cabe interponer recurso de reposición en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo.

Artículo 22. Proyecto de Obras.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU. Se añaden nuevo párrafos al apartado a)

El proyecto de obras es un documento de efectos administrativos que anticipa las intenciones del titular de la solicitud a través de una representación gráfica suficiente para su interpretación por los servicios técnicos y jurídicos del órgano actuante a efectos de su informe sobre el cumplimiento de las condiciones necesarias para ejecutar la obra. Así mismo tendrá efectos funcionales para su ejecución por técnico de análoga competencia que el proyectista que lo redactó por encargo del promotor o titular de la obra, o de la actuación urbanística en su caso.

Los proyectos se jerarquizan en dos categorías según el grado de definición de fases de trabajo por afinidad con la legislación específica sobre obras de arquitectura (R.D. 2.512/1977, de 17 de junio, Tarifas de Honorarios a los Arquitectos).

a) **Proyecto Básico**, que define las características generales de la obra a efectos de cumplimiento de las condiciones formales, impuestas por el planeamiento. Su contenido es suficiente para obtener la licencia municipal y otras autorizaciones administrativas previo el visado urbanístico del colegio profesional correspondiente, pero insuficiente para llevar a cabo la construcción en términos operativos.

En todo caso, llevará incorporado plano de emplazamiento, tomando como base de un levantamiento topográfico, con las siguientes características:

Escala mínima: 1/200
Elementos incorporados: Cotas altimétricas a intervalos no superiores a 1,00m.
Alineaciones y rasantes.

b) **Proyecto de Ejecución**, que debe acreditar a través del conjunto de los elementos que lo componen su adecuación a las definiciones formales establecidas en el proyecto básico así como las propias condiciones tecnológicas de ejecución de cada especialidad u oficio constructivo. Deberá presentarse en el Ayuntamiento y obtenerse la autorización por este con el fin de poder iniciar la obra.

Los colegios profesionales que se hallen obligados por disposición legal a manifestar juicios sobre la integridad de los trabajos de sus afiliados otorgarán el correspondiente visado corporativo dentro del plazo legal de silencio positivo (art. 48, R.D.U.) y su consideración será necesaria para la concesión de licencias y autorizaciones por el órgano competente, mas no vinculante. Este visado se manifestará mediante el correspondiente sello, taladro u otra forma mecánica adecuada en todas las páginas del proyecto.

Artículo 23. Presentación del Proyecto de Ejecución.

En tanto no se halle regulada suficientemente la entidad del proyecto de ejecución por la administración competente su presentación, preceptivamente visada por el colegio profesional correspondiente, será necesaria para que la administración actuante autorice el inicio de las obras amparadas por la licencia urbanística otorgada con base en el proyecto básico. De esta exigencia podrán excluirse inicialmente las partes del proyecto relativas a equipos o instalaciones técnicas, salvo las previsiones referentes a puesta a tierra y acometidas generales.

Artículo 24. Dirección Facultativa.

La responsabilidad legal de la ejecución del proyecto deberá ser asumida por

profesionales técnicos competentes superior y medio de forma conjunta con anterioridad al comienzo de las obras, debiendo el Ayuntamiento garantizarse esta diligencia. En caso de obra menor, esta exigencia podrá limitarse a la intervención del titulado medio competente.

No obstante y sin perjuicio de las normas que regulan las atribuciones profesionales, se exceptúan de lo anterior las siguientes obras:

- Obras de decoración: No se precisa dirección facultativa.
- Piscinas: La dirección facultativa puede correr a cargo de un sólo técnico.
- Derribos: Un sólo técnico.
- Naves: Un solo técnico, Ingeniero técnico, o superior, o arquitecto, o aparejador.
- Obras de rehabilitación: un sólo técnico competente.

Cuando el Director responsable de una obra cesara en su cargo lo pondrá en conocimiento del Alcalde, quedando aquella suspendida hasta que el propietario designe el nuevo facultativo que se encargue de la dirección.

Artículo 25. Denegación de Licencias.

Queda prohibida la concesión de licencias de construcción:

a) En los casos determinantes de infracción urbanística según los criterios establecidos en las Normas.
b) En las zonas de servidumbre de carreteras, mientras no se obtenga la oportuna autorización de la Jefatura de Carreteras.
c) En las zonas afectadas por servidumbre de paso de líneas eléctricas de alta tensión, en tanto no se halla obtenido el desvío de la líneas.
d) En las zonas de servidumbre de costa mientras no se obtenga la oportuna autorización.

Artículo 26. Silencio Administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley y del presente Plan, así como de los Planes, Proyectos y Programas que lo desarrollen.

Artículo 27. Derecho de Propiedad.

27.1. Todas las licencias de parcelación, reparcelación, construcciones, reparaciones y demás análogas se entenderán otorgadas, aunque no se exprese en ellas, respetando el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

27.2. Cuando la titularidad del terreno plantee serias dificultades por la existencia de instrumentos públicos que puedan hacer presumir o efectivamente presupongan que el peticionario de la licencia no es propietario del terreno, o esté incluido en una propiedad horizontal, el Ayuntamiento dejará en suspenso la concesión de dicha licencia comunicando a las partes afectadas que deben solucionar el problema de titularidad ante la jurisdicción correspondiente, previamente a la concesión.

27.3. Si la titularidad discordante fuese consecuencia de la transmisión del terreno al peticionario de la licencia y no se hubiere otorgado escritura pública que coordine ambas titularidades, deberá acreditarse en el expediente las razones

de esta discordancia, a fin de que el Ayuntamiento, en sus concesiones de licencia, no origine perjuicio alguno.

Artículo 28. Plazos de ejecución.

28.1. El Ayuntamiento establecerá el plazo de terminación de las obras al otorgar la licencia, caducando la licencia de no finalizar las obras en la plazo concedido con los efectos previstos en la Ley. De no solicitarse fundadamente el señalamiento de otro plazo este será de veinticuatro meses desde la concesión de la licencia.

28.2. Igualmente caducará la licencia sea cual sea su plazo de validez de construcción de una obra desde su concesión al año si no da comienzo la misma, quedando automáticamente anulada. También caducará esta si se interrumpen las obras por más de un año.

28.3. Declarada formalmente en expediente tramitado con audiencia del interesado la caducidad de la licencia, se extinguirá el derecho a obrar y el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

Artículo 29. Modificación del Proyecto Autorizado.

Cualquier modificación que altere la integridad del proyecto con el que obtuvo la licencia necesitará obtener nueva autorización antes de la licencia de primera ocupación o certificado final de obra, con iguales trámites que la licencia original, incluido los fiscales. Excepcionalmente, si las variaciones fueran leves y afectaran solamente a calidad de materiales y otros elementos no sujetos a licencia alguna bastará para su legalización una comparecencia del propietario acompañado del facultativo director de la obra quien en presencia del Arquitecto Municipal o Jefe del Servicio de Urbanismo manifestará cual es el objeto de la variación y se plasmará tal variación en el proyecto originario.

Artículo 30. Finalización de las Obras.

No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar. Cuando esto ocurra la Autoridad Municipal requerirá al titular de la licencia para que aquellas se concluyan y obligarle a ejecutar aquellas partes de las mismas que se consideren más indispensables. Si este no lo hiciere, podrá la Corporación Municipal ejecutarlas por cuenta de los obligados, y una vez terminadas, se procederá a su tasación dando vista de la misma a los interesados, a efectos de reclamación, procediéndose por la Corporación a fijar el importe definitivo de las obras, cuyo pago será exigible, incluso por vía de apremio administrativo.

Cuando la ejecución de dichas obras resulte excesivamente onerosa para el Ayuntamiento, la Corporación podrá decidir la exigencia que tratándose de una

ejecución subsidiaria de un acto no personalísimo, con carácter cautelar de la cantidad provisional prevista para la ejecución de las obras, a reserva de la liquidación definitiva, en concordancia con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 31. Reparación de Desperfectos.

31.1. La licencia de construcción obliga al concesionario al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos en la vía pública por causas de la ejecución de las obras objeto de la licencia, viniendo obligado a garantizar la reposición de los elementos que puedan quedar deteriorados como consecuencia de las obras y comprometiéndose a mantener, si existieran, las mismas servidumbres que gravaran el edifico (tales como rótulos de calles, farolas de alumbrado público, paso de líneas eléctricas, etc.), salvo que el propietario propusiera, a su costa, otra fórmula de servidumbre que permitiera la anulación de la anterior.

31.2. Si se trata de obras autorizadas en la vía pública (acequias de riego, cables subterráneos, etc.) que afectan al pavimento de aceras y calzadas, estas deberán dejarse exactamente en el mismo estado en que se encontraban antes de realizarse las obras. El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público con devolución de aquella una vez repuesto el pavimento.

31.3. Igual obligación subsistirá durante el año natural siguiente por los rehundimientos y desperfectos derivados de la deficiente reparación efectuada en la vía pública o sus servicios.

Artículo 32. Orden de Ejecución de Obras.

Los propietarios de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

Artículo 33. Inspección Municipal.

Las medidas de protección de la legalidad urbanística se adoptarán en los supuestos y con el alcance previsto en la legislación urbanística aplicable.

A estos efectos, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

a) En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección del servicio municipal correspondiente en las fases siguientes:

1. Comprobación de líneas y rasantes en el Acta de Replanteo de la obra, o bien cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

2. Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo en planta baja.

b) En general todas las obras que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión en todo momento. Podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

c) De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementarias de la edificación siendo requisito indispensable su recepción oficial por el Ayuntamiento.

La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo, en el presente Plan General y restantes instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, traerán consigo la imposición de sanciones a los responsables. A los efectos del plazo de cuatro años desde la fecha de su total terminación, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, se entenderá como fecha de terminación la que resulte de cualquier comprobación de esta situación por parte del Ayuntamiento.

Artículo 34. Plazos para el ejercicio de derechos y el cumplimiento de deberes a que se refiere el Real Decreto Legislativo 1/92.

Artículo 35. Seguridad de los Trabajos de Construcción.

35.1. Con el fin de garantizar la seguridad en la construcción de los edificios y de conformidad con la normativa vigente deberá vallarse el perímetro del terreno donde vaya a llevarse a efecto la edificación, según la Ordenanza Municipal aplicable.

35.2. No podrá desescombrarse, desde determinada altura, lanzando los restos al suelo, por el peligro que ello supone y por la evidente incomodidad de polvos y ruidos, además del peligro que tal forma de proceder encierra; en estos casos el desescombro deberá efectuarse mediante tubos especialmente previstos para estos trabajos o por montacargas.

35.3. Los escombros no podrán depositarse en la vía pública, sino que deberán retirarse inmediatamente de la obra con cumplimiento de la Ordenanza Municipal al respecto.

35.4. La descarga de materiales podrá efectuarse en la vía pública por un corto período de tiempo, y sin perjuicio del gravamen que al respecto establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal. Se estima deseable que los materiales a utilizar para las obras se depositen en el interior de las mismas.

35.5. Cuando deban abrirse zanjas en la vía pública, estas deberán quedar debidamente señalizadas, para que no se produzcan accidentes y deberán quedar cerradas si coincide con sábados, domingo o festivos, de forma que las obras de apertura se proyecten para que los trabajos queden finalizados en

dichos días. Se autorizará la apertura de zanjas durante el período comprendido entre el quince de junio y el quince de septiembre de cada año, salvo que razones de interés público aconsejen lo contrario, con sujeción a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal aplicable.

Artículo 36. Ruidos de Construcción.

Durante el período comprendido entre el quince de junio y quince de septiembre no podrán emplearse, en las obras autorizadas, compresores u otras máquinas similares que produzcan ruidos molestos fuera del horario de ocho horas a dieciocho horas. Así mismo están prohibidas en dicho período las obras de demolición salvo las derivadas de peligro inminente.

Artículo 37. Servidumbres Urbanas.
37.1. Mobiliario y equipo.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

37.2. Señalización de fincas.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche, conforme a la Normativa Municipal.

Artículo 38. Dimensión de Chaflanes.

Para garantizar la visión lateral del tráfico rodado, en las intersecciones se establece la servidumbre legal de chaflanar las esquinas con una dimensión general de tres metros, salvo en los casos en que en la documentación gráfica (P.O. 3-1/2.000) se fija una dimensión mayor.

Artículo 39. Puertas al Exterior.

No se autorizará ningún proyecto técnico u obra menor que prevean la apertura de puertas al exterior, dadas las incomodidades y peligros que ello supone para la vía pública. Solamente podrá autorizarse estas puertas al exterior cuando las mismas batan sobre los propios terrenos y no invadan la vía pública.

Artículo 40. Iluminación y Ventilación Cenital.
40.1. Piezas habitables.

Las soluciones de iluminación y ventilación cenital de las piezas de habitación se atendrán a los mismos requisitos establecidos en las Normas para ventanas verticales.

40.2. Escaleras colectivas.

En edificios de hasta cuatro (4) plantas de elevación total se permitirán escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie mínima en proyección horizontal equivalente a dos tercios (2/3) de la superficie libre de la caja de escalera. En este caso se dispondrá un hueco central libre en toda la altura de la escalera y en él deberá inscribirse un círculo de 1'10 m. de diámetro.

Artículo 41. Patios Interiores.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU. Se añade un párrafo al apartado 41.2.

41.1. Altura.

La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del piso de la vivienda más baja, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica. No computaran como plantas los remates de la caja de escalera, ascensor e instalaciones técnicas situada por encima de la última planta completa.

41.2. Accesos.

En edificación colectiva los patios tendrán carácter de elemento común de la finca.

Será obligatorio el acceso a los patios interiores de manzana desde cada uno de los inmuebles que sobre los patios proyecten derechos teniendo como mínimo un ancho de 1,10m permitiendo estrangulamientos máximos de 0,90 metros.

Se permite el acceso de los usuarios del edificio desde otro elemento común o desde alguna vivienda, en cuyo caso deberá respetarse tal servidumbre.

41.3. Mancomunidad.

Podrá completarse la dimensión de los patios, a efectos de cumplimiento de la ordenanza respectiva, constituyendo el derecho real de servidumbre mancomunada sobre los solares mediante escritura pública. Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios vinculados por ella.

41.4. Compensación.

Se admitirá la compensación rectangular de los patios interiores de parcela cuando el incremento que se añada a la longitud (L) calculada según la fórmula general sea doble de la dimensión que se reduce; debe mantenerse en cualquier supuesto la separación mínima entre paramentos de tres (3) metros.

TÍTULO VI. NORMAS DE PARCELACIÓN.

Artículo 42. Naturaleza y Ámbito.

La parcelación constituye una segregación del terreno original para adecuarlo a las exigencias de su nuevo destino.

La reparcelación supone posterior reagrupación de las fincas segregadas para adoptar las parcelas resultantes del planeamiento urbanístico y proceder a la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios afectados.

Parcelaciones y reparcelaciones se regirán por lo establecido al efecto por la vigente legislación, y complementariamente, por lo dispuesto en el presente capítulo.

Artículo 43. Condiciones Generales.

43.1. La parcelación urbanística sólo podrá efectuarse sobre terrenos clasificados como Suelo Urbano, y en aquellas que constituyan Suelo Urbanizable a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrá efectuarse parcelaciones no urbanísticas allí donde el propio Plan General estableciera tolerancias concretas que excluyan la posibilidad de formación de un núcleo de población, o bien como consecuencia de la aprobación de planes especiales de carácter específico.

Igual régimen será de aplicación al Suelo Urbanizable No Programado en tanto no cuente con programa de actuación urbanística.

43.2. Ser obligatoria la licencia municipal previa, con carácter de obra mayor, para cualquier tipo de parcelación a través del trámite del proyecto correspondiente.

43.3. El proyecto de parcelación, individualizará las parcelas de manera funcional, con independencia del carácter urbanístico o no urbanístico de la parcelación. Asimismo, el proyecto de parcelación deberá justificar el cumplimiento de las normas sobre parcela mínima establecidas en las presentes Normas Urbanísticas en función de la clasificación del suelo. A saber:

- Normas específicas de construcción en Suelo Urbano.
- Normas sobre parcelación contenidas en los correspondientes Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado.
- Normas sobre actuaciones en el Suelo No Urbanizable, aplicables también al Suelo Urbanizable No Programado en tanto no cuente con Programa de Actuación Urbanística.
- En defecto de previsiones expresas en las Normas citadas, será de aplicación la normativa sobre parcela mínima establecida en función de la tipología de edificación.

Artículo 44. Condiciones Mínimas de Parcelación. La Parcela Edificable.

Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU. Nueva redacción del apartado a).

44.1. La parcela edificable.

A los efectos previstos en la Ley respecto de la parcelación, tendrán consideración de parcela edificable aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cumplan las siguientes condiciones físicas:

a) La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

b) Delimitación perimetral de la parcela, con señalamiento de alineaciones y rasantes en todas sus fachadas a la vía pública.

44.2. Alineaciones y rasantes.

Como parte integrante de la documentación gráfica del Plan General se incorporan en los planos técnicos: PT.2 (1:2.000) red viaria, correspondientes al Suelo Urbano, las alineaciones y rasantes oficiales.

En los casos de omisión de tales determinaciones se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes, siempre que se hallen consolidadas conjuntamente con la edificación circundante en los términos generales de la Ley, resolviéndose los casos dudosos por vía de Estudio de Detalle.

No obstante lo anterior, las alineaciones y rasantes deberán ser concretadas previamente a la ejecución de las obras por la Administración actuante mediante oportuna certificación de tira de cuerdas o comparecencia de los Servicios de Inspección Urbanística en el acta de replanteo de comienzo de obras.

44.3. Chaflanes.

En el área definida como casco actual, las parcelas en esquina dispondrán sus alineaciones en chaflán. Sus dimensiones se fijaran con carácter general en tres metros, salvo en los casos en que por el Ayuntamiento se realicen estudios de ordenación del tráfico y los proyectos de urbanización que materialicen físicamente sus alineaciones y rasantes.

La definición geométrica de los chaflanes deberá establecerse en todos los casos mediante certificación de tira de cuerdas incorporada a la solicitud de la licencia, y su consideración prevalecerá por motivos de seguridad ciudadana sobre cualquier otra condición urbanística, estética o de propiedad.
En cualquier supuesto las alineaciones del chaflán se resolverán con una sola recta. Se prohíben los acuerdos curvos o poligonales de las fachadas laterales, que serán admitidas exclusivamente en el encintado de bordillos de acera.

TÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 45. Naturaleza y ámbito.

Las normas de esta sección constituyen un enfoque general normativo, o regla del modelo de edificación, a regular en la ordenación posterior (planeamiento parcial o especial) del término municipal. El enfoque pormenorizado de las mismas para el suelo urbano se contiene en sus correspondientes normas específicas, para cada zona homogénea.

En todo lo no previsto o insuficientemente documentado en las normas específicas de zonas homogéneas ó en el planeamiento complementario, las presentes normas de edificación tendrán carácter supletorio.

Artículo 46. Condiciones generales.

46.1. La facultad de edificar solo podrá ejercerse normalmente en el suelo urbano sobre parcelas edificables que tengan la consideración de solares. Estas condiciones serán también de aplicación al suelo urbanizable a partir de la aprobación firme de su correspondiente plan parcial.

En el suelo no urbanizable, y eventualmente en el suelo urbanizable no programado, podrá autorizarse la edificación en condiciones especiales de régimen excepcional.

46.2. Será obligatoria la obtención de licencia urbanística de edificación en cualquier supuesto (normal o excepcional), previa presentación de proyecto de obras, cuando este sea necesario según la clasificación de la misma.

A tal fin las construcciones deberán ajustarse a la ordenación aprobada, rigiendo las condiciones de edificación de la presente Sección y las normas específicas de cada zona homogénea para los edificios y obras de nueva planta.

46.3. El Proyecto de obras justificará en el proyecto básico el cumplimiento de los criterios de la ordenación aprobada, siendo su contenido suficiente para obtener la licencia de construcción.

