

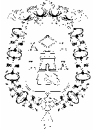
# DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO



## ÍNDICE

	Pág.
<b>DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Directrices relativa a la sostenibilidad .....</b>	<b>4</b>
1.1. Utilización racional del suelo.....	4
1.2. Uso eficiente de los recursos hídricos y protección calidad .....	5
1.3. Preservación del medio natural .....	6
1.4. Conservación del patrimonio cultural.....	7
1.5. Revitalización del patrimonio rural.....	7
1.6. Prevención de riesgos naturales o inducidos.....	8
1.7. La ordenación litoral .....	9
<b>2. Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos .....</b>	<b>10</b>
2.1. Mejora de los entornos urbanos .....	10
2.2. Transporte público .....	11
2.3. Equipamientos y dotaciones públicas .....	11
2.4. Acceso a la vivienda .....	12
<b>3. Directrices relativas a la ordenación .....</b>	<b>13</b>
3.1. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación .....	13
3.2. Condiciones objetivas para la incorporación de nuevos suelos urbanizables.....	13