El desarrollo de las características formales de la composición arquitectónica aprobadas inicialmente en el proyecto básico, y de las especificaciones tecnológicas de ejecución del mismo para cumplimiento de las ordenanzas o normas complementarias se efectuará a través del proyecto de ejecución cuya aprobación por el Ayuntamiento será requisito previo para el inicio de la ejecución de las obras proyectadas.

El proyecto de obras, básico y de ejecución, deberá incluir la previsión de todas las obras necesarias para que la parcela afectada quede en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. A este respecto, cuando la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el proyecto deberá incluir las obras necesarias para que la totalidad de la parcela quede totalmente urbanizada o ajardinada.

Una vez obtenida la correspondiente licencia, al comienzo de la obra y durante todo el tiempo de ejecución de la misma, quedará expuesto en sitio visible desde la vía pública y a una altura no mayor del primer forjado un cartel de identificación de la obra de dimensiones mínimas 0,80 m x 0,60 m y en el que,

con caracteres negros sobre fondo blanco perfectamente legibles se enumeren los siguientes datos:

- Descripción de la obra.
- Número de expediente municipal de concesión de licencia.
- Fecha de concesión de licencia.
- Promotor: denominación y dirección.
- Constructor: denominación y dirección.
- Arquitecto y Aparejador autores y/o técnicos directores.

La no existencia del cartel de identificación será sancionada con multa y ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento siguiendo el procedimiento correspondiente. En todo caso podrá paralizarse las obras hasta que se cumpla con lo dispuesto anteriormente.

46.4. A los efectos de su posterior desarrollo y empleo dentro del tejido edificatorio ordenado por el planeamiento, las tipologías edificatorias a emplear se agrupan en las siguientes tipologías básicas.

a) Tipologías arquitectónicas o formales.

- Edificación exclusiva, en la cual el usufructo del solar y de la edificación es exclusivo de un sólo usuario, sin distinción de usos comunes y privativos.
- Edificación colectiva, en la cual el usufructo del solar y de la edificación pertenecen a una pluralidad de usuarios que gozan de pro-indiviso de los elementos comunes de la estructura, cerramientos, accesos y servicios del inmueble, con independencia de la posesión estricta de los elementos privativos de intimidad.

b) Tipologías de uso o funcionales, que clasifican las actividades urbanas fundamentales en:

- Residenciales o pasivas.
- Funcionales, o activas (servicios, producción y otros).

Artículo 47. Tipologías arquitectónicas exclusivas o individuales.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU·

47.1. Situaciones aisladas.

Incluye los tipos arquitectónicos aislados que configuran la ordenación más independiente y consumidora de espacio:

a) (AS) Aislada simple o elemental.

Módulo elemental de alojamiento o refugio derivado de la casa rural, que proporciona la máxima intimidad y mínima relación social. Sus características son:

- Básicas:
  Índice de Techo (T): 0,35 ×m2/m2.

- Reguladoras:
  Parcela total (mín.): 800 m2.
  Elevación total (máx.): 2 plantas (7 m).
  Cobertura de parcela (máx.): 30 %.
  Retranqueo perimetral (mín.): 3 m.

- Aclaraciones:

  El índice de techo o edificabilidad neta se refiere al aprovechamiento de la parcela, incluyendo en su cómputo todos los espacios potencialmente habitables o vivideros, aún los dispuestos por debajo de la rasante oficial o del nivel del terreno natural y, excluyendo del mismo los siguientes aprovechamientos marginales:

  - Locales técnicos para instalaciones que se integren en la edificación principal.

  - Equipamientos diáfanos del jardín fuera de la zona de retranqueos con las siguientes limitaciones:

    - Su perímetro no albergará una superficie mayor que el 10% de la máxima permitida.

    - Cualquier elemento constructivo no superará un plano horizontal situado a 3,00 metros en la vertical de cada punto del terreno.

    - Los parámetros verticales que definen dicho volumen será abiertos en un porcentaje superior al 70% de su superficie.

    - Los parámetros horizontales que definen dicho volumen serán abiertos en un porcentaje superior al 40% de su superficie.

    - Los porcentajes anteriormente especificados no podrán ser cerrados por elementos tales como carpintería, vidrio, etc.

  - Se permitirá la construcción de piscinas en la parte no ocupada por la edificación en las siguientes condiciones:

    - Retranqueo perimetral mínimo de 1,00m medido desde la lámina de agua.

    - Cualquier elemento del vaso de la piscina no se elevará sobre el terreno más de 0,50 m medido a partir de cualquiera de los retranqueos definidos.

b) (AP) Aislada pareada.

Asociación de dos (2) módulos elementales adosados, formando una sola unidad constructiva sobre una misma parcela indivisa. Sus características son:

- Básicas:
  Índice Techo (T): 0,40 m2/m2.

- Reguladoras:

Parcela total (mín.): 800 m2.
Elevación (máx.): 2 plantas (7 m).
Cobertura de parcela (máx.): 40 %.
Retranqueo perimetral (mín.): 3 m.

- Aclaraciones:
  Son válidas todas las aclaraciones referidas al módulo elemental (AS).

47.2. Disposiciones agrupadas.

Se clasifican por sucesiva agrupación de módulos elementales varios tipos arquitectónicos que configuran un entorno urbano-social, de complejidad y densificación progresivamente creciente:

(AL) Agrupación libre.

Agrupación semicompacta de módulos elementales, adosados total o parcialmente, formando unidad de proyecto sobre parcela indivisa. Exige normalmente módulos con patio jardín y resulta adecuada sobre topografías de pendiente suave. Sus características son:

- Básicas:
  Índice de techo (T): 0,70 m2/m2.

- Reguladoras:
  Parcela (mín.): 400 m2.
  Elevación total (máx.): 2 plantas (7 m).
  Cobertura de parcela (máx.): 40 %.
  Retranqueo perimetral (mín.): 3 m.

- Aclaraciones:
  - Todas las aclaraciones referidas al módulo elemental (AS).
  - Podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70% de la superficie vinculada al edificio, mediante separaciones físicas en prolongación de las medianeras o cerramientos en su caso, manteniendo el resto del terreno en común.
  - La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.
  - Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 8 m entre sí, permitiendo siempre un paso para vehículos y personas de ancho igual o superior a 3,00 metros.

Artículo 48. Tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias.

Artículo afectado por la modificación puntual 74 del PGOU.
Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU. Se añade párrafo al apartado.

48.1. Disposiciones exentas o abiertas.

a) (BL) Bloque lineal.

Es aquella tipología en que la edificación se halla exenta por no ocupar toda la superficie de la parcela, constituyendo bloques prismáticos de dominante horizontal o agrupaciones de las mismas, en posición normalmente retranqueada de la alineación oficial y paralelos a la misma. Sus características son:

 Básicas:
Índice de techo (T): Vendrá determinado en las correspondientes normas específicas.

 Reguladoras:

Parcela mínima:	500 m2.
Altura máxima:	s/normas específicas
Cobertura máxima:	50%
Retranqueo perimetral mínimo:	5 m.
Fondo máximo en planta baja:	25 m

 Aclaraciones:

- Se consideran fachadas principales del bloque aquellas que cuentan con cualquier hueco de iluminación y ventilación de la pieza principal de la vivienda (estar-comedor). En caso de otros usos, cualquier fachada con huecos de iluminación y ventilación tendrá la consideración de principal.
- Se considera fachada secundaria aquella que presente huecos de iluminación y ventilación de piezas secundarias de la vivienda.
- Se consideran testeros los muros de cerramiento de la edificación que no presenten huecos de iluminación y ventilación.
- Se fijan las siguientes distancias mínimas entre las fachadas de los bloques lineales y cualquier otro elemento constructivo:
  i. Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h.
  ii. Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h.
- Los testeros podrán adosarse previo compromiso notarial de los afectados. En cualquier caso se atenderán los requisitos expuestos sobre la proporción de los bloques compuestos resultantes en planta.
- Los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán prever además de las obras de edificación prevista, las de urbanización y jardinería interna de la totalidad de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación.
- Para el uso residencial eventual en la modalidad de hoteles de categoría igual o superior a tres estrellas se podrá aumentar una planta más de las admitidas, incluir una planta técnica por encima de la planta baja y aumentar la ocupación un 50% mas de la que venta establecida por

aplicación directa de la tipología o por aplicación de las normas especificas de cada área.

b) (BT) Bloque Torre.

Tipo exento similar al anterior (BL) en que la edificación adopta formas prismáticas simples o compuestas de dominante vertical, con reducida cobertura de suelo. Sus características son:

- Básicas:

  Se remiten a las normas específicas de cada zona, con iguales consideraciones que en el tipo anterior (BL).

- Reguladoras:

  Todas las fachadas tendrán la misma consideración de principales con proporciones libres en planta.

Parcela mínima:	500 m2.
Altura máxima:	s/normas específicas y en defecto de previsión expresa en las mismas, 8 plantas.
Cobertura máxima:	30%
Retranqueo perimetral mínimo:	5 m.

- Aclaraciones.

  - Las mismas fijadas para la tipología BL, respecto a distancias mínimas y urbanización y ajardinamiento interno.

48.2. Disposiciones compactas o cerradas.

a) (MD) Manzana densa.

Tipología tradicional en que la edificación ocupa toda la manzana y cada solar individual se adosa, sin retranqueos, a las propiedades vecinas, con una o más fachadas recayentes a la alineación exterior. Dispone de patios exclusivos en cada parcela para la iluminación y ventilación de las piezas interiores, que podrán ser mancomunados mediante carga de servidumbre voluntaria.

Cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine a hotel, se permitirá la elevación de una planta más para establecimientos hoteleros con categoría de tres estrellas y de dos plantas más para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas. Las plantas añadidas por aplicación de esta regla quedarán por debajo de la envolvente de 45º definida por el artículo 55.3.2.c. El empleo de esta norma requerirá la aprobación de un Plan de Reforma Interior si se refiere a las zonas explícitamente señaladas por el Plan y de un Plan de Reforma Interior de mejora si se trata de una nueva delimitación, con el objeto de definir las medidas compensatorias definidas en la memoria de la Modificación Puntual nº-74 de este plan.

Sus características básicas y reguladoras respecto del uso fundamental y otros usos extraordinarios compatibles se establecen como normas de edificación genéricamente en el presente capítulo y de forma concreta en las normas especificas para cada zona homogénea, añadiéndose las siguientes condiciones:

- Profundidad de edificación.
  Viene determinada por los máximos siguientes:
  Plantas bajas: Indefinida.
  Plantas superiores: 22 m.

- Patios de iluminación-ventilación.
  Serán obligatorios en el uso residencial con las siguientes dimensiones: Diámetro inscrito: 0,2 H - 3 m. Siendo H la altura total (en metros) de las plantas servidas por el patio.

- Iluminación cenital.
  Las cajas de escalera comunes a varias viviendas podrán adoptar soluciones de iluminación cenital, cuando los edificios no excedan de cuatro (4) plantas de elevación total, sin perjuicio de cumplimiento de las garantías de ventilación que prevé la normativa general contra incendios.

b) (MM) Manzana con patio de manzana.

Aquella en que la edificación tiene fachadas respectivas a la alineación de la calle exterior y a un patio de manzana común a varios edificios, ocupando o no todo el ancho del solar con las siguientes limitaciones:

- El patio de manzana y las calles que a él acceden tendrán consideración de espacio libre público y deberá ser cedido al Ayuntamiento, quien podrá trasladar su conservación a la asociación de vecinos de la manzana constituida en entidad de conservación.

- El patio se relacionará con el exterior, cruzando la manzana, a través de dos calles peatonales como mínimo, para lo cual el perímetro edificado se descompondrá en varios bloques ya sea libremente o aprovechando los límites de las parcelas en su caso. Se efectuarán también conexiones con el exterior a través de los portales de las edificaciones. Podrán disponerse, calles peatonales transversales a la manzana sin necesidad de atravesar el patio de manzana. El ancho mínimo de cualquier calle interior de la manzana se fija en 8 m.

- Las viviendas recayentes a la fachada del patio de manzana tendrán carácter de viviendas exteriores, siempre que la distancia entre fachadas fronteras sea igual o superior a 15 m.

- El empleo de esta tipología exigirá previa aprobación de E.D. que fije la ordenación de volúmenes en la manzana afectada.

- Los patios interiores de cada parcela individual deberán poder inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

- En el patio de manzana solo se permitirán edificaciones complementarias de una planta al servicio de la comunidad (guarderías, quioscos y pérgolas) siempre que no ocupen más de 10% de superficie libre y tengan carácter exento.

Cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine a hotel, se permitirá la elevación de una planta más para establecimientos hoteleros con categoría de tres estrellas y de dos plantas más para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas. Las plantas añadidas por aplicación de esta regla quedarán por debajo de la envolvente de 45º definida por el artículo 55.3.2.c. el empleo de esta norma requerirá la aprobación de una Plan de Reforma Interior si se refiere a las zonas explícitamente señaladas por el Plan y de un Plan de Reforma Interior de mejora si se trata de una nueva delimitación, con el objeto de definir las medidas compensatorias definidas en la memoria de la Modificación Puntual nº-74 de este Plan. Las medidas compensatorias podrán hacerse efectivas en el interior del patio de manzana.

48.3. Edificaciones en altura.

Tiene por objeto determinar las condiciones de edificabilidad de las zonas denominadas edificación en altura que se indica en los planos siguientes del P.G.O.U:

PO 3_2
PO 3_{10}
PO 3_{12}
PO 3_{13}
PO 3_{14}
PO 3_{15}

Dichas condiciones se organizan de acuerdo con lo dispuesto en el presente artículo en lo relativo a las condiciones generales, y a lo establecido en las cédulas urbanísticas que se acompañan en el Texto Refundido de la Modificación 52: Libertad Tipológica en lo relativo a las condiciones particulares. Por tanto, para la determinación de las condiciones de edificabilidad se estará a las condiciones generales y a la pormenorización de éstas en la memoria de dicha modificación.

a) Desarrollo de las subzonas de ordenanzas.
Previa a la materialización de los aprovechamientos concedidos por el P.G.O.U. será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes conforme a las determinaciones que se establecen en la presente modificación para cada subzona, y permita gestionar derechos y obligaciones. El documento de planeamiento comprenderá las medidas compensatorias derivadas de los estudios sectoriales de Integración Paisajística, Acústico y de Tráfico y Movilidad Urbana, con el suficiente ámbito geográfico para determinar la repercusión en el medio sobre el que se implantará cada actuación.

b) Condiciones de parcelación.

Las zonas ordenadas mediante esta tipología no podrán ser objeto de parcelación urbanística alguna, a salvo de la existente en la entrada en vigor de la Modificación Puntual nº 52, y de aquellas otras que sean necesarias practicar para la determinación y obtención del dominio público y patrimonial del Ayuntamiento.
Por tanto, para la gestión urbanística de los aprovechamientos se procederá mediante agrupación de las fincas iniciales y el reparto de los mismos en el régimen de división horizontal, conforme venga determinado en el oportuno Estudio de Detalle y en el Proyecto de Reparcelación.

c) Condiciones de volumen.

- Ninguna edificación producirá sombra sobre las playas en el horario comprendido entre las 10’00 y las 19’00 horas.

- La edificación podrá situarse libremente en la parcela cumpliendo las siguientes condiciones:
  - Con carácter general cualquier elemento constructivo de la edificación por encima de la rasante oficial distará al menos la distancia establecida para cada subzona, de cualquier límite de la manzana. Queda incluido cualquier tipo de elemento constructivo (estructural o no, desmontable o no) para esta limitación. Para cada subzona se especificará la distancia mínima para cada una de ellas. La distancia cualquiera entre edificaciones será como mínimo el 40% de la altura total de la edificación y en todo caso 10’00 m. La aplicación de dicho porcentaje se realizará siempre sobre la altura de la edificación que la tenga menor.

  - Las construcciones subterráneas podrán no cumplir los retranqueos, con posibilidad de generar patios ingleses (siempre que no se ocupe dominio público).
  - La máxima ocupación de la parcela será siempre inferior a la indicada para cada subzona y se aplicará sobre la superficie computable.
  - Para cada subzona se especificará el porcentaje máximo de ocupación.
  - La ocupación se computará tal y como se especifica en el P.G.O.U., en su artículo 53.3.1.
- Cualquier otro aprovechamiento extraordinario no regulado por el Plan General susceptible de poseer aprovechamiento lucrativo, computará el 50 % de su ocupación. Estarán incluidos dentro de esta determinación, jardines y plazas privadas, piscinas, trasteros, locales destinados a centros

de transformación, instalaciones de telecomunicación e instalaciones de transporte vertical y horizontal.

- La altura viene definida por la edificabilidad que el P.G.O.U asigna y por la ocupación asignada a cada subzona de ordenanza, y viene establecida en la cédula urbanística de cada subzona.
- Se establece dos dimensiones únicas de voladizo con carácter obligatorio:

  - Para vuelos abiertos 2 m.
  - Para vuelos cerrados 1 m.
    Los vuelos cerrados pueden llegar a un máximo del 49% del perímetro de la fachada. Dicho porcentaje se ha determinado para permitir mayor libertad en la composición de la fachada sin perder el predominio de los vuelos abiertos.

  - Con un máximo del 25 % del perímetro de fachada de vuelo cerrado.

- Con el fin de no interrumpir vistas y perspectivas hacia el mar, queda prohibido expresamente la ubicación en planta baja de cualquier edificación, fuera del perímetro de ocupación.

- El espacio no ocupado por la edificación, fuera de la ocupación prevista para cada subzona podrá ser ocupado por soluciones arquitectónicas de ventilación e iluminación en un porcentaje no superior al 15% de dicho resto.

- Medición y cómputo de edificabilidad. Se realizará tal y como define el Plan General para uso residencial.

- Es obligatoria la inclusión de aparcamientos subterráneos en el ámbito de cada subzona, según el estándar previsto para planeamiento parcial en la norma vigente al momento de redacción de la figura de planeamiento.

d) Condiciones estéticas de los espacios libres.

- En los espacios no edificados del solar no se permite construcción alguna, salvo elementos que se definirá más adelante.

- La ordenación de los espacios libres de parcela no interrumpirá vistas ni perspectivas al mar; como consecuencia de ello se proyectarán plazas con un único plano horizontal incluyendo láminas de agua e iluminación predominantemente cenital.

- En cuanto a la jardinería se prohíbe el uso de especies cuya altura adulta constituyan barrera a las perspectivas; por tanto, se utilizará especies de jardinería bajas (0,50 m.) o especies arbóreas cuya altura de implantación sobrepase los 3 m. En cualquier caso los ejemplares implantados cumplirán con los parámetros anteriores.

- Se autoriza el empleo de pérgolas para protección solar pero limitándose sus materiales acero inoxidable de calidad adecuada para el ambiente marino, y madera convenientemente tratada a la autoclave para resistir la agresividad del ambiente. Queda prohibido cualquier otro material. La sección de los elementos estructurales de estas pérgolas no superarán un diámetro de 10,00 cm.

- La iluminación, deberá cumplir con los estándares fijados en el P.G.O.U. en su capítulo “Normas de Urbanización”, será predominantemente cenital, estando prohibido el uso de báculos o columnas de iluminación independientes.

- El desarrollo de los espacios libres entre edificaciones deberá tener un tratamiento homogéneo por zonas de ordenanza. No se permite soluciones independientes dentro de cada subzona.

- Estos espacios libres, una vez urbanizados, deberán ser cedidos al Ayuntamiento. El cumplimiento de ambas obligaciones será requisito indispensable para la consideración de la parcela como solar, a efectos de otorgamiento de licencia de obras. Cuando la ejecución de las obras de urbanización no pueda ser previa a las obras de edificación el importe de aquellas será objeto de garantía. No se obtendrá el derecho a la edificación si previamente no han sido recibidas las obras de urbanización.

- Estos espacios libres, se desarrollarán en un solo plano. Cuando la topografía del solar no sea horizontal, se solucionará mediante planos inclinados de pendiente no superior al 2 %.

- En todo caso, es obligatoria la supervisión por parte de los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento, que podrá hacer cuantas indicaciones y recomendaciones considere necesarias para la adecuación estética y funcional del proyecto.

e) Condiciones estéticas y volumétricas de la edificación**.**

- La longitud máxima de cualquier fachada no superará los 25 m.

- La altura entre la rasante oficial y la cara inferior del primer forjado de planta será de 7’00 m.

- Se prohíbe expresamente la tipología arquitectónica basada en un corredor o pasillo exterior por planta.

- Debe resolverse mediante espacios auxiliares en cada vivienda aquellos lugares destinados al secado de la ropa y las labores de oficio sucio de la vivienda. Estos espacios quedarán incorporados y ocultos en el diseño de la fachada.

- No se permite el cerramiento de balcones con elemento constructivo alguno.

- No se permite modificación, variación o alteración del proyecto original cualquiera que sea su naturaleza, llevada a cabo bien durante la ejecución de las obras, bien tras la inspección municipal.

- Deberá proyectarse la edificación y emplear materiales que conformen una arquitectura bioclimática pasiva, tendente a recuperar los valores climáticos de la arquitectura mediterránea. A tal efecto es obligatorio el uso de celosías, parasoles y elementos semejantes para evitar soleamientos que provoquen efecto invernadero sobre las piezas. El proyecto arquitectónico incorporará un anexo que valore el consumo energético de todo el conjunto, la eficacia del mismo y las medidas previstas para el ahorro energético, hidráulico, y la generación y reutilización de residuos. El conjunto construido contará con elementos de recogida selectiva de residuos conforme a normativa y en número suficiente. Las instalaciones quedarán incorporadas miméticamente a la edificación.

- Cuando se construya viviendas es obligatorio, en cada unidad, el diseño del espacio destinado a los contenedores de recogida selectiva de residuos y la instalación de los mismos. El número, disposición y capacidad de los mismos será conforme a la normativa de aplicación.

- En previsión de la posible instalación de aparatos acondicionadores de aire, ésta queda prohibida en cualquier punto de la fachada. Solamente el proyecto de edificación resolverá de manera unitaria la ubicación de estas unidades haciendo uso de cualquiera de las soluciones habituales, incluso si es necesaria su colocación en fachada.

- Atendiendo a la singularidad de esta modificación y al impacto que sobre la trama urbana produce se empleará un lenguaje arquitectónico que corresponda y esté en consonancia con las tendencias actuales de la arquitectura; ofreciendo una imagen verdadera de la misma empleada para la ejecución de esta tipología. No se admite, por tanto, elementos tales como balaustradas, escocias u otros que sean copia o interpretación de arquitectura anterior. El Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, intervendrá en la composición de los edificios para garantizar que sus niveles arquitectónicos son acordes a los fines que presiden la presente modificación.

- La coronación de cada edificio deberá resolverse mediante elementos de forma, composición y escala adecuada a la actuación, así como la total incorporación a la imagen del proyecto de los elementos necesarios para todas las instalaciones.

- No se permite la instalación de paneles publicitarios, ni de antenas de telefonía en la cubierta de los edificios.

f) Condiciones de uso.

- Se admite en planta baja el uso comercial, en el resto de plantas cualquier tipo de uso residencial, permanente o eventual.

g) Justificaciones normativas.

- Los proyectos de obras incluirán, además de la justificación del cumplimiento de toda la normativa obligatoria, una memoria extensa y detallada de la justificación de las soluciones de diseño y constructivas empleadas en relación a las acciones sísmicas que quedan establecidas en la normativa.

- Se incluirá un estudio en el que se determine los costes energéticos de la edificación, las medidas aportadas para reducir los mismos y los ahorros obtenidos con dichas medidas, todo ello conforme a la normativa de edificación en vigor en el momento de la solicitud de licencia de obras.

h) Régimen de cesiones y adjudicación.

- Sobre cada zona de ocupación privativa se destinará banda de 6 m. de ancho destinada a servidumbre de paso, paralela al perímetro de la edificación. Este destino se hará constar en el título de propiedad del predio sirviente.

- La estructura de la propiedad quedará, tras las cesiones oportunas, como sigue:

  - Ocupación permitida por el P.G.O.U.: Será dominio privado y ubicación de la materialización del aprovechamiento urbanístico a que se tiene derecho en dicho ámbito.

  - Resto de Solar: La estructura de la propiedad es la que sigue.

    Planta Baja. Será cedida al Ayuntamiento una vez ejecutada su urbanización

  - El subsuelo correspondiente al resto de la ocupación corresponderá al promotor de la actuación. El uso de este subsuelo podrá ser el de aparcamiento o comercio al por menor, siempre que toda la planta se destine el mismo uso. Se establece un derecho de adjudicación preferente, a razón de una plaza de aparcamiento por vivienda, a favor de cada uno de los propietarios surgidos de la división horizontal del vuelo.

  - Corresponde al propietario del subsuelo el mantenimiento de aquellos elementos constructivos que correspondan a la estructura e impermeabilización del mismo. La conservación y mantenimiento del resto de elementos constructivos de la planta baja no ocupados (propiedad del Ayuntamiento), será realizada por el Ayuntamiento.

  - El derecho a edificar se otorgará una vez haya sido adjudicada la condición de urbanizador y se haya efectuado la cesión, mediante el correspondiente título de propiedad.

  - El derecho a la edificación se otorgará una vez que se haya producido la recepción de las obras de urbanización y se haya

acordado la devolución de la totalidad de las garantías prestadas al expediente de planeamiento, gestión y urbanización y al de los distintos expedientes correspondientes a las licencias urbanísticas.

48.4. Disposiciones especiales.

a) (XC) Mixta compacta.

Se define como una combinación del tipo MD (manzana densa), en cuanto a la ordenación de las plantas inferiores con el tipo BT (bloque torre) en cuanto a las plantas superiores, adoptando el aspecto, de torre sobre plataforma, adosada exclusivamente por la base a otros edificios de igual tipología. Las determinaciones a considerar se atendrán a lo previsto para cada uno de los tipos básicos de manera independiente, siendo indispensable la tramitación de previo Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones particulares. Se elimina en este caso la exigencia de retranqueo o fachada exigido en las tipologías BL y BT.

No deberán rebasarse los indicadores y parámetros de aprovechamiento básico que corresponden en la zona.

El número total de plantas inferiores (MD) no excederá una elevación en dos (2) plantas, ni de una altura de coronación de siete (7) metros.

Se dispondrán pasajes de circulación peatonal en ambas plantas para relacionar las fachadas opuestas de forma autónoma o mancomunada, en su caso; con una reserva mínima de veinte (20) por ciento de la superficie total.

b) (IN) Industrial.

Se define como edificación baja, exenta, del tipo de nave Industrial en instalaciones industriales, con la limitación de guardar un retranqueo perimetral de 6 m.

c) (XE) Mixta exenta.

Análoga con la (XC) se define como combinación del tipo MM (manzana marginal) y BL (bloque lineal), en cuanto a la ordenación de las plantas inferiores, con el tipo BT (bloque torre) en cuanto a las plantas superiores, con igual resultado, excepto la incorporación de los patios de manzana semipública u otros espacios abiertos en una trama urbana mas descongestionada.

Se establecen las mismas condiciones del tipo anterior (XC).

d) (XX) Singular.

Constituyen tipologías vinculadas a usos y situaciones no previstas por el presente Plan y que por sus características específicas no encajan en las anteriores definiciones. Deberán ser objeto de consulta previa a la Administración Actuante, su desarrollo corresponde a un Estudio de Detalle la definición de sus características.

Podrán exceptuarse del trámite anterior los edificios institucionales afectos a un determinado uso público tolerado, cuya tipología se halla definida por reglamentación específica, sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones establecidas con carácter general para los citados estudios de detalle.

Artículo 49. Tipologías de uso o funcionales.
Artículo afectado por la modificación puntual 98 del PGOU.

49.1. (EXA) Extractivo o agropecuario.

Actividad habitual en el suelo no urbanizable de carácter productivo, perteneciente al sector primario convencional según las clasificaciones económicas.

Se distinguen las siguientes:
- Agrícola y pecuario tradicional.
- Cultivos y criaderos industriales y acuicultura.
- Canteras, minería y salinas de inundación.
- Heliotermia y energías alternativas.

Su agrupación por categorías a efectos de clasificación de actividades reglamentadas es análoga a la indicada para tipología de Producción y Evasión (PRV), teniendo además en cuenta el tipo de explotación como tradicional o intensivo y la industrial propiamente dicha, tipos de energía utilizada y nivel de impacto de contaminación y de intrusión paisajística a efectos de alteración del medio ambiente general.

49.2. (PRV) Producción y evasión.

Actividad de sector secundario, que incluye la evasión, entendida como espectáculo masivo, reglamentado por su carácter molesto, como actividad relevante en los municipios turísticos.

Se clasifica en:

(Div.) Diversión: espectáculos y salas de baile así como otras actividades recreativas: cines, teatros, salas de conciertos, casinos...

(Al.) Almacenaje: Actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de productos y bienes, distribución de mercancías propias y transporte y almacenamiento de vehículos.

(In.) Industria: manufacturera característica, obtención o elaboración de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.

(Alg.) Garajes colectivos exclusivos: dentro de la tipología de uso Producción-

Evasión: (depósitos y garajes colectivos) se define con carácter excepcional la tipología Alg, sometida a condiciones especiales de aprovechamiento que se definen en la Modificación puntual n.º 66 del PGOU, art.48.2 modificado.

Quedan encuadrados en esta tipología los edificios destinados íntegramente a garaje o aparcamiento colectivo, admitiéndose usos complementarios como taller mecánico, lavado automático o venta de productos relacionados con el automóvil, etc.
(Fot) Producción de energía solar fotovoltaica: instalaciones de producción de energía fotovoltaica para vertido a red.

Las categorías en que se dividen los usos no residenciales a efectos de clasificación de actividades reglamentadas de forma extensa son:

A. Inocua, o sin molestia alguna para el entorno, que queda exenta de vinculación con la citada clasificación. (No contenida en el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Decreto 54/1990). Son las actividades que pueden ser tramitadas como Comunicación Ambiental. Se incluyen en esta categoría las molestas grado 0.

B. Molesta tolerable, que produce cierto grado de molestia en el entorno, cuya corrección en el origen puede reducirla a la categoría anterior A. (Molesta grado 1-2 según D 54/1990).

C. Molesta normal, o nivel típico de molestia cuya corrección no llega a evitar su carácter molesto por debajo de la categoría anterior B, por lo cual debe compensar la molestia residual por alejamiento aislándose en una posición singular. (Molesta grado 3 según D 54/1990).

D. Molesta grave, insalubre y nociva, que provoca respectivamente incomodidad permanente, insalubridad y contaminación del entorno ambiental con posible acumulación de efectos. Su instalación se condiciona, mediante reglamentos y normas de corrección superiores (extramunicipales) y por confinamiento en áreas especialmente reservadas al uso industrial según competencias urbanísticas municipales. *(*Molesta grado 4-5 y cualquier grado de nociva o insalubre).

E. Peligrosa, que implica potencial riesgo catastrófico cuya previsión exige excluirla de un entorno de seguridad respecto del Suelo Urbano y de cualquier Núcleo de Población reconocido.

Nota: Queda excluida, a efectos de Matriz de Compatibilidad, la clasificación de las actividades como Molestas por llevar instalación de aire acondicionado.

49.3. (ATS) Atención y servicios.

Actividad de sector terciario cuyo carácter fundamental es activo, de atención o asistencia al resto de las funciones urbanas.
Se clasifica en:

(BU) Burocracia: Oficinas para el profesional libre y corporativa, usos administrativos incluso entidades recreativo-culturales y bancarias.

(Co) Comercio: Todo tipo de comercio incluyendo bancos, farmacias, restaurantes, cafeterías y similares. Las grandes superficies comerciales cumplirán además las condiciones del art.74.4.

(Ar) Artesanía: de exhibición con venta directa, así como obradores y talleres de reparación y mantenimiento. Su agrupación por categorías a efectos de clasificación de actividades es análoga a la indicada para tipología de producción y evasión (PRV).

(DP) Docente privado: Academias, guarderías, escuelas infantiles, autoescuelas, bibliotecas y otros servicios de análoga finalidad.

(AP) Asistencial privado: Actividades de atención a la persona tales como clínicas, gimnasios, centros de día, salones de belleza, peluquerías y otros servicios análogos de atención a la persona.

49.4. (RES) Residencial.

Actividad predominante en el suelo urbano cuyo carácter fundamental es pasivo. Asume la función básica de alojamiento familiar o individual, y de restauración de la energía de trabajo a través del descanso efectivo en las mejores condiciones de intimidad.

Se clasifica en:
(Pm) Permanente o habitación: vivienda y apartamento habitual.
(Ev) Eventual o estacional: hoteles y alojamiento turístico.

49.5. Se establece la correspondencia de los subgrupos definidos en este artículo del PGOU con la nomenclatura que el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística la Comunidad Valenciana recomienda para nuevos planeamientos.

P.G.O.U.		**REGLAMENTO DE ZONAS**
Usos fundamentales y tolerados	**Subgrupos de usos tolerados**	**Usos globales**
RESIDENCIAL (RES)	Pm : Permanente	RESIDENCIAL
	Ev: Eventual	RESIDENCIAL Y TERCIARIO HOTELERO
ATENCIÓN SERVICIOS	Bu: Burocracia	TERCIARIO: OFICINAS Y ADMINISTRATIVO

(ATS)	Co: Comercial	TERCIARIO: COMERCIAL
	Ar: Artesanía	INDUSTRIAL: TALLER ARTESANAL, REPARACION...
	Dp: Docente privado	TERCIARIO: SERVICIOS
	Ap: Atención a la persona	TERCIARIO: SERVICIOS
PRODUCCIÓN-EVASIÓN (PRV)	Div: Diversión	TERCIARIO: RECREATIVO
	Al: Almacenaje y aparcamiento	INDUSTRIAL Y TERCIARIO (si se almacena vehículos)
	Ind: Industrial	INDUSTRIAL
	Alg: aparcam.colectivo Modificación puntual nº66	TERCIARIO EN EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO APARCAMIENTO
	Fot: producción de energía fotovoltaica	INDUSTRIAL (de características especiales)

Artículo 50. Elementos reguladores de la edificación.
A efectos de estas normas la ordenación de los edificios en el Suelo Urbano se regula en función de los siguientes elementos:

a) El solar.
b) La edificabilidad.
c) El uso.
d) La composición.
e) La funcionalidad

Artículo 51. La matriz de compatibilidad de usos y formas en suelo urbano es la que sigue.
Artículo afectado por la modificación puntual 98 del PGOU.

51.1. Definición de las posiciones relativas.

INTcomún= INTEGRADA con acceso compartido: Dos usos en la misma tipología edificatoria. El acceso a ambos usos se produce por la misma entrada

INTindepend= INTEGRADA con acceso independiente: Dos usos en la misma tipología edificatoria. El acceso a ambos usos se produce por entradas independientes desde la vía pública.

ADD= ADOSADA: Dos usos, uno junto a otro, cada uno ocupa una unidad (vivienda o local, edificio, manzana) de la tipología edificatoria correspondiente.

AIS=AISLADA: Dos usos separados el uno del otro, es decir en unidades de la misma tipología edificatoria separadas una de la otra.

51.2. Matrices de Compatibilidad de usos.

Se utilizan para definir los usos que se pueden implantar en cada zona de uso fundamental determinado. La posibilidad o no de implantar un uso distinto del fundamental se considera en función de la tipología de edificación (art.47 y 48), la posición relativa dentro de cata tipología (art. 51.1) y el grado de molestia de la actividad considerada (art.49.2)

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS RESIDENCIAL / PRODUCCIÓN-EVASIÓN

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	**Posición relativa de la actividad PRV respecto al uso RES (art.51.1)**	Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
INOCUA	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	FOT FOT,DIV ---------- FOT, DIV, AL	FOT FOT,DIV,AL TODAS TODAS	FOT FOT,DIV,AL TODAS TODAS	FOT FOT ---------- FOT, DIV	FOT FOT FOT FOT, DIV
MOLESTA TOLERABLE	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	FOT FOT ---------- FOT, DIV	FOT FOT,DIV FOT, DIV,AL TODAS	FOT FOT, DIV FOT, DIV,AL TODAS	FOT FOT ---------- FOT	FOT FOT FOT FOT
MOLESTA NORMAL	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	NINGUNA NINGUNA ---------- NINGUNA	NINGUNA NINGUNA DIV DIV,AL	NINGUNA NINGUNA DIV DIV,AL	NINGUNA NINGUNA ---------- NINGUNA	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA

Nota: En todas las tipologías se admitirá el uso garaje (Alg), en plantas sótano y semisótano, vinculados al uso de las plantas superiores.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS RESIDENCIAL / ATENCION-SERVICIOS

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	**Posición relativa de la actividad ATS respecto al uso RESl**	**Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)**				
		BL-BT	**MD-MM**	**XC-XE**	**AS-AP**	**AL**
INOCUA	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	BU,DP,AP BU,DP,AP,CO ---------- TODAS	BU, DP, AP TODAS TODAS TODAS	BU, DP, AP TODAS TODAS TODAS	NINGUNA BU,DP,AP ---------- BU,DP,AP	NINGUNA BU,DP,AP BU,DP,AP BU,DP,AP
MOLESTA TOLERABLE	**INTcomun** **INTindeped** **ADD** **AIS**	BU BU,DP,AP,CO ---------- BU,DP,AP,CO	BU,DP,AP BU,CO,DP,AP TODAS TODAS	BU;DP;AP BU,DP,AP,CO TODAS TODAS	NINGUNA BU,DP,AP ---------- BU,DP,AP	NINGUNA BU,DP,AP BU,DP,AP BU,DP,AP

MOLESTA NORMAL	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	NINGUNA NINGUNA ---------- BU,DP,AP	NINGUNA BU,DP,AP BU,CO,DP,AP BU,CO,DP,AP	NINGUNA BU,DP,AP BU,DP,AP BU,DP,AP	NINGUNA NINGUNA ---------- BU,DP,AP	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS ATENCION-SERVICIOS /PRODUCCIÓN-EVASIÓN

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	**Posición relativa de la actividad PRV respecto al uso ATSI**	Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
INOCUA	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	TODAS TODAS ---------- TODAS	TODAS TODAS TODAS TODAS	TODAS TODAS TODAS TODAS	FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL ---------- TODAS	FOT,DIV,AL FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL
MOLESTA TOLERABLE	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	TODAS TODAS ---------- TODAS	FOT, DIV,AL FOT, DIV,AL TODAS TODAS	TODAS TODAS TODAS TODAS	FOT, DIV FOT, DIV ---------- FOT, DIV,AL	FOT FOT FOT FOT, DIV, AL
MOLESTA NORMAL	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	DIV, AL DIV,AL ---------- TODAS	DIV, AL DIV,AL DIV,AL TODAS	DIV, AL DIV,AL DIV,AL TODAS	NINGUNA NINGUNA ---------- DIV	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA
MOLESTA GRAVE, INSALUBRE O NOCIVA	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	NINGUNA DIV ---------- DIV, AL	NINGUNA DIV DIV DIV, AL	NINGUNA DIV DIV DIV, AL	NINGUNA NINGUNA ---------- NINGUNA	NINGUNA NINGUNA NINGUNA NINGUNA

Nota: En todas las tipologías se admitirá el uso garaje (Alg), en plantas sótanosemisótano, vinculados al uso de las plantas superiores

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS PRODUCCIÓN-EVASIÓN / ATENCION-SERVICIOS

Grado de molestia de la actividad (art.49.2)	**Posición relativa de la actividad ATS respecto al uso PRVI**	Tipologías Arquitectónicas Generales (art. 47 y 48)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
INOCUA	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	BU,CO,AR,AP TODAS ---------- TODAS	BU,CO,AR,AP TODAS TODAS TODAS	BU,CO,AR,AP TODAS TODAS TODAS	NINGUNA TODAS ---------- TODAS	NINGUNA TODAS TODAS TODAS
MOLESTA TOLERABLE	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ---------- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ---------- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS

MOLESTA NORMAL	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ---------- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP ---------- TODAS	BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP BU,CO,AR,AP TODAS
MOLESTA GRAVE, INSALUBRE O NOCIVA	**INTcomun** **INTindepend** **ADD** **AIS**	BU BU, CO, AR ---------- BU, CO, AR	BU BU, CO, AR BU, CO, AR BU, CO, AR	BU BU, CO, AR BU, CO, AR BU, CO, AR	BU BU, CO, AR ---------- BU, CO, AR	BU BU, CO, AR BU, CO, AR BU, CO, AR

Artículo 52. Condiciones del solar.

52.1. Alineaciones y rasantes.

Constituyen determinación indispensable de la parcela edificable y se definen oficialmente en el Plan General a través de los planos de ordenación del suelo urbano (P.O.3, 1:2000), y según las previsiones legales.

52.2. Formas y dimensiones.

a) Sin perjuicio de la regulación general, de la parcela mínima la parcela edificable vendrá definida geométricamente en función de los parámetros básicos de edificación en las normas especificas de cada zona homogénea, mediante los parámetros de superficie, frente y fondo o profundidad.

b) Las especificaciones de frente y fondo del solar se referirán respectivamente a la fachada en su alineación exterior y a la profundidad del mismo en dirección perpendicular a ella.

52.3. Servicios urbanísticos.

Las condiciones de cada zona especificarán el grado de cumplimiento de las presentes normas como requisito fundamental para la obtención de las licencias.

Artículo 53. Condiciones de edificabilidad.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU. Se modifica el apartado c) del punto 1.
Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU. Nueva redacción del apartado c), 55.3.2.

53.1. Las tipologías arquitectónicas, así como las tipologías de uso que otorgan el carácter de uniformidad a cada zona homogénea del suelo urbano se determinan en los planos de ordenación (P.O.3, 1:2000), añadiéndose en caso necesario otras condiciones en las respectivas normas especificas.

53.2. Aprovechamiento real.

La edificabilidad neta de la manzana o solar, considerada como aprovechamiento real, manifiesta a través de dos factores que componen la intensidad (densidad) del uso urbanístico en la ordenación):

a) El uso fundamental, según la especialización funcional de la zona, y la intensidad del mismo, que determinan el aprovechamiento básico u ordinario.

b) Los usos accesorios o adicionales, con distinto grado de vinculación al uso fundamental, que determinan incrementos de edificabilidad, en su caso, denominados aprovechamiento extraordinario.

53.3. Indicadores y parámetros.

Las normas específicas de cada zona cuantifican los respectivos aprovechamientos a través de los siguientes indicadores y parámetros complementarios.

53.3.1. Aprovechamiento básico u ordinario.

Se regula en función de:

Índice de techo (T), indicador básico de edificabilidad que se computa en metros cuadrados de edificación cubierta y cerrada por cada metro cuadrado de solar (m2/m2); Se incluye en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendederos y similares) hasta un máximo total de 10% sobre la superficie útil cerrada. Este indicador se tendrá en cuenta en todos los casos de compensación de aprovechamientos (reordenación y reparcelación).

Para su aplicación práctica, este indicador (T) se descompone en los siguientes parámetros:

a) Elevación o número total de plantas edificadas, incluida la planta baja y semisótanos destinados a usos que impliquen aprovechamiento real.; salvo que se destinasen a los aprovechamientos marginales que posteriormente se definen.

b) Cobertura, u ocupación del solar en porcentaje del mismo por la proyección de las plantas altas del edificio, o envolvente de sus proyecciones. Se considera que la proyección de balcones y terrazas abiertas y porches cubiertos es computable al 50% a efectos del índice de cobertura.

Para el caso de solares en el que toda la edificabilidad esté destinada al uso residencial eventual en la modalidad de hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas el cómputo de la edificabilidad se realizará como sigue:

- Se computará la totalidad de la edificabilidad de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas hasta una treinta por ciento de la superficie útil total.

- No computarán aquellos espacios que promuevan la diversificación turísticos y las demás zonas comunes generales propias de los establecimientos tales como salones, comedores, cafeterías, en concreto, no computará el resto de usos terciarios no hoteleros hasta un máximo de tres por ciento de la superficie construida total, entendiendo que sólo podrá destinarse, en la parcela, a uso terciario no hotelero dicho porcentaje.

c) Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso.

Entendiéndose que dentro de la franja de dicho retranqueo, no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.

Solo se podrá ocupar la zona de retranqueos cuando la edificación sea subterránea y sobre rasante con las siguientes limitaciones en función del uso:

- Uso residencial. En tipologías arquitectónicas colectiva o comunitarias podrá ocuparse la zona de retranqueos para el cumplimiento del estándar de aparcamientos vinculados a la edificación, siempre que su ubicación sea en sótano cuyo techo no supere la altura sobre la rasante de 1,20m en las zonas 1 y 2 del casco urbano y la rasante en el resto de zonas de suelo urbano, y sin perjuicio de lo establecido en aquellas áreas ordenadas mediante planeamiento de desarrollo.

  En las tipologías edificatorias AS, AP, AL, podrá ocuparse la zona de retranqueos por estructuras fijas cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones:

  - La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles ó tipo cañizo.
  - No se permite el cierre perimetral.
  - Bajo dicha cubrición no se podrán crear espacios vivideros.
  - La estructura estará dotada de un sistema de recogida de pluviales que evite el vertido a parcelas colindantes ó a calle pública.

- Uso terciario. Podrá ocuparse la zona de retranqueos únicamente para la dotación de plazas de aparcamiento conforme se estipula en el art. 73.3. siempre que cumplan con las condiciones establecidas para el uso residencial.

  Se podrá ocupar la zona de retranqueo por estructuras cuyo objeto sea la protección solar. Dicha estructura debe reunir las siguientes condiciones:

  - La cubrición de dicha estructura será mediante elementos textiles o elementos que no cumplan con la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.
  - Se permite el cierre perimetral que no cumpla la condición de fija según el apartado c) del artículo 55.4.

- El espacio bajo la estructura no puede ser una ampliación del espacio interior, debe mantener el carácter de espacio exterior.

 Uso dotacional. Podrá ocuparse la zona de retranqueos en las condiones establecidas por la norma específica del dotacional que vaya a implantarse.

53.3.2. Aprovechamiento extraordinario.

El aprovechamiento correspondiente a usos accesorios se divide para su regulación en dos grupos, con distinto grado de vinculación al uso fundamental:

a) Aprovechamientos marginales, que complementan la funcionalidad del edificio principal como dependencias, servicios o instalaciones técnicas del mismo, bajo condiciones de vinculación directa, que en determinados casos pueden ser obligatorias. Se configuran como:

 Apéndices y vuelos sobre-fachada (instalaciones, rótulos, marquesinas, etc.) y sobre-cubierta donde serán considerados como aprovechamientos marginales la torreta del ascensor, los casetones de escaleras de acceso a las terrazas y recintos destinados a contener instalaciones técnicas de las edificaciones. Quedan expresamente excluidos buhardillas, desvanes, trasteros y cualquier otros uso lucrativo distinto de los estrictamente necesarios para albergar las instalaciones técnicas de los edificios. Sólo mediante acuerdo de la Comunidad de Propietarios y previa licencia municipal de obras se permitirá autorizar la construcción de trasteros con los siguientes requisitos:
 Sólo se puede construir un trastero por vivienda.
 Cada trastero constituirá un cubículo independiente, sin comunicación con ningún espacio construido cerrado.
 Las dimensiones máximas de los trasteros son: 2 m de largo, 2 m de ancho y 2 m de altura. Estos trasteros constituyen aprovechamiento marginal.
 Los trasteros no podrán tener ni suministro de agua ni evacuación de las mismas.
 Se podrá ubicar piscinas, sin perjuicio de la normativa sectorial, sobre la cubierta de la edificación con las siguientes condiciones:
  - El acceso a la cubierta en donde se ubique la piscina cumplirá con la normativa vigente sobre accesibilidad.
  - Cualquier elemento constructivo de la piscina cumplirá con un retranqueo de 30º, medido a partir de la coronación del forjado de la planta del ático.
  - Se considerará como un elemento común de la edificación, por lo que su acceso se realizará desde otro elemento común.
  - Se podrá ubicar en la planta de ático cumpliendo con los mismos retranqueos que los establecidos para esta.

b) Tolerancias de aprovechamiento, que suplementan el uso fundamental de la zona con carácter urbanístico de dotación privada, por incorporación de otras tipologías de uso independiente sujetas a condiciones de compatibilidad respecto del fundamental. A tal efecto cuando las actividades toleradas cumplan una función de dotación de Servicio Público, no obstante su posible carácter de lucro privado, podrá la Administración actuante intervenir para controlar la uniformidad de su dispersión, primando aquellas ubicaciones que mejor solucionen la demanda requerida. Tal es el caso de los edificios de aparcamiento colectivo, cuya regulación urbanística y arquitectónica deberá efectuarse mediante estudios previos de ordenación de tráfico.

La regulación de aprovechamientos de los tipos de uso tolerado se cuantifica mediante parámetros de proporcionalidad respecto del aprovechamiento básico establecido en las Normas específicas de cada zona, y su incorporación en el volumen arquitectónico se efectuará como sustitución del mismo en cualquier supuesto, con independencia de los requisitos de composición estética obligatorios

Artículo 54. Condiciones de uso.

Artículo afectado por la modificación puntual 98 del PGOU. Añade un párrafo en el punto 2. Modifica el punto 3.

54.1. Usos fundamentales y accesorios.

El uso urbanístico fundamental de cada zona homogénea viene establecido en sus respectivas normas específicas a efectos de aprovechamiento básico, distinguiéndose de otros usos de carácter accesorio que determinan un aprovechamiento extraordinario (art.53.3.2. a) y b). Si son a) aprovechamientos marginales no computarán a efectos de consumir edificabilidad o aprovechamiento básico en las condiciones del art. 55.1.3.- Recintos anejos ó art.47.- Tipologías arquitectónicas exclusivas o individuales. Si son b) tolerancias de aprovechamiento, es decir, usos compatibles con el uso principal, si computarán sus m2 de edificabilidad como parte del aprovechamiento básico permitido).

54.2. Compatibilidad de usos.

La modificación 98 del PGOU añade un párrafo.

La necesaria coordinación de tipologías de usos diversos dentro del mismo edificio y de vecindad o exclusión en el entorno próximo, se pormenorizarán en las referidas normas especificas de cada sector, con sujeción a lo dispuesto con carácter general en las presentes Normas. A tal efecto se establecerán los límites de tolerancia de aprovechamiento entre las distintas actividades en cada una de sus posiciones relativas. En todo caso, será de aplicación lo referente a las tipologías de uso Alg y EvH.

En los sectores, enclaves, convenios y planes parciales en que no se defina la ubicación de los usos terciarios se aplicará por defecto las Matrices de Compatibilidad.

Se exceptúa dos casos concretos:

- Las guarderías y/o escuelas infantiles, cuyos requerimientos de espacio exterior para patios de juegos hace muy difícil su ubicación en el suelo terciario de los sectores o en suelo urbano en el que procede aplicar las matrices de compatibilidad.

- Las farmacias, ya que siendo un uso comercial, son también un servicio de interés público que requiere ciertos condicionantes de ubicación.

Por motivos de existencia condicionantes especiales, los usos guardería/escuela infantil y farmacias podrán ubicarse en la totalidad del término municipal (incluidos sectores con suelo reservado a terciario), en cualquier tipología edificatoria y en cualquier posición relativa, salvo integrada con acceso común al uso residencial.

54.3. Limitaciones esenciales.
La modificación 98 del PGOU.

Sin perjuicio del cumplimiento de los criterios señalados en las matrices de compatibilidad se establece, con carácter general:

54.3.1. Ciertas actividades distintas a la fundamental que puedan vincularse a edificios de vivienda en posición integrada (INT) dispongan en las plantas mas bajas del edificio, resolviendo sus accesos con absoluta independencia de las viviendas, de seguridad pasiva y corrección de molestias en el origen. Esta posición relativa se denomina integrada-independiente (INT-independiente).

54.3.2. Los usos integrados que compartan accesos y vías de evacuación con residencial configuran la posición relativa integrada-común (INTcomun) y han de cumplir con las siguientes condiciones:

Se deberá justificar que cumple la normativa vigente de aplicación tanto en el local como en el recorrido hasta la vía pública, haciendo especial hincapié en los aspectos referidos a evacuación de ocupantes, señalización y accesibilidad.

a) Para la justificación del cumplimiento de la normativa de Seguridad en caso de incendio se seguirán los criterios del DB-SI: Se contará con la ocupación de la totalidad de la planta, viviendas y locales, para dimensionado de pasillos y salidas de planta así como con la de la totalidad del edificio para dimensionado de escaleras. Se señalizarán los recorridos de evacuación adecuadamente.

b) Para la justificación de la normativa de accesibilidad se contará con la totalidad del recorrido, en el local y hasta la vía pública, con las características del nivel de accesibilidad exigido para la actividad considerada.

c) Se deberá justificar la exigencia básica de seguridad de utilización según DB-SU tanto en el local como en el recorrido hasta la vía pública.

54.3.3. La producción de energía solar fotovoltaica contará con condiciones de implantación reguladas en norma específica a desarrollar.

Artículo 55. Condiciones de composición.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 el PGOU.
Artículo afectado por la modificación puntual 88 del PGOU
Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU.

55.1. Elementos arquitectónicos o de forma.

La fachada real estará determinada por el plano vertical envolvente de los vuelos máximos autorizados, por contraposición a la fachada oficial, coincidente con la alineación oficial pública.

La regulación de estos elementos se establece como sigue:

55.1.1. Cuerpos volados, respecto de la alineación oficial, con las siguientes limitaciones:

a) La altura libre sobre la acera será igual o mayor de 3,60 m. en el punto mas bajo de los voladizos.

b) El vuelo máximo a partir de la alineación oficial no excederá del 10% del ancho de la calle, ni del 80% del ancho de las aceras con un máximo absoluto de 1,20 m.

c) La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será:

Balcones y celosías: 100% de la alineación.
Miradores y galerías: 100% de la alineación.

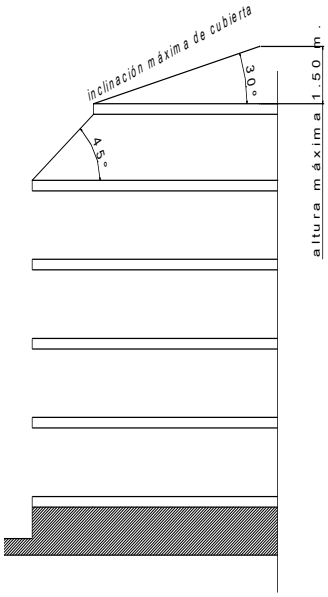
d) Las servidumbres de vistas deberán subordinarse a las condiciones legales (art. 582 y 583, C. Civil), concretándose como sigue:

Vistas laterales u oblicuas:	0,60 m.
Vistas rectas o frontales:	2,00 m

55.1.2. Cubiertas, cuya regulación se establece en las respectivas normas específicas de cada zona homogénea, proponiéndose tres tipos característicos:

- La cubierta plan, terraza o azotea
- La cubierta inclinada, tejado a una o dos vertientes,
- La cubierta escalonada, mixta de las anteriores.

En los casos de inclusión de cubierta inclinada se define como pendiente de cubierta, con criterio de máximo, un ángulo diedro de 30º (60%) de inclinación respecto a la horizontal, cuya arista se sitúa sobre la fachada real en la cota de máxima altura de coronación, teniendo en cuenta que no podrán generarse espacios bajo cubierta con altura superior a 1,50 m según el siguiente esquema:



55.1.3. Recintos anejos, que constituyen elementos espaciales para albergar los aprovechamientos marginales, tal como han sido clasificados anteriormente, que serán siempre permitidos en la edificación principal en tanto no constituyan, o se transformen, en habitación vividera. Se clasifican en:

- Espacios subterráneos, sótanos, semi-sótanos, y asimilados.
- Espacios vacíos, recintos diáfanos, pórticos y locales afines.

a) Entre los espacios subterráneos se define como sótano todo local enterrado cuyo techo no rebase la rasante oficial o natural del terreno, en su caso, en más de un tercio (1/3) de su altura libre interior en la posición más favorable con un máximo de 1,20 m no admitiéndose modificación alguna de la cota del terreno natural salvo que vaya definida mediante estudio de detalle. Alternativamente constituirán semisótano a los efectos de su no cómputo de elevación, cobertura y edificabilidad permitidas los recintos análogos cuyo techo no rebase en más de 1,5 m. medidos hasta la cara superior del forjado, debiendo considerarse como altura máxima de la planta baja, medida entre la rasante del terreno y la cara inferior del forjado de techo de la planta baja, la de 3,80 m. En todo caso, sótanos y semisótanos deberán cumplir con los retranqueos a fachada y a límite de parcela en las mismas condiciones que el resto del volumen edificado sobre rasante en los casos en los que la tipología edificatoria de aplicación a la parcela no permita a la edificación proyectada llegar hasta la alineación oficial.

b) Se considera como espacio vacío, compartimentado o extenso, cualquier local definido mediante estructura, con altura inferior a 2,40 m. y abierto lateralmente en más del 50% de su perímetro de forma permanente, en cualquier planta del edificio de referencia o aneja al mismo, en cuya definición se hallan incluidos los recintos diáfanos, galerías porticadas y pasos cubiertos exteriores y los

corredores comunes interiores. Eventualmente podrán admitirse pantallas cortaviento y de ocultación, pero no cerramientos de seguridad que afecten su libre acceso y lo privaticen de forma individualizada y definitiva. Las plantas ocupadas íntegramente por locales diáfanos no computarán a los efectos de cobertura y edificabilidad, máximas permitidas, pero si a los de elevación máxima autorizada.

c) Recintos anejos (subterráneos, sótanos, semisótanos, túneles, etc.) y vacíos (locales diáfanos, pórticos, galerías) en cualquier planta. Por su carácter inseparable del uso del edificio estos aprovechamientos no reducirán la edificabilidad correspondiente pudiendo disponerse en cualquier disposición adecuada a su funcionalidad sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de compatibilidad y composición estética correspondiente.

55.2. Elementos de proporción.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU.

55.2.1. Establecen las fórmulas cuantitativas que determinan el sólido capaz, como envolvente ideal del volumen del edificio en caso de edificación abierta; o su equivalente simplificado fachada real en caso de edificación cerrada o compacta. Se consideran los siguientes elementos:

a) Cobertura del solar en cualquier supuesto, siendo determinante en caso de edificación abierta para definir el sólido capaz de la edificación.

b) Altura de coronación del edificio, medida hasta el sofito del alero o cara inferior del último forjado, en su caso; la cual se determinará como suma de la altura libre de la planta baja, más un múltiplo de 3,00 m equivalente al número de plantas restantes que completan la total elevación. La cota deducida (en metros) se entenderá como altura fija.

55.2.2. Longitud de fachada. Según las condiciones del solar y edificabilidad establecidas para cada zona en sus normas especificas, se distingue.

a) Fachada mínima correspondiente a la parcela mínima determinada y fachada tipo, para determinados supuestos de composición estética, que serán determinantes para tipologías de edificación cerrada.
b) Relación de fachadas, principal y secundaria (o fondo), y desarrollo lineal, máximo, que condicionan determinadas tipologías arquitectónicas en el supuesto de edificación abierta.

55.2.3. Huecos macizos, cuya ordenación y proporción relativa se vinculan directamente a las características de cada tipología y estilo arquitectónico, por lo cual su consideración se remite a los supuestos de composición estética.

55.3. Composición estética.

Artículo afectado por la modificación puntual 88 del PGOU. Se modifica el apartado c) del punto 2.
Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGO. Nueva redacción del apartado c) del punto 2. Nueva redacción del apartado b) del punto 3.

Como criterio esencial la composición urbana deberá adecuar las nuevas construcciones a los edificios y elementos de mobiliario urbano existentes en su entorno, distinguiendo sus dos aspectos condicionantes:

a) Composición arquitectónica en singular (edificación).
b) Composición urbanísticas de conjunto (ordenación global).

En virtud de lo expuesto se establecen tres tipos básicos de composición, con distintos grados de libertad, los cuales serán de aplicación con carácter general en tanto la Administración Actuante no desarrolle y apruebe estudios específicos.

55.3.1. Estética rígida.

Quedan sometidos a este régimen de composición arquitectónica de rigor máximo los edificios y conjuntos histórico artístico y elementos de interés científico, arqueológico o paisajístico expresamente designados en el catalogo municipal de elementos protegidos, que se tramita simultáneamente con este documento.

Las medidas de protección que corresponden a cada uno de los elementos individualizados según su grado se establecen como norma de protección específica en el citado catálogo, para sus efectos directos a cargo de la administración actuante, y a los efectos preventivos derivados de la Ley del Suelo en correspondencia con la legislación específica en la materia.

55.3.2. Estética ambiental.

Este régimen se subordina fundamentalmente a criterios de composición arquitectónica, y afecta de forma genérica a los edificios situados en el ámbito del casco actual, sin perjuicio de la co-existencia de normas más restrictivas de estética rígida para los elementos catalogados, según se ha visto en el apartado anterior. La normativa básica aplicable se contiene en la Ley del Suelo y en los preceptos siguientes:

a) Adecuación al entorno.

Se establece la obligación de considerar las proporciones y estilo de las edificaciones circundantes como norma de armonía, evitando los materiales discordantes y la ornamentación superflua por referencia a las mismas. Por el contrario se primará la búsqueda de acabados sensibles y las soluciones de diseño que armonicen estética y funcionalmente con la arquitectura tradicional y las condiciones climáticas de la localidad.

En consecuencia, en las construcciones de nueva planta y de reforma-ampliación se recomienda la ejecución de una arquitectura de formas puras, adecuada a los invariantes típicos del lugar (volumen, estructura, materiales y colores) y expresada en lenguaje actual, evitando falseamientos populistas, anacronismos e imitaciones extrañas.

b) Uniformidad de alturas.

Sin perjuicio de lo indicado sobre edificaciones fuera de ordenación, los edificios que deban levantarse entre otros construidos legalmente y cuyas alturas sean

superiores a las previstas en estas normas podrán autorizarse hasta una elevación equivalente a la semisuma de las plantas totales de los inmuebles colindantes, redondeándose este cálculo por defecto. Esta uniformidad requiere que entre los dos edificios colindantes solo exista una propiedad. En el caso de solares en esquina de manzana o que sólo linden con una propiedad privada también podrá autorizarse la elevación del edificio por encima de las alturas permitidas hasta la media de la altura del edificio colindante y la altura permitida en el solar en cuestión. También en este supuesto se exige que el edificio colindante esté construido legalmente.

c) Escala aparente.

Sin perjuicio de la edificabilidad otorgada en función de la máxima elevación, según las normas especificas del casco actual, la escala de los edificios deberá adecuarse al perfil de las calles en la siguiente proporción:

H (m) < 1,2 a (± 1,00)
siendo:

h= altura de fachada real y
a = anchura media entre alineaciones del tramo de calle considerado.

Admitiéndose superiormente hasta una planta más, retranqueada a 45º (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada. Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E: 1/2.000.

Para la coronación del edificio en el forjado de la cubierta de la planta ático se podrá prolongar la estructura hasta el plano vertical que paralelo a la alineación oficial de la edificación pase por el punto medido del segmento que determine el vuelo máximo permitido de la misma. Dicha prolongación de la estructura poseerá huecos en un porcentaje no inferior al 70% que no podrán ser cerrados por elemento alguno y la justificación del cumplimiento de dicho porcentaje deberá incluirse en el proyecto. La terminación de dicho elemento se realizará conforme al lenguaje arquitectónico empleado para la edificación.

En el caso de que no exista una estructura de coronación del edificio que reúna las condiciones indicadas en el párrafo anterior, los propietarios de la planta ático de un edificio podrán ocupar la zona de retranqueo por una estructura para protegerse del sol y del viento con las siguientes condiciones:

1. La estructura debe ser fija y debe llegar hasta la línea de fachada siempre y cuando tenga la misma altura que el forjado de cubierta del ático y esté hueca en un porcentaje no inferior al 70%.

2. La estructura fija podrá ser cubierta con elementos textiles ó de tipo cañizo siempre y cuando no cumplan con la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. La cubrición de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.

Apartado c) del artículo 55.4 del PGOU.
“

Se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción.
“

3. La estructura que ocupe la zona de retranqueo en la planta ático y que cumpla con las condicione anteriores, podrá ser cerrada perimetralmente por cortinas de vidrio ó elementos textiles, siempre que no tengan la consideración de instalación fija que se recoge en el apartado c) del artículo 55.4 del PGOU. El cierre perimetral de dicha estructura no puede crear espacios vivideros.

55.3.3. Estética libre.

Dentro de las condiciones generales de adecuación al entorno arquitectónico-urbanístico circundante este régimen de composición permite el mayor grado de libertad creativa sin otras limitaciones arquitectónicas que las propias de las tipologías formales asignadas a las áreas de expansión del casco: ensanche urbano y ciudad jardín y otros núcleos desarrollados en disposición abierta o exenta según las normas especificas de la zona. A su vez las determinaciones urbanísticas que corresponden a esta disposición deberán desarrollarse con criterios de ordenación de conjunto que pongan en valor la escena y el mobiliario urbano en función de lo existente, en su caso, a escala mínima de manzana.
Se desarrollan a básicamente las normas correspondientes en sus dos aspectos primordiales: arquitectónico y urbanístico.

a) Composición arquitectónica.

En general la composición de los edificios aislados solo estará condicionada por su respectiva tipología arquitectónica o formal y por el sólido capaz correspondiente. En consecuencia, cuando se den circunstancias de edificación compacta se tendrán en cuenta las condiciones de estética ambiental anteriormente establecidas.
Las fachadas quedarán definidas por el avance de sus cuerpos volados (abiertos o cerrados), cuya disposición será libre en cuanto a altura, longitud y vuelo siempre que su proyección se efectúe dentro del propio solar, con la única limitación que imponen el cómputo del índice de techo y la cobertura autorizada, así como los retranqueos obligatorios según su tipología. Cuando estos voladizos invadieran en su proyección la vía pública (caso de edificación cerrada y otras tolerancias), sus alturas libres sobre la acera quedarán sujetas a las condiciones generales sobre cuerpos volados.

Las cubiertas cuando se resuelvan de forma inclinada, su volumen y remates se adaptarán a la pendiente máxima establecida, que no podrá ser rebasada excepto por goterones y vierteaguas e instalaciones puntuales de elevación, seguridad y captación de señales. La disposición de terrazas de servicio (tendederos) en cubierta podrá autorizarse de forma retranqueada y oculta desde el exterior, componiendo todos estos elementos en el proyecto básico para evitar soluciones improvisadas.
Los recintos anejos, subterráneos o vacíos serán siempre autorizados cuando

alberguen o correspondan a aprovechamientos marginales aceptándose en su caso el incremento máximo de una planta, sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones de retranqueo que establecen las respectivas tipologías arquitectónicas y las determinadas por la composición urbanística del conjunto que se desarrollan a continuación. Esta permisividad sólo se aplicará a los usos inseparables de (o directamente vinculados a) la utilidad del edificio, pues en caso contrario constituirán tolerancias de aprovechamiento, que se regulan con otros criterios en las normas Especificas de cada zona.

b) Composición urbanística.

La composición del conjunto, en caso de ordenación abierta, tendrá en cuenta la disposición de los volúmenes edificados a efectos de proporción y soleamiento, así como la liberación de circulaciones peatonales que establezcan secuencias de perspectivas itinerantes hacia el espacio interior de la manzana para contrastar el efecto que produce el nuevo edificio en el conjunto, así como hacia el exterior, creando corredores de vistas para integrar los efectos panorámicos del paisaje. Estas circunstancias se materializaran a través de Estudio de Detalle cuando la manzana no se halle consolidada según la regla de las dos terceras partes, o bien sea oportuna su renovación.

Se tolerarán los aparcamientos propios de las edificaciones, preferentemente en disposición tangencial a la manzana, así como los accesos rodados a las mismas con carácter de circulación restringida, evitando expresamente el enlace entre alineaciones oficiales. El Ayuntamiento podrá primar las soluciones mancomunadas de aparcamiento y circulación solicitadas a través de un Estudio de Detalle que las contemple.

Los Espacios libres privados deberán requerir un tratamiento integrado con la arquitectura que se ejecutará simultáneamente con el proyecto de construcción. Tendrán carácter de superficies de prehabitación, pudiendo situarse en ellos elementos de jardinería, zonas pavimentadas peatonales y áreas de juego o deporte de carácter privado. El tratamiento de estos espacios deberá quedar reflejado incluyendo en el proyecto de edificación la previsión sobre la urbanización interna de parcela.
Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparente o bien simbólico. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro.
A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 2,00 m.

55.3.4. Decoro y conservación.

El Ayuntamiento deberá ejercer su labor de policía en aras al ornato, conservación y decoro de los edificios, mediante oportuno mandato u orden de ejecución e incluso condicionar el otorgamiento de las autorizaciones de primera ocupación de viviendas o de apertura de locales de actividad. A efectos de regulación positiva se prevén los supuestos siguientes, sin perjuicio de aquellos que se justifiquen con el mismo criterio:

a) La alteración voluntaria o ignorante de cualquiera de las normas de composición estética que con carácter pormenorizado se desarrollan en los distintos ámbitos del suelo urbano y resto del municipio según el Plan General y su catálogo anejo.

b) La colocación de cerramientos incontrolados en las terrazas y balcones que no respondan a un criterio de diseño unitario de fachada, o excedan en longitud de los límites de regulación de los cuerpos volados, considerándose como objeto de infracción urbanística por motivos de inadecuación. A los efectos de prueba se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción.

c) La formación de patios de servicio visibles por cualquier circunstancia, tanto desde la vía pública o calles particulares como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas; los cuales deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

d) Cuando se produzcan medianerías descubiertas por colindancia de edificios de distinta, altura o por otra circunstancia no prevista; así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) y los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o alturas afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad. Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

e) La falta de terminación remate definitivos de las obras, según las especificaciones de los Proyectos vinculantes; y de no contenerlas, según las reglas tradicionales del buen arte de construir y las costumbres de la localidad sucesivamente. Esta circunstancia podrá constituirse en causa de caducidad de la licencia de obra por el transcurso de los plazos previstos.

Artículo 56. Condiciones de funcionalidad.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU. Se modifica el apartado 56.1.1.

56.1. Habitabilidad residencial.

En relación con el uso residencial (RES) se distinguen dos regulaciones diferentes:

56.1.1. Permanente o habitación (Pm).

La vivienda o apartamento residencial habitual deberá tener relación directa con un espacio exterior público o comunitario, de las siguientes características:

- Calle, plaza o cualquier otro elemento de la red viaria urbana.
- Espacio libre abierto, siempre que la proporción de su fondo a su embocadura sea igual o inferior a 3/2.
- Espacio libre cerrado en que las vistas rectas desde la habitación vividera sean iguales o superior a 2/3 de la altura máxima permitida en el parámetro opuesto.

- Que cumpla además las siguientes determinaciones contenidas en la normas sobre habitabilidad vigente con las siguientes particularidades:

El apartado a) se elimina

a) Condiciones dimensionales mínimas. Fachadas exteriores, de cada vivienda L ³ 3 m Patios interiores de parcela L = 0,2 H ³ 3m., siendo H (m) la altura total de las plantas servidas por el patio, pudiéndose compensar las dimensiones resultantes según las condiciones de las ordenanzas municipales, sin aminorar el límite establecido.

- Iluminación natural a través de ventanas.

  Sf/Sh=1/8,en patios siendo f = factor de ventana; Sf = superficie de ventanas en cada habitación con inclusión de sus cercos; y Sh = superficie útil de la pieza de habitación.

- Ventilación natural a través de ventanas.
  v = 0,33 f, siendo f el factor de ventana anteriormente definido.

- Cálculo para la reserva de ascensores:
  Se tendrá en cuenta la obligatoriedad de servir con al menos un ascensor cada una de las plantas destinadas a aparcamientos.
  Como complemento a las Normas de Habitabilidad se establece las siguientes normas para el cálculo del número de ascensores:
  Será obligatorio la inclusión de un segundo ascensor cuando la altura, medida según la norma, sea superior a 26 m. o el número de viviendas, incluidas las de la planta baja, sea superior a 28 , añadiendo un ascensor mas por cada grupo completo o fracción de 28 viviendas.

- Dimensiones de las piezas de habitación.

  Las establecidas en la legislación vigentes sobre Normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

  El apartado b) se elimina.

56.1.2. Residencial eventual (Ev).

Será de aplicación lo dispuesto en el RD 1634/1983 de 15 de junio para hoteles, moteles, pensiones y hoteles-apartamentos, o la norma que se dicte al respecto.

a) Dimensiones de las piezas.
Las establecidas en legislación específica.

b) Programa mínimo.
Las establecidas en la legislación específica.

56.1.3. Confortabilidad laboral.

Se integran aquí las condiciones relativas al uso de producción y evasión y atención y servicios y en general todas las edificaciones no destinadas a uso residencial, que cumplirán las condiciones mínimas previstas por los técnicos autores de los correspondientes proyectos, de acuerdo a la legislación aplicable.

Artículo 57. Ordenación Singular y Estudios de Detalle.

57.1. Estudios de Detalle.

La ordenación singular de aspectos formales de la edificación en el suelo urbano que determinen la necesidad de desarrollar tipos no especificados en estas normas, o disposiciones tridimensionales de problemas volumétricos no resueltos con carácter general, exigirá su tramitación mediante estudio de detalle.

57.2. Supuestos de singularidad reglada.

A los mismos efectos de apartado anterior, y con criterio de excepción reglada, se establecen las presentes normas de ordenación singular en el casco actual delimitado por el Plan, que excluyen el estudio de detalle para ciertos problemas específicos.

- Fachadas en retranqueo y patios exteriores.
- Calles particulares.
- Fachadas en ángulo.
- Fachadas opuestas.

Con las siguientes limitaciones:

a) Se aplicarán exclusivamente a las tipologías arquitectónicas colectivas en disposición compacta o cerrada (MD y MM).
b) Será indispensable el mantenimiento del índice de edificabilidad o techo construido, que se establece como referencia explícita en los cuadros de aprovechamiento por zonas.
c) Cuando exista conflicto entre tres o más fachadas, la solución deberá resolverse obligatoriamente mediante estudio de detalle.

57.3. Fachadas en retranqueo y patios exteriores.
Tendrán las siguientes determinaciones y condiciones mínimas:

a) La longitud mínima de fachada en retranqueo será de 4 m.
a) El frente abierto de patios exteriores será igual o superior a la quinta parte de la altura reguladora máxima de cornisa y siempre superior a tres (3) metros.

b) La profundidad del patio tendrá un máximo de vez y media la anchura de su embocadura medida normalmente al plano de la fachada.

c) Se efectuará el tratamiento de los muros medianeros o contiguos, en su caso, a efectos de impermeabilización, aislamiento térmico y acústico y composición arquitectónica integrada.

d) Cuando la ordenación singular que regula este supuesto tenga como resultado el descubrimiento o formación de una fracción de medianera o muro contiguo visible en toda su altura, sólo podrá aplicarse a un lindero, quedando cubiertos los demás.

e) Se excluirá la posibilidad de ordenación singular en las siguientes circunstancias, salvo estudio de detalle específico:

- En el entorno de los elementos protegidos incluidos en el catalogo municipal.
- En las plazas, ensanchamientos de calle, quiebros de alineación, y otros puntos singulares a efectos de la ordenación o que configuren un escenario típico o característico.
- Cuando la embocadura mínima incrementada en 3 metros iguales o supere la longitud total disponible de la alineación o frente del solar.
- En las calles menores de siete (7) metros de anchura.

57.4. Calles particulares.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU.

Las calles particulares carecerán de sentido urbanístico propio, manteniéndose en patrimonio privado a efectos de conservación y decoro, considerándose como un caso particular de enlace de patios abiertos de fachada por lo cual se mantendrán las mismas condiciones del apartado anterior y además las siguientes.

a) Se consagrará su carácter peatonal y de jardín de prehabitación mediante el tratamiento arquitectónico adecuado y desnivel superior a - 1,20 metros de la rasante oficial, salvo las metas de acceso a garajes interiores y aparcamientos marginales de profundidad inferior a 6 m.

a) Se evitará la formación de alineaciones rectas, quebrándose la composición de fachadas para reducir la perspectiva entre las alineaciones exteriores a la tercera parte de su proyección frontal, como máximo.

b) La anchura mínima en el punto más estrecho será de ocho (8) metros, permitiendo siempre un paso para vehículos y personas de ancho igual o superior a 3,00 metros, sin que sea exigible una anchura superior a doce (12) metros.

57.5. Fachadas en ángulo.

Tendrán las siguientes determinaciones y condiciones:

a) Cuando las alturas reguladoras sean diferentes en cada fachada, la altura dominante se impondrá sobre la (s) otra (s) alineación (es) en una longitud de quince (15) metros, con tolerancia en más o menos de tres (3) metros, pudiendo invadir el territorio del inmueble vecino sin excluir el derecho de propiedad de terceros. El tratamiento de los muros vistos se atendrá a las mismas condiciones de las fachadas en retranqueo.

a) En los quiebros de alineaciones resueltos en chaflán, la envolvente de los vuelos salientes vendrá determinada por un arco de circunferencia cuyo centro venga definido por la intersección de las dos rectas trazadas

perpendicularmente a las respectivas alineaciones oficiales desde cada uno de los vértices del chaflán y cuyo radio sea la distancia medida normalmente entre el centro y la fachada real.

57.6. Fachadas opuestas.

Tendrán las siguientes determinaciones y condiciones:

a) Cuando las alturas reguladoras en cada fachada sean diferentes, y también superponibles las profundidades de edificación respectivas el acuerdo entre ambos se efectuará por escalonamiento de la cubierta del más bajo con sujeción a la pendiente de cubierta normalizada y sin rebasar el fondo determinado por el lugar común de los puntos equidistantes de las alineaciones opuestas con una tolerancia en más o menos de tres (3) metros.

a) Cuando en iguales condiciones quedaran muros vistos del edificio más alto por encima de la envolvente citada el tratamiento de los mismos. Se efectuará según las condiciones de singularidad reglada de este artículo, pudiendo invadir el territorio del inmueble por su fondo, sin excluir el respeto al derecho de propiedad de terceros.

57.7. Edificación especial.

La utilización de tipologías de disposición especial (XC) mixta compacta, (XE) mixta exenta y (XX) edificación singular se desarrollará de acuerdo con sus propias condiciones de definición tipológica, así como las generales que se establecen en este artículo para los estudios de detalle, teniendo además en cuenta que, por la Administración deberá otorgarse aprobación previa a la delimitación del ámbito de actuación, que nunca podrá ser inferior al tamaño de una manzana. Esta condición quedará cumplida cuando se trate de una actuación aislada prevista en el Plan como dotación pública de dominio público.

TÍTULO VIII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 58. Naturaleza y ámbito.

Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los planes, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo, en las presentes normas urbanísticas y en los planes que desarrollen al plan general, se

redactarán proyectos de urbanización, de edificación, de obras complementarias y de actuaciones provisionales. Tanto los instrumentos de desarrollo del Plan General como los proyectos de urbanización deberán estar visados por el Colegio Profesional correspondiente mediante sello, taladro u otro medio adecuado en todos sus planos y páginas.

Artículo 59. Condiciones generales.

Los proyectos de urbanización determinarán, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualesquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que estos tienen la dotación o capacidad suficiente.

59.1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento y por cuantos se deriven de la manifestación del cumplimiento de las condiciones que les fueren impuestas por el Plan General y las adicionales que les impusieren los instrumentos que lo desarrollan. En cualquier caso, el proyecto de urbanización contendrá los documentos siguientes:

a) Reproducción oficial de los documentos del Plan que proyecta ejecutar, aprobado definitivamente, en el que se basa el proyecto.

b) Plano a escala mínima 1:1.000 en el que se fijen claramente los limites y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que por ser incompatibles con el plan hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

c) Cuando el proyecto de urbanización contenga más de una clase de obras de servicios, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente que se segregará para toda la documentación que le sea específica. Cada uno de los capítulos contendrá:

- Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.
- Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.
- Planos de planta y secciones, cuando sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los detalles de cada uno de sus elementos, y en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.
- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.
- Presupuesto de ejecución de las obras.
- Pliego de condiciones económico-facultativas, que regirá en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras, se

fijarán también que se realizaran, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

d) Las características geométricas y técnicas de las instalaciones se ajustarán a lo señalado en las disposiciones que, a tal efecto, tenga aprobadas el Ayuntamiento, o a las que como complemento o sustitución aprobase.

e) El Ayuntamiento exigirá la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar los servicios proyectados con los generales de la ciudad.

f) Habrá de tenerse en cuenta, especialmente, la coordinación de los distintos servicios, previendo el emplazamiento de todos ellos de forma que guarden las distancias mínimas establecidas por las distintas reglamentaciones, protegiendo debidamente los cruces bajo calzada, y situando los conductores a profundidades adecuadas para que dichos cruces no interfieran entre sí y con el firme proyectado.

A este respecto, el proyecto de urbanización deberá redactarse por titulados técnicos competentes en cada una de las materias que lo integran, formando un complejo de proyectos, bajo la dirección y coordinación de un único titulado. Será requisito previo para la aprobación del Proyecto de urbanización la cesión efectiva de los terrenos o el aprovechamiento que exige el Plan o la Ley.

59.2. Presentación de proyectos.

a) Ejecución de las obras.

1. Otorgada la licencia de urbanización y comunicada a su vez por el promotor la fecha fijada para dar comienzo a las obras que, en ningún caso podrá ser en plazo superior a seis meses desde el otorgamiento de la licencia de urbanización, el servicio de urbanismo señalará el día y hora para la firma de la correspondiente acta de comprobación del replanteo. El acta irá subscrita por el jefe de dicho servicio, el promotor, la dirección facultativa de las obras y el representante de la empresa constructora.

2. Durante la ejecución de las obras corresponderá al Servicio de Urbanismo la vigilancia y control de las mismas, tanto desde el punto de vista urbanístico como técnico.

3. Cuando alguna obra o instalación o parte de ella, no se ejecute de conformidad con el proyecto aprobado, el Alcalde, a propuesta del Servicio de Urbanismo, podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y su nueva ejecución con cargo al promotor.

b) Recepción de las obras de urbanización.

1. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente de la Corporación.

2. Si el promotor, en un plazo no superior a tres meses, contado desde su terminación y entrega por la contratan, no lo solicita, el Ayuntamiento de oficio podrá iniciar los trámites para la recepción provisional.

3. Al escrito solicitando la recepción, se acompañará certificado final de obra del director facultativo, planos de liquidación, conformidad de las compañías suministradoras de los distintos servicios y compromisos del promotor en cuanto a cesión de terrenos y conservación de las obras.

4. Si se apreciasen defectos por mala ejecución de la urbanización, a propuesta del Servicio de Urbanismo el Alcalde requerirá al promotor para que en el plazo de tres meses los corrija, advirtiéndole que de no hacerlo en el indicado plazo se procederá sustitutoriamente a subsanarlos por el Ayuntamiento, ejecutando las garantías constituidas y acudiendo incluso a vía de apremio si para el resarcimiento de los gastos fuere necesario.

5. Cuando la urbanización se encuentre en perfectas condiciones de funcionamiento se formulará informe propuesta de recepción provisional. El informe irá suscrito por el Jefe del Servicio de Urbanismo, que a su vez será conformada por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo e Infraestructuras.

6. La recepción provisional de la urbanización deberá realizarse en el plazo de tres meses a contar desde la solicitud del promotor, si la misma se hubiere ejecutado de acuerdo con el proyecto aprobado.

7. Una vez recibidas provisionalmente las obras, el Servicio de Urbanismo convocará para la firma del acta de recepción. El acta irá subscrita por el Interventor Municipal, el Jefe del Servicio de Urbanismo y por el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la recepción provisional.

8. A partir de la firma del acta de recepción provisional, el Ayuntamiento, en la forma y condiciones que determina la ordenanza municipal sobre uso y conservación de espacios libres públicos y privados, se hará cargo del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización y de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, salvo que dicha obligación sea asumida por los propietarios, bien con carácter voluntario u obligatorio por disposición expresa.

9. Durante el período de garantía de dos años desde la recepción provisional, el promotor será responsable de la reparación de los defectos por vicios ocultos. Si requerido para subsanarlos no atendiere a los requerimientos en los plazos que, a su vez, se le fijen, el Ayuntamiento procederá por ejecución sustitutoria a corregirlos, ejecutando las garantías constituidas y si no fueren suficientes, acudiendo a la vía de apremio para resarcirse de lo gastos.

10. Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

11. El Servicio de Urbanismo formulará propuesta de recepción definitiva que conformada por el Concejal Delegado del Área de Urbanismo y remitirá el expediente para su aprobación.

12. Recibidas definitivamente las obras se convocará para la firma del acta, que irá subscrita por el Presidente de la Corporación, el Secretario General, el Jefe del Servicio de Urbanismo y el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la recepción definitiva.

Artículo 60. La red viaria y aparcamientos.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU. Se modifica el apartado 60.3.

60.1. Comprende este proyecto las obras para la ejecución de las calzadas para vehículos, aceras y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito, obras especiales como enlaces, puentes túneles, etc.

Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales en forma tal que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, incluyendo las obras de pavimentación de aceras. Comprende igualmente la red secundaria para servicio de las bocas de riego e hidrates necesarios para los viales considerados.

60.2. Condiciones y diseño.

Según Ordenanza Municipal de Obras y Servicios.

60.3. Disposición y número de aparcamientos.

Serán los establecidos por las Leyes y Reglamentos de aplicación sobre el planeamiento.

Superficie de las plazas de aparcamiento.

TIPO DE VEHÍCULO	MÁXIMA	MÍNIMA
TURISMO EN ZONA	30 M2	20 M2

TURISMO EN LÍNEA	15 M2	15 M2
MOTOCICLETAS	2 M2	2 M2
AUTOBUSES	50 M2	30 M2

Nota: Se consideran superficies útiles, incluyendo las que corresponde a pasos peatonales y espacios de maniobras pero no vestíbulos, almacenes o trasteros.

En los sectores de edificación exclusiva los aparcamientos serán privados en el interior de las parcelas. En las zonas residenciales los aparcamientos públicos para visitantes podrán situarse linealmente, a un costado de las vías de servicio, siempre que no se altere la fluidez del tráfico previsto.

La magnitud de las áreas de aparcamiento se ajustará a los que se expresan en el cuadro contando una plaza de aparcamiento para cada uno.
El tamaño de las plazas de aparcamiento se contabilizará según el cuadro, que incluye la parte proporcional de calles y espacios de maniobras. Las dimensiones mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 2,20 x 4,50 m.

60.4. Firmes y pavimentos.

El tipo de firme a emplear, en cuanto a naturaleza de espesor, dependerá fundamentalmente de:

a) La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico (ligero o pesado) que ha de soportar.
b) La naturaleza del terreno de cimentación.
c) Las condiciones climáticas.
d) Los recursos disponibles en la zona de situación.

Deberán exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo en las vías más importantes de aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos.
Deberá justificarse, en todo caso, el tipo y espesor del firme adoptado.

60.5. Condiciones mínimas de proyecto.

Independientemente de las condiciones de diseño establecidas, se considera que las vías deben cumplir las normas de trazado, firmes, obras de fábrica, etc. oficiales de la Dirección general de Carreteras y que las intersecciones y enlaces deben cumplir lo indicado en las Recomendaciones para el proyecto de intersecciones y enlaces del citado Organismo.

Artículo 61. El abastecimiento de agua.

Deberá concretarse en los proyectos las obras con las que se llevaran a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua potable a la población, en su caso para el riego, y, en general, proveen de dotación de agua las áreas que demandan su consumo.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde la captación, la conexión con la red primaria, hasta aportar la dotación necesaria a los puntos consumo: depósitos, redes, mecanismo de presión, etc.

61.1. Origen del suministro.

El suministro se efectuará, desde la red general de la población dentro de las áreas urbanas. Habrán de tenerse en cuenta, además de las disposiciones vigentes en la materia y de las contenidas en estas normas, las que impongan la compañía suministradora.

61.2. Dotaciones de Consumo.

En el proyecto de las redes de abastecimiento se adoptarán los siguientes requisitos mínimos para el consumo diario:

Áreas residenciales del casco urbano: 200 l/hab.día
Áreas res. de extensión turística: 250 l/hab.día
Áreas de industria no-contaminante: 15 m3/hab.día
Áreas de industria semi-contaminante: 25 m3/hab.día

Estas cifras se aceptarán como indicativas, especialmente para industria, cuya demanda es altamente variable según los tipos de manufacturado.
No se incluyen previsiones para riego e incendios locales, las cuales deberán incrementarse en los proyectos definidos sobre las cifras indicadas.

61.3. Depósitos de distribución.

En el caso de conexión a una red general de agua potable con suministro de alta garantía, el servicio quedará asegurado con depósitos o aljibes con una capacidad no inferior al volumen que se necesita para el día de máximo consumo.
En caso de depósito único, este deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e intercomunicadas, en previsión de averías e interrupciones para limpieza.

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el Sector con la presión necesaria se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría desde otro regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático.

61.4. Red de distribución.

La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo es 2,4 veces el medio.
La forma de la red se adecuará a la estructura del núcleo procurando adoptar el sistema mallado. Se supondrá a efectos del cálculo de diámetro, un consumo instantáneo máximo de 2,4 veces el medio.

Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas

verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares, etc., así como los correspondientes a bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros/segundo o por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo. Los hidrantes deberán disponerse con una distancia máxima entre ellos de 200 m medidos por espacios públicos.

El nivel piezométrico mínimo deberá proporcionar una carga de 10 m.c.a (1 atm.) sobre los puntos más altos de utilización salvo casos especiales.

El diámetro mínimo de las tuberías de distribución será de 100 mm., aconsejándose el empleo de la tubería de fundición de enchufe y cordón con junta elástica en toda la gama de sus diámetros. Las acometidas a las parcelas o viviendas deberán ser del diámetro adecuado a las necesidades y debidamente justificado podrán ser de diámetro inferior al mínimo (100 mm.)

El diámetro máximo que se admitirá en las tuberías de fibrocemento es de 250 mm. Con diámetros superiores a este deberán ser cubiertas con tubería de fundición.

Las llaves de paso empleadas deberán ser de compuerta reforzadas. En grandes diámetros se empleará el tipo de mariposa.

Todos los codos, derivaciones y llaves deberán anclarse debidamente.

Artículo 62. El alumbrado público.

Deberá especificarse en los proyectos las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un alumbrado adecuado.

62.1. Condiciones generales.

Para la redacción del proyecto se tendrán en cuenta las instrucciones para el alumbrado urbano (1965) del Ministerio de la Vivienda, así como lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (D.2413/1973, de 20 de septiembre) y su instrucción Complementaria MI-BT 009 (O. de 31 de octubre de 1973) a la normativa que les sustituya.

62.2. Criterios de calidad.

a) Funcional para seguridad del tráfico nocturno.
b) De carácter estético o ambiental.

La limitación del deslumbramiento quedará asegurada mediante una adecuada selección y disposición de las luminarias.

En el proyecto deberán tenerse en cuenta y justificarse los factores de eficacia del sistema elegido y la economía del mantenimiento.

Todos los conductos irán enterrados, canalizados en tubos. Cuando las aceras sean muy estrechas, y no queda otra solución que situar los puntos de luz sobre fachada, se permitirá la instalación de los conductores grapados sobre la misma. No obstante esta solución tendrá que justificarse debidamente en la Memoria.

Todas las partes metálicas de la instalación (cuadro de mando, báculos, etc.) se comunicaran a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre. La instalación estará dotada de dispositivo de corte para corriente de defecto. Los báculos se preferirán de chapa de acero galvanizado, admitiéndose, previa justificación debidamente razonada, los de otro tipo.

Se exige que las luminarias sean cerradas con vidrio, y solo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta. Se preferirán aquellas que permiten alojar en su interior los accesorios de las lámparas. En zonas de poca vigilancia y con poco tráfico se podrán utilizar luminarias cerradas con plástico resistentes a efectos térmicos y mecánicos, como, por ejemplo, los policarbonatos.

No se admitirán, salvo justificación debidamente razonada, lámparas que tengan filamento (incandescencia y luz mezcla).

El accionamiento será por célula fotoeléctrica, regulable, para que su encendido se efectúe cuando la luminaria exterior sea doble o triple de la prevista en la instalación. Llevará también interruptores para su accionamiento manual.

Para los conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, para los grapados sobre fachada los de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso. Como norma general todo el alumbrado deberá estudiarse para que esté conectado todas las horas sin luz diurna, manteniendo en todo caso en nivel técnico mínimo fijado en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 63. El suministro de energía eléctrica.

63.1. Condiciones generales.

En los proyectos deberá preverse las obras con las que se llevará a cabo las determinaciones del Plan General o de los planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía a los puntos de demanda. Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión que discurran por la red viaria del polígono. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos nacionales vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterio

particulares de la compañía suministradora y de la Delegación Provincial de Industria de Alicante.

Comprenden dichos proyectos todos los elementos de la red tales como estaciones transformadoras, líneas de transporte, etc.

63.2. Dotaciones de suministro.

Las previsiones de potencia para zonas residenciales o conjuntos de viviendas se establecen en función de los grados de electrificación de la instrucción MI-BT 0,10. La dotación mínima para alojamiento turístico y urbanizaciones de análogo carácter será de 1,0 KW/hab. (Art. 5º D. 3787/1970 de Información y Turismo sobre requisitos mínimos de infraestructura), lo cual corresponde al grado de electrificación elevado, según la referida instrucción. (Valores entre paréntesis).

En las zonas industriales, la relación potencia-superficie oscila entre amplios límites a efectos de estimación por lo cual será importante deducir las proporciones de cada tipo de industria en el futuro Plan Parcial. No obstante se propone, como valor orientativo la dotación de 250 KVA/Ha.

63.3. Tendido de líneas.

El tendido y modificación de líneas de Alta Tensión se efectuará según lo previsto en el art. 35 del Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (D.3151/168, de 28 de Noviembre, Ministerio de Industria), y en su consecuencia:

a) El tendido será subterráneo en todas las áreas del suelo urbano, salvo en zonas industriales, donde podrá autorizarse el tendido aéreo.

b) En el suelo de reserva (suelo urbanizable programado por asimilación) el tendido podrá ser aéreo, hasta su definitiva transformación en suelo urbano, modificándose posteriormente.

c) En suelo rústico (suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable, por asimilación) el tendido será indistintamente aéreo o subterráneo, teniendo en cuenta, en su caso, las prescripciones de seguridad reglamentarias.

Las redes de distribución de baja tensión serán siempre subterráneas, cumpliendo las instrucciones MI-BT-003 y 006 sobre seguridad. La traza de las mismas seguirá el esquema de las calles y espacios libres, etc., y de no existir dificultades para ello se agrupará en paralelo con otras canalizaciones de servicios urbanos.

Artículo 64. Saneamiento de aguas residuales.

Los proyectos deberán prever las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible la eliminación de las aguas residuales y pluviales.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión con la red principal.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, encauzamiento de

las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas abajo de los puntos de vertido.

64.1. Condiciones de diseño.

a) Tipo de conductos.
Se podrá emplear cualquier tipo, con las debidas garantías, si bien es preceptivo que las zonas por debajo del nivel freático se tenga que garantizar una absoluta estanqueidad ante la presión exterior mediante juntas estancas, etc.

b) Trazado.
El trazado se realizará siempre por zonas de dominio público, pudiéndose colocar bajo aceras si estas tienen mas de 2,50 m. de ancho.

c) Velocidad mínima.
Se deben proyectar los conductos con las pendientes que aseguren una velocidad mínima de 0,60 m/seg. En el caso de no poder conseguir dicha velocidad a causa de caudales muy pequeños se deberán instalar las cámaras de descarga necesarias para garantizar una velocidad mínima mayor de 0,60 m/seg. de velocidad máxima será de 3 mts/seg.

d) Pendientes mínimas.
La pendiente no será inferior al 5 por mil. Cuando sea preciso descender por debajo de este límite, se tendrá que mejorar las condiciones de lavado, aumentado la alimentación hidráulica de la cámara de descarga en su origen o instalando alguna otra cámara de descarga a lo largo del conducto. Las pendientes inferiores al mínimo siempre habrían de ser debidamente justificadas.

e) Sección mínima del conducto.
La sección mínima será de 300 mm. de diámetro.

f) Pozos de registro.
Se colocará un pozo de registro en los lugares en que se produzcan cambios de sección, pendientes o dirección y siempre a una distancia no mayor de 50 m.

g) Cámara de descarga.
Se dispondrá de una cámara de descarga de la capacidad adecuada al origen de cada ramal y cuantas sean preciso, intermedias, para garantizar el lavado del conducto.

h) Estaciones de bombeo.
De las bombas que se instalen será preceptivo que las que sean justificadas, una será de reserva, con el fin de garantizar el bombeo en cualquier situación anómala.

64.2. Condiciones de cálculo.

Caudal de cálculo:

Se tomará el de punta de abastecimiento de aguas, reducido en un 80% como máximo, para las aguas residuales.

Las aguas residuales siempre han de ser recogidas y conducidas para un tratamiento en estación depuradora, quedan libres de estas conducciones las zonas expresamente reguladas en las ordenanzas.

Se deberá usar la red separativa, una para aguas pluviales y ora para residuales, o cualquier otro método que sirva para la eliminación del agua pluvial, cuando se justifique debidamente. El agua pluvial en ningún caso debe recogerse conjuntamente con el agua residual.

El caudal pluvial podrá no ser tenido en cuenta, cuando previa justificación, se compruebe que es excesivamente gravoso. Dicha justificación debe comprender un estudio económico que demuestre que en la zona y con el período considerado, los perjuicios producidos por una inundación ocasional son menores que el coste de recogida del caudal pluvial.

La depuración de las aguas residuales, se efectuará siempre en la estación de tratamiento municipal.

Quedan prohibidas expresamente las estaciones depuradoras para grupos de viviendas, planes parciales y verter directamente afluentes a cauces secos y barrancos.

Artículo 65. Eliminación de basuras y desperdicios.

65.1. Cantidad de residuos.

Se estudiará la solución de recogida de residuos domésticos, considerándose como promedio la cantidad 0,7 Kg/Hab.día en zonas residenciales.

65.2. Recogida de residuos.

La recogida y almacenamiento de residuos domésticos para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de forma que quede a salvo de las vistas y exenta de olores.

Queda prohibida absolutamente la eliminación por trituración a través de las cañerías.

65.3. Eliminación de desperdicios.

Para la eliminación de basuras se recomienda la incineración, con posible aprovechamiento de energía, o el establecimiento de una planta de compostaje para su utilización como abono.

Será obligatoria la instalación de crematorios en las proximidades de industrias para desperdicios reconocidos como infectos o nocivos y especialmente para los mataderos y mercados de ganado.

Provisionalmente podrán emplearse depresiones de terreno como vertederos controlados para el relleno con residuos y escombros no considerados infectos o nocivos. Estos lugares deberán hallarse bien delimitados y a distancia superior a 2.000

mts del núcleo de viviendas más próximo, salvo que se garantice la escasa incidencia de contaminación aérea a menor distancia. Igualmente deberá estudiarse el potencial de contaminación subterránea mediante estudios hidro-geológicos de nivel competente.

En ningún caso podrá realizarse la eliminación final a vertederos no controlados en zonas susceptibles de utilización turística (suelo urbanizable, programado para ciudad jardín).

Artículo 66. Los espacios libres urbanizados.

Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU.

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se trataran con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños. Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo. El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma.
Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma combinándose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.
El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%.
Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m3 por

hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas.

Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados. En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea.
La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea. La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

Se podrán implantar infraestructuras municipales en las zonas verdes públicas con las siguientes condiciones.

- Infraestructuras de la red de saneamiento y agua potable. Estas infraestructuras podrán ubicarse en zona verde siempre y cuando se ubiquen bajo rasante. La implantación de dichas infraestructuras requiere de medidas correctoras sobre los aspectos que puedan afectar al disfrute por el público de dicha zona y que a continuación se enumeran:

    - Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.
    - Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.
    - Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.
    - Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

- Infraestructuras que son parte del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, SUDS, del Municipio. Siguiendo con las directrices recogidas en la “Guía de aplicación del PATRICOVA”, dichas infraestructuras pueden ser:

    - Estructuras de laminación en zona inundable. La implantación de estas infraestructuras en zona verde pública requiere de un sistema de drenaje y evacuación que eviten el estancamiento de agua de un máximo de 24h.

- Redes de drenaje urbanas. Estas redes incluyen sistemas de evacuación de aguas separativas y tanques de tormenta o depósitos de retención. Estos últimos son depósitos normalmente cubiertos donde se recogen las aguas para una primera decantación antes de su vertido. Dichas infraestructuras deben estar bajo rasante, y estar dotadas de las siguientes medidas compensatorias.
  - **i.** Aspectos olfativos. Deben ser espacios estancos y las instalaciones deben estar perfectamente selladas, para evitar la salida de malos olores.
  - **ii.** Aspectos acústicos. Deben estar dotadas de aislamiento acústico para evitar la propagación de ruido al exterior.
  - **iii.** Aspectos de accesibilidad. Si la infraestructura a implantar incluye algún elemento que debe estar sobre rasante, su ejecución debe ir acompañada de medidas correctoras para no afectar a la accesibilidad de la zona verde donde se encuentra.
  - **iv.** Aspectos estructurales. La cubrición de las infraestructuras que se encuentran bajo rasante debe cumplir con el documento básico de seguridad estructural del CTE.

Artículo 67. Otros Servicios.

En los proyectos se deberá prever las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas enérgico, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener al menos todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones en su momento del servicio correspondiente no precisen ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público, (jardines, viales, etc.)

Artículo 68. Condiciones mínimas de urbanización.

68.1. El solar.

A los efectos previstos en la Ley respecto a la urbanización tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo aptas para la edificación que cuenten con las dotaciones de servicios urbanísticos mínimos:

a) Pavimentación de la calzada en toda la longitud del recorrido de acceso hasta la vía urbanizada más próxima de rango superior.
b) Encintado y enlosado de aceras y alumbrado público en toda la longitud de sus alineaciones de fachada.
c) Abastecimiento de agua, y suministro de energía eléctrica, en el límite de la parcela.
d) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal.
e) Evacuación separada y suplementaria de las aguas de lluvia superficiales cuando la topografía del terreno, o el conocimiento del lugar requiera evitar su inundación.

68.2. Obligaciones de la propiedad.

El carácter edificable de las parcelas en el suelo urbano quedará subordinado a su definitiva consagración jurídica como solares, previo el cumplimiento por los interesados de los siguientes deberes:

a) Cesión proporcional de la superficie de viales, espacios libres y dotaciones comunitarias al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.
b) Ejecución de la urbanización vinculada al servicio de la parcela con arreglo a las normas mínimas establecidas por el planeamiento en cada caso, salvo tolerancia condicionada a determinadas garantías.
c) Cesión del aprovechamiento que legalmente proceda.

68.3. Autorización condicionada.

Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos anteriores en el suelo urbano se autorizará la edificación de parcelas antes de que adquieran la consideración de solar en las siguientes condiciones alternativas:

a) Terrenos no incluidos en unidades de ejecución.

- Se garantizará la ejecución de los servicios urbanísticos mínimos en la propia solicitud de licencia mediante:
- Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas.
- Compromiso de no utilizar la construcción hasta que se hallen concluidas las obras de urbanización vinculadas, incluyendo cláusula de subrogación a terceros beneficiarios.
- Depósito de fianza suficiente en cualquiera de las formas permitidas en derecho, relativo a la totalidad de las obras que deba realizar el interesado.

b) Terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación.

- Será requisito previo la firmeza administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, en caso necesario, siendo garantías suficientes las que se indican.
- Desarrollo avanzado de las obras de urbanización que permita suponer su terminación anticipada o simultánea a la edificación.
- Compromiso de no utilizar la construcción, en los mismos términos del apartado anterior.

68.4. Supuestos de carácter industrial.

Cuando se trate de edificaciones de tipología industrial en zonas de suelo urbano expresamente permitidas, las garantías anteriores quedarán reducidas al cumplimiento de las cesiones obligatorias, siempre que la seguridad, salubridad y control de contaminación queden atendidos en el proyecto. Esta permisividad se extiende al suelo urbanizable programado en idénticas condiciones, en tanto no exceda del 10 % del aprovechamiento del sector antes de su definitiva urbanización.

Artículo 69. Conservación de la urbanización.

La conservación y mantenimiento de la urbanización en sectores, enclaves, planes parciales y convenios será obligación de los propietarios respectivos hasta la recepción de las infraestructuras y equipamientos por parte del Ayuntamiento. A estos efectos deberán constituirse en entidad urbanística colaboradora de conservación.

TÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL SUELO URBANO CASCO ACTUAL.

Artículo 70. Régimen abierto.

Las presentes normas desarrollan de forma pormenorizada las condiciones y parámetros de ordenación de cada una de las áreas que constituyen el suelo urbano delimitado por el presente Plan general, que regirán a partir de su entrada en vigor. Constituyen un catálogo abierto de disposiciones sobre la edificación y el uso del suelo, que será sucesivamente incrementado por las correspondientes disposiciones que regulen las nuevas áreas que en ejecución del plan accedan a obtener la clasificación y el régimen del suelo urbano.

Artículo 71. Definición del área.

71.1. Carácter.

Constituye el área principal de uso residencial permanente (RES-Pm) del municipio, formado por edificación colectiva en disposición compacta o cerrada tradicional; con una distribución de poblamiento de alta densidad, superior o igual a 300 personas por hectárea.

71.2. Agregación.

Se distinguen varias zonas urbanas dentro del casco urbano, respondiendo a dos tipos de densificación distinta, en relación directa al grado de consolidación y distancia al centro.

a) Zona 1, caracterizada por su elevada densidad y consolidación, su regulación concreta viene establecida en los siguientes artículos.
b) Zona 2, caracterizada por su elevada densidad y grado de consolidación medio.
c) Zonas que por sus características singulares son objeto de desarrollo a través de planes especiales.

71.3. Descripción.

Las superficies y límites se indican respectivamente en las normas del suelo urbano, que definen el régimen urbanístico general, y en los planos de ordenación PO.2 (1:5.000) Uso del Suelo, y PO.3 (1:2.000) Suelo Urbano.

Artículo 72. Condiciones del solar.

Artículo afectado por la modificación 106 del PGOU.

72.1. Alineaciones y rasantes.

Se señalan en los planos técnicos PT 2(1:2000). Red Viaria para los casos necesarios, en cumplimiento de los requisitos legales de la parcela edificable haciendo salvedad de su carácter indicativo, que deberá ser consagrado en los correspondientes proyectos de urbanización. A tal efecto se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

72.2. Parcela mínima.

En el área considerada, la parcela mínima se ajustará a la parcela catastral.
Las condiciones para que una parcela sea edificable son las siguientes:

a) La parcela se debe ajustar a las alineaciones del PGOU.

b) La parcela es edificable para el uso residencial cuando las dimensiones de la parcela permitan la implantación de una edificación que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad vigente. Si por el contrario las dimensiones de parcela no permiten la implantación de una edificación de uso residencial que cumpla la normativa de habitabilidad y accesibilidad, se podrá implantar el uso terciario siempre y cuando se cumpla la normativa de accesibilidad.

72.3. Servicios urbanísticos.

Se exigirán todos los servicios definidos como condiciones mínimas de urbanización, siendo necesaria en todos los casos la existencia de alcantarillado.

Artículo 73. Condiciones de edificabilidad.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU.
Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU.

73.1. Se utilizará la tipología de manzana densa (MD) salvo Estudio de Detalle que proponga otra tipología para manzana completa.

73.2. Aprovechamiento básico.

a) El índice de techo (T), como indicador básico de edificabilidad y la altura máxima autorizada se establece en función de lo reflejado en el plano de ordenación P.O.3 E: 1/2000, con el siguiente criterio general:

ANCHO CALLE (A)	ZONA 1	ZONA 2
A < 10	4 PLANTAS	3 PLANTAS
10 <= A < 12	5 PLANTAS	3 PLANTAS
A >= 12	6 PLANTAS	3 PLANTAS

Se considera como altura máxima de la planta baja, contada entre la rasante de la acera y la cara inferior del forjado superior de la planta baja, la de 3,80 m. Dentro del nuevo máximo de plantas se considerarán incluidas la planta baja y la última planta, que deberá ir retranqueada a 45º a partir de la línea de fachada en su encuentro con el forjado de la planta inmediata anterior por su cara superior.

b) Se elimina este apartado con la modificación 106 del PGOU.

c) No se especifica parámetro de cobertura, que alcanza valores próximos a 100% en todos los supuestos, resultando sobradamente compensado con las deducciones de patio interior de parcela y limitaciones de profundidad de edificación, en su caso.

73.3. Aprovechamiento extraordinario.

Con independencia de otros usos accesorios que se determinan en el artículo siguiente, se admitirán aprovechamientos marginales, con vinculación inseparable al volumen arquitectónico y servicio directo a la edificación principal; sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones específicas de composición estética ambiental que rigen en la zona.

Entre ellos tendrá carácter obligatorio la inclusión de garaje colectivo privado en sótanos o semisótanos en los solares de más de 200 m2, cuando se pueda inscribir en ellos una circunferencia de diámetro igual o superior a 13,00 m. El número mínimo de plazas de aparcamiento a reservar será el resultado de aplicar la tabla siguiente:

La reserva de plazas de aparcamiento diferencia entre plazas de aparcamiento privadas, situadas en el interior de las parcelas privadas y plazas de aparcamiento públicas, dispuestas en los viales públicos ó en zonas específicas de aparcamiento público. Tanto las plazas de aparcamiento privadas como las públicas podrán estar situadas sobre o bajo rasante.

USOS URBANO	PRIVADOS	PÚBLICOS
RESIDENCIAL COLECTIVO	1 PLAZA CADA 1,25 VIV.	1 PLAZA CADA 5 VIV.
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	1 PLAZA CADA 1,00 VIV.	1 PLAZA CADA 3 VIV.
INDUSTRIAL	**1 PLAZA CADA 200 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**	**1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**
COMERCIAL Y OFICINAS	**1 PLAZA CADA 25 M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**
HOTELERO	1 PLAZA CADA 1,25 PLAZAS	1 PLAZA CADA 10 PLAZAS
RESTAURANTE	**1 PLAZA CADA 50M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**
ESPECTÁCULOS	**1 PLAZA CADA 25M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**
INSTALACIONES DEPORTIVAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
IGLESIAS		1 PLAZA CADA 5 PLAZAS*
ASISTENCIA HOSPITALARIA	1 PLAZA CADA 1 CAMA	20 CAMAS*
OTROS USOS NO DEFINIDOS	**1 PLAZA CADA 100 M2 CONSTRUIDOS**	**1 PLAZA CADA 100M2 CONSTRUIDOS Ó FRACCIÓN**

*** La reserva de aparcamiento debe ser la más restrictiva entre la estipulada en el apartado c) de la adaptación del anexo IV del TRLOTUP en el uso terciario y el cuadro del PGOU.**

Nota: Para los aparcamientos públicos podrá considerarse la simultaneidad estableciendo el índice de reducción adecuado cuando exista proximidad entre ellos y se prevea un desfase entre las horas de funcionamiento. Los estándares establecidos se cumplirán sin perjuicio de lo establecido en otras normativas.

No será obligatorio realizar más de dos plantas de sótano para cumplir con los estándares establecidos en la tabla anterior.

Esta obligación afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos; es decir no se puede alternar dos usos diferentes en una planta destinada a aparcamientos.

Los aparcamientos deberán cumplir las condiciones que exija la normativa sectorial aplicable.

Se excluyen así mismo de esta obligación los edificios comprendidos entre las calles Paseo Marítimo, Concepción, Ramón Gallud y María Parodi, según la modificación del P.G.O.U. nº 1 que por motivos de interés general acreditado en su expediente fue aprobada definitivamente por la CTU en sesión celebrada en 29-3-89.

Norma general. Adaptación al anexo IV del TRLOTUP.

a) Reserva de plazas de aparcamiento en el uso residencial.

Con carácter general se reservará un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privadas por habitante y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante, pudiendo minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas ó un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII del TRLOTUP.

En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento por medios de transporte no motorizados ó con transporte público.

La reserva de plazas de aparcamiento según el criterio recogido en la tabla del PGOU, es menos restrictiva que la norma general del TRLOTUP que se ha recogido en el párrafo anterior. La diferencia entre ambas debe ser suplementada con reserva de plazas de aparcamiento para vehículos de movilidad personal.

b) Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento público será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, ó fracción, de edificabilidad terciaria. Se admite que estén en parcelas privadas siempre que las plazas de aparcamiento sean de uso público, entendiendo por tales aquellas plazas situadas en aparcamiento accesibles para cualquier usuario, sin otro requisito que las limitaciones de

gálibo, y durante, al menos, el horario de funcionamiento de la instalación terciaria a que da servicio sea o no gratuito su uso.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada estará en función del uso concreto al que, en desarrollo del plan, se destinen las parcelas, conforme a los siguientes estándares:

- Para usos comerciales o recreativos, una plaza cada 25 metros cuadrados construidos.
- Para usos hosteleros y similares, una plaza por cada 50 metros construidos.
- Para otros usos terciarios distintos a los anteriores regulados, se debe adoptar la reserva más restrictiva entre la establecida en el PGOU ó bien una plaza por cada 100 metros construidos.
- En complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en lo que no sea posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos, por tratarse de locales polivalentes, la reserva exigible será de una plaza por cada 40 metros cuadrados construidos.

  Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido.

  En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

c) Reserva de plazas de aparcamiento en el uso industrial.

Con carácter general la reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de una plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial, y de una plaza para vehículos pesados por cada 1.500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial.

La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de una plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada. Se podrá minorar justificadamente dicha reserva cuando la superficie correspondiente a esa disminución se destine a actuaciones que favorezcan una movilidad más sostenible, una mayor superficie de infraestructuras verdes urbanas o un uso público más inclusivo y coherente con la red de espacios comunes definida en el anexo XII de este texto refundido. En cualquier caso, entre los criterios que justifiquen la reducción de dicha reserva se deberá garantizar que las necesidades de desplazamiento de la población afectada quedarán en cualquier caso satisfechas con otras alternativas de aparcamiento para medios de transporte no motorizados o con transporte público.

Los estándares exigidos en los dos apartados anteriores podrán minorarse mediante resolución motivada de la conselleria competente en ordenación del territorio, previo informe favorable de la conselleria competente en materia de industria, cuando se trate de complejos industriales aislados o esté previsto algún tipo de actividad productiva especial para la que no resulten adecuados.

Norma particular.

a) Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario con sala de exposición de baja afluencia de público, tales como exposición y venta de muebles, vehículos, etc.

Aplicación del criterio del apartado 5.4 del anexo IV del TRLOTUP, se establece el siguiente criterio de minoración en la reserva de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas.

- Minoración en un 40% de la reserva de aparcamiento de vehículos de cuatro ruedas. Dicho porcentaje es la diferencia entre la ocupación de un establecimiento comercial (3 m2/persona) y la ocupación del área de venta en la que se prevé poca afluencia de público (5 m2/persona). Sendos valores se obtienen del CT-DB-SI.

- La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

d) Reserva de plazas de aparcamiento en el uso terciario ubicado en suelo no urbanizable pendientes de ordenación por plan especial de protección de Costas.

En las zonas reguladas por el artículo 11.2. del PGOU, con el objetivo de preservar sus condiciones paisajísticas y ambientales, el estándar de aparcamiento para vehículos de cuatro ruedas será reducido al 30%. La minoración de la reserva de aparcamiento se destinará a las plazas de aparcamiento para medios de transporte de movilidad personal (bicicletas y patinetes). Esta se podrá disminuir en un 50% en el caso de que exista una parada de autobús a una distancia menor de 200m.

Artículo 74. Condiciones de uso.

Artículo afectado por la modificación puntual 93 del PGOU.
Artículo afectado por la modificación puntual 98 del PGOU,
Artículo afectado por la modificación puntual 106 del PGOU.

74.1. Uso fundamental.

Todo el casco actual se halla afectada al uso residencial (RES), permanente, que determina el aprovechamiento básico de cada zona.
Cualesquiera otros usos accesorios que no constituyan aprovechamiento marginal, por su directa vinculación al uso fundamental, serán controlados como tolerancias de aprovechamiento con carácter urbanístico de dotaciones privadas de interés lucrativo particular.

74.2. Integración de usos accesorios.
Con excepción del área de tolerancia industrial que se indica posteriormente las únicas tipologías de uso permisibles en posición integrada (INT) dentro del mismo serán las que se indican en las la matrices de compatibilidad y con las limitaciones indicadas en el art. 54.3. y las que se establecen en los apartados siguientes del presente artículo:

El número de plantas de uso accesorio integradas en el edificio se incluye en la elevación máxima (e), y a su vez los porcentajes superficiales se refieren al índice de techo (T), ambos establecidos como aprovechamiento básico, disminuyéndose de los mismos; Los supuestos obligatorios constituirán un mínimo a cumplimentar, sin exceder necesariamente de una planta entera.

En las plantas sótano y semisótano se admiten usos relacionados con el de las plantas superiores: parte de la actividad de PB, almacén, aparcamientos... Si se ubican aprovechamientos marginales definidos según art.53.3.2.a) o aparcamiento, no computarán como una planta a efectos de elevación máxima permitida ni de edificabilidad. Si computarán los semisótanos con usos no marginales a efectos de elevación permitida (art. 53.3.1).

Dentro del casco actual se permitirá la actividad de industria (PRV-In) en la zona comprendida entre la Vial de Ronda, Avda. de Diego Ramírez y calles Apolo (Ctra. de Alicante) y de Orihuela (Ctra. a San Miguel de Salinas), que tendrá el carácter de área de tolerancia industrial.

Los sistemas de acceso público común de cada uno de los usos considerados en el mismo edificio se resolverán contando con los elementos de control y seguridad necesarios, según el art.54.3 y 74*:* El régimen de tolerancia extraordinaria correspondiente a otras posiciones relativas, no integradas en la edificación residencial, se remite a las regulaciones generales del siguiente apartado 74.3.

74.3. Regulaciones generales.

Además de los usos integrados establecidos en los arts. 54.3 y 74.2 se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES), siguiendo las siguientes condiciones:

Se aplica el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, para todas las posiciones relativas (INTcomún, INTindepend, ADD, ASL). Se excluyen en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA).

Las tolerancias de uso autorizadas en cada zona de uso fundamental determinado no superarán nunca la cantidad del 50% del aprovechamiento básico, para que no se modifique el uso global asignado por el PGOU, salvo para el caso de Administrativo Público, en el que dicho porcentaje podrá ser hasta del 100%. En el caso del casco urbano zona 1, todo él constituye un sector de uso fundamental Residencial. Idem

para el casco urbano zona 2. En ningún caso se podrán superar los límites del aprovechamiento básico establecido.

74.4. Implantación de grandes superficies

Se permite la implantación de grandes superficies en cualesquiera de los solares cuya calificación urbanística así lo permita y sin perjuicio de las condiciones que el planeamiento general o parcial establezca para cada solar en concreto. Se entiende como gran superficie de venta al detalle, a aquellos establecimientos individuales o colectivos donde se practique la actividad comercial de carácter minorista, que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 metros cuadrados.

Se entiende por establecimientos de carácter colectivo, aquellos integrados por un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente. La apertura, modificación o ampliación de grandes superficies de venta al detalle que estén incluidas en establecimientos colectivos quedan sujetas igualmente a la obligación de obtener autorización de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo, aunque el establecimiento colectivo haya obtenido, a instancia de su promotor, autorización como gran superficie.

Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

Para autorización de las grandes superficies definidas en los epígrafes anteriores, y sin perjuicio de lo establecido en otras reglamentaciones, la solicitud de licencia de obra irá acompañada de un estudio de tráfico que analice los efectos sobre el mismo en un entorno de radio nunca inferior a 1.000 metros, tomado como centro el de cada una las fachadas a las que dé frente la gran superficie. Además se acompañará un estudio volumétrico en el que se refleje con el grado de detalle de acabado de la edificación, su relación con el entorno, así como la obligada transición entre la altura de cornisa de las edificaciones colindantes y la propia de la edificación que se propone.

Puesto que las condiciones de edificación son distintas a las del uso residencial, que es para el que se establece el cálculo de la altura de cornisa, para el cálculo del mismo, la expresión a aplicar para este uso será la siguiente:

Cornisa= Altura de planta baja + n x 3.50 m
siendo “n” el número de plantas.

El estándar específico de plazas de aparcamiento para las grandes superficies comerciales será de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrado de superficie dedicada a la venta (definida según este artículo) y a la superficie construida computable de almacenes y aparcamientos se le aplicará el estándar de uso industrial: 1 plaza cada 100m2 construidos.

Artículo 75. Condiciones de composición.

75.1. Formas y proporciones.
Se determinan la longitud de fachada y altura de coronación en todos los ámbitos del casco a través de las condiciones de parcela mínima del artículo 72 anterior, y de la elevación total de la edificación que señalan los planos de ordenación PO.3 (1:2.OOO). Suelo urbano en correspondencia con las condiciones de edificabilidad debiendo interpretarse según los conceptos generales de formas y proporción.

75.2. Condiciones estéticas.
En correspondencia con los criterios generales de estas normas se establecen las siguientes regulaciones de composición arquitectónica para todos los ámbitos del casco actual.

a) Composición ambiental.
Constituye el régimen normal de composición en todo el casco actual, remitiendo sus condiciones a las normas generales de estética ambiental establecidas con carácter básico.

b) Composición rígida.
Su consideración excepcional se remite a las normas de protección específica que se incluye en el catalogo municipal de elementos protegidos anejo a este documento, y tendrá efecto exclusivo para determinadas localizaciones puntuales.

75.3. Regulaciones complementarias.

a) Decoro y conservación.
En todo el ámbito del casco actual serán de obligatoria observancia las regulaciones esenciales de decoro y conservación establecidas con carácter general.

b) Ordenación singular.
La ordenación singular de los edificios de tipología compacta (MD, MM) se resolverá según los criterios generales establecidos como supuestos de singularidad reglada.

c) Edificación especial.
La utilización de tipologías en disposición especial (XC, XE y XX) se someterá a las condiciones establecidas para este tipo de edificación.

Artículo 76. Condiciones funcionales.

76.1. Habitabilidad residencial.

En virtud del uso residencial (RES) dominante regirán las condiciones de calidad y seguridad establecidas con carácter básico en estas normas, con referencia fundamental a la habitabilidad de las viviendas; sirviendo de normas complementarias las ordenanzas municipales para regular las cuestiones de detalle.

76.2. Otros usos o actividades.

Los usos accesorios integrados en el mismo edificio residencial, y sus locales correspondientes, se regirán por sus normas específicas. Igualmente ocurrirá cuando se trate de actividades laborales en edificios independientes, sea cual sea su posición. (ADED, ASL).

TÍTULO X. APROVECHAMIENTO Y ORDENACIONES PORMENORIZADAS.

Artículo 77. Determinación del Aprovechamiento Tipo.

77.1. En Suelo Urbano se delimitan las siguientes áreas de reparto atendiendo a los criterios de coincidencia con los ámbitos territoriales de zonas homogéneas de subcalificación del suelo que gozan de la misma ordenanza e inclusión en cada una de ellas de los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos públicos que se pretendan conseguir y los privados de carácter lucrativo con semejante tipología edificatoria. El Aprovechamiento Tipo está expresado en metro cuadrado por metro cuadrado del uso característico. La Ponderación de los Usos para todas las Áreas de Reparto del Suelo Urbano y Urbanizable está justificada en la Memoria para cada Área de Reparto.

77.2. Área de Reparto.

SUELO URBANO

Área de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 1	CASCO URBANO. ZONA 1	4'21 M²/M² U.C.
Nº 2	CASCO URBANO. ZONA 2	2'02 M²/M² U.C.
Nº 3	ERAS DE LA SAL	0'2 M²/M² U.C.
Nº 4	ENCLAVE 1. TORRE DEL MORO	0'56 M²/M² U.C.
Nº 5	ENCLAVE 2. LA LOMA	0'36 M²/M² U.C.
Nº 6	ENCLAVE 3. MONTECARLO	0'27 M²/M² U.C.
Nº 7	ENCLAVE 4. EL LIMONAR	0'36 M²/M² U.C.
Nº 8	ENCLAVE 5. EL TORREJÓN	0'28 M²/M² U.C.
Nº 9	ENCLAVE 6. LA ROSALEDA	0'20 M²/M² U.C.
Nº 10	ENCLAVE 7. LAS MARAVILLAS I	1'03 M²/M² U.C.
Nº 11	ENCLAVE 8. LA MATA	1'22 M²/M² U.C.
Nº 12	ENCLAVE 9. TORRE DEL MORO II	0'64 M²/M² U.C.
Nº 13	ENCLAVE 10. LA HOYA	0'1 M²/M² U.C.
Nº 14	ENCLAVE 11. POZO DULCE	0'2 M²/M² U.C.
Nº 15	ENCLAVE 12. LAS MARAVILLAS II	0'83 M²/M² U.C.
Nº 16	ENCLAVE 13. DOTACIONAL URBANO	0'8 M²/M² U.C.

Nº 16-BIS	ENCLAVE 14. CAMPING MISOL	0'01 M²/M² U.C.
Nº 17	CONVENIO 1. TORRE DEL MORO	0'34 M²/M² U.C.
Nº 18	CONVENIO 2. PUNTA LA VÍBORA	0'40 M²/M² U.C.
Nº 19	CONVENIO 3. LOMAS DEL MAR I	0'61 M²/M² U.C.
Nº 20	CONVENIO 4. CALA DORADA	0'61 M²/M² U.C.
Nº 21	CONVENIO 5. LA ROSALEDA	0'60 M²/M² U.C.
Nº 22	CONVENIO 6. MAR AZUL	0'66 M²/M² U.C.
Nº 23	CONVENIO 7. TORREJÓN	0'79 M²/M² U.C.
Nº 24	CONVENIO 9. SAN ROQUE	0'48 M²/M² U.C.
Nº 25	CONVENIO 10. LOMAS DEL MAR II	0'56 M²/M² U.C.
Nº 26	CONVENIO 11. VILLASOL II	0'69 M²/M² U.C.
Nº 27	CONVENIO 12. CALAS DEL TORREJÓN	1'49 M²/M² U.C.
Nº 28	PLAN PARCIAL 1-A. ROCÍO DEL MAR	1'45 M²/M² U.C.
Nº 29	PLAN PARCIAL 2. LAS MARAVILLAS	0'73 M²/M² U.C.
Nº 30	PLAN PARCIAL 3. VILLASOL	0'66 M²/M² U.C.
Nº 31	PLAN PARCIAL 4. MOLINO BLANCO	0'48 M²/M² U.C.
Nº 32	PLAN PARCIAL 5. LOMAS DEL MAR	0'82 M²/M² U.C.
Nº 33	PLAN PARCIAL 6. LA VELETA	1'01 M²/M² U.C.
Nº 34	PLAN PARCIAL 7. NUEVA TORREVIEJA	1'38 M²/M² U.C.
Nº 35	PLAN PARCIAL 8 Y PLAN PARCIAL 17.	0'26 M²/M² U.C.
	LOS BALCONES I Y II	
Nº 36	PLAN PARCIAL 9. LOS ANGELES	0'98 M²/M² U.C.
Nº 37	PLAN PARCIAL 10. LA TORRETA	0'29 M²/M² U.C.
Nº 38	PLAN PARCIAL 11. EL CHAPARRAL	0'35 M²/M² U.C.
	(TODOS LOS POLÍGONOS)	
Nº 39	PLAN PARCIAL 12-A. AGUAS NUEVAS I	1'09 M²/M² U.C.
Nº 40	PLAN PARCIAL 12-B. AGUAS NUEVAS II	0'73 M²/M² U.C.
Nº 41	PLAN PARCIAL 13. VILLA VICENTA	0'41 M²/M² U.C.
Nº 42	PLAN PARCIAL 15. CALAS BLANCAS	0'75 M²/M² U.C.
Nº 43	PLAN PARCIAL 16. SAN LUIS	0'37 M²/M² U.C.
Nº 44	PLAN PARCIAL 18. TORREBLANCA	0'37 M²/M² U.C.
Nº 45	PLAN PARCIAL 19. CABO CERVERA	1 M²/M² U.C.
Nº 46	PLAN PARCIAL 20. MAR AZUL	0'74 M²/M² U.C.
Nº 47	PLAN PARCIAL 21. MEDITERRÁNEO	0'91 M²/M² U.C.
Nº 48	PLAN PARCIAL 22. CASA GRANDE	0'68 M²/M² U.C.
Nº 49	SECTOR 2. PLAN PARCIAL LOS ALTOS	0'61 M²/M² U.C.
Nº 50	SECTOR 4. PLAN PARCIAL LAGO JARDÍN	0'52 M²/M² U.C.
Nº 51	SECTOR 11-A. PLAN PARCIAL LA HOYA.POLÍGONO 1	0'44 M²/M² U.C.
Nº 52	SECTOR 11-A. PLAN PARCIAL LA HOYA. POLÍGONO 2	0'47 M²/M² U.C.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PLAN PARCIAL EN EJECUCIÓN

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 53	SECTOR 7. PLAN PARCIAL LAS BARCAS	0'41 M²/M² U.C.
Nº 54	SECTOR 11-A-3. PLAN PARCIAL LA HOYA	0'33 M²/M² U.C.
Nº 55	SECTOR 13-A-1. PLAN PARCIAL CASA DEL PEINAO	0'34 M²/M² U.C.
Nº 56	SECTOR 15. PLAN PARCIAL EL LIMONAR V	0'57 M²/M² U.C.
Nº 57	SECTOR 18. PLAN PARCIAL EL LIMONAR III	0'59 M²/M² U.C.
Nº 58	SECTOR 24. PLAN PARCIAL LO ALBENTOSA II	0'47 M²/M² U.C.

Nº 59	SECTOR 3. PLAN PARCIAL LAGO SOL	0'39 M²/M² U.C.
Nº 60	PLAN PARCIAL 1-B. PUNTA PRIMA	1'01 M²/M² U.C.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. PRIMERA ETAPA.

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 61	SECTOR 5. COMERCIAL	0'35 M²/M² U.C.
	SECTOR 8. POLÍGONO INDUSTRIAL SALINAS	
	SECTOR 9. CERCO CASCIARO	
	SECTOR 10. SAN JOSÉ	
	SECTOR 11-B. LA HOYA I	
	SECTOR 12. POLÍGONO INDUSTRIAL CASA GRANDE	
	SECTOR 13-A-2. CASA DEL PEINAO	
	SECTOR 13-B. ALTOS DEL PESCADOR	
	SECTOR 14. CASA PICHÓN	
	SECTOR 16. EL HONDO	
	SECTOR 22. EL ACEQUIÓN	
	SECTOR 23. LA MANGUILLA	
	SECTOR 26. LO FERRÍS	

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SEGUNDA ETAPA.

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 62	SECTOR 13-A-3. CASA DEL PEINAO	0'35 M²/M² U.C.
	SECTOR 19. EL LIMONAR IV	
	SECTOR 25. POZO DULCE	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo
Nº 63	SECTOR 1. LA CEÑUELA	0'340 M²/M² U.C.
	SECTOR 6. VILLA AMALIA	
	SECTOR 17. EL LIMONAR II	
	SECTOR 20. LA HOYA II	
	SECTOR 21. LO ALBENTOSA I	

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO.

Area de Reparto	Nomenclatura	Aprovechamiento Tipo

Nº 64	ZONA DE USOS PORTUARIOS	En sótano: 1 m2t/m2s En sobre rasante: 1,20 m2t/m2s
Nº 65	ZONA DE USOS NÁUTICO-DEPORTIVOS	Edificabilidad Sobre rasante: 2000m2t máx.
		Ocupación en planta En sótano. No se prevé
Nº 66	ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS DE LEVANTE	Edificabilidad:
Nº 67	ZONA DE USOS ADMINISTRATIVOS	Edificabilidad: La existente
Nº 68	ZONA DE CONCESIONES	Edificabilidad: La existente
Nº 69	ZONA DE DOTACIONES EN EL AREA CENTRAL DE CONEXIÓN	Edificabilidad
		La existente auque podrían añadirse 200m2 adicionales para aseos y/o vestuarios si así se requiriese edificabilidad
Nº 70	ZONA DE TRÁFICO PORTUARIO LOCAL	30% máximo

El Aprovechamiento Tipo de los demás Sistemas Generales es el promedio de los demás Aprovechamientos Tipo de Suelo Urbano ponderado en función de su superficie referida al Uso Residencial.

Artículo 78. Plan de Etapas.

Las obras a realizar se encuentran relacionadas en el Estudio Económico Financiero, distribuidas en dos etapas cuatrienales.

Además, en Suelo Urbanizable Programado el Plan de Etapas coincide con la división en etapas cuatrienales del artículo 7.

En defecto de previsión del Plan sobre plazos y etapas rigen las disposiciones de la Ley Urbanística aplicable.

Artículo 79. Fichas Urbanísticas.

Artículo afectado por la modificación puntual 79 del PGOU. Se modifica el apartado 4 y apartado 5.

Las condiciones específicas y la programación urbanística determinada en el planeamiento correspondiente a los Núcleos de Suelo Urbano y a los Sectores de Suelo Urbanizable, se recogen en las siguientes fichas urbanísticas con sus respectivos Planos de Ordenación.

A este efecto se define el concepto de (NU) Núcleo Urbano.

79.1. Carácter.

Está formada por varios núcleos de crecimiento característico de Ensanche Urbano; por varios núcleos de población dispersos en el término con carácter de Ciudad Jardín y Núcleos en que predominan las actividades económicas del sector secundario (principalmente industrial).
Todos ellos son procedentes de antiguos Planes Parciales y Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento al amparo del Real Decreto de 16 de octubre de 1981, constituyendo núcleos consolidados o en desarrollo y de iniciativa particular.

79.2. Descripción.

Las superficies y límites se indican respectivamente en las Normas del Suelo Urbano y en los Planos de Ordenación PO.2 (1:5.000) Uso del Suelo y PO.3 (1:2.000) Suelo Urbano.

79.3. Condiciones Particulares.

Se desarrollan a continuación las Ordenanzas que regulan las condiciones del solar y de edificabilidad, para cada núcleo concreto, señalando las actuaciones pendientes a efectos de caducidad, así como el planeamiento complementario para cada área. Así mismo, se indican las condiciones particulares que han permitido su inclusión como núcleos urbanos, en aplicación del artículo 78 de la vigente Ley del Suelo y artículo 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
Por último, se acompaña plano de cada sector con señalamiento de las alineaciones, a 1/2.000 o mayor (art. 29 y 40.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

79.4. Condiciones Generales.

En la zona 2 del Casco Urbano y en aquellos convenios, enclaves y planes parciales consolidados, donde no se haya previsto reserva de aparcamiento alguna se establece como estándar, a cumplir en las mismas condiciones que las especificadas en el artículo 73.3, pudiéndose ocupar la zona de retranqueos tal y como queda especificado en el artículo 53.3.1.c.
En la zona 2 del Casco Urbano el número de plantas completas mínimo destinadas al cumplimiento de este estándar será de una.

79.5. Fomento del uso hotelero

Cuando se opte por el uso hotelero en lugar del uso original establecido por el Plan, en las condiciones que más adelante se dirá, el uso original quedará erradicado de dicha parcela cuando se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento previo a la edificación.
Por aquellos suelos incluidos en Enclaves, Convenios y Planes Parciales aprobados se fomenta el uso hotelero mediante las siguientes medidas:

En los suelos en donde se pretenda instalar un establecimiento hotelero se fomentará dicha implantación mediante la aplicación de un coeficiente suplementario que complemente la edificabilidad inicial del la parcela del siguiente modo:

Hoteles con categoría de tres estrellas	30%
Hoteles con categoría de cuatro estrellas	40%
Hoteles con categoría de cinco o superior	50%

Solo será aplicable cuando la totalidad de la edificabilidad del solar se destine al uso hotelero con categoría igual o superior a tres estrellas. No podrá destinarse a uso terciario no hotelero un porcentaje superior al tres por ciento de la superficie total construida.

Se podrá modificar el uso y las tipologías para conseguir un mejor rendimiento del aprovechamiento del solar, siempre que esa modificación sea exclusiva para el uso hotelero. Concretamente si la variación de la tipología es de aislada simple, aislada pareada o agrupación libre a cualquiera de las tipologías con disposiciones exentas o abiertas (bloque torre o bloque lineal), se podrá aumentar una planta más de las admitidas por las tipología, incluir una planta técnica por encima de la planta baja, y aumentar la ocupación que venga establecida por aplicación directa de la tipología, o por aplicación de las normas específicas de cada área.

Deberá aprobarse previamente a concesión de las oportunas licencias el oportuno Plan de Reforma Interior, o Plan Parcial de Mejora, Plan de Reforma Interior de Mejora o Modificación del Plan Parcial.

Para aquellos suelos incluidos en ámbitos de planeamiento pendientes de programación o cuya programación se haya realizado pero no hayan sido edificados, se establece el fomento del uso hotelero mediante las siguientes medidas:

Se añade un índice hotelero complementario del uso específico de cada sector, teniendo en cuenta que su aplicación repercutirá sobre la edificabilidad total del sector y el cumplimiento de los estándares mínimos de planeamiento. Dicho índice de edificabilidad hotelero será el siguiente para todos estos ámbitos:
IEN: 0.20 m2t/m2s

Se podrá modificar las tipologías para conseguir un mejor rendimiento del aprovechamiento de la parcela y siempre que esa modificación sea exclusiva para el uso residencial eventual en la modalidad de hoteles con categoría igual o superior a tres estrellas. Concretamente si la variación de la tipología es de aislada simple, aislada pareada o agrupación libre a cualquiera de las tipologías con disposiciones exentas o abiertas (bloque torre o bloque lineal), se podrá aumentar una planta más de las admitidas incluir una planta técnica por encima de la planta baja y aumentar la ocupación que venga establecida por aplicación directa de la tipología, o por aplicación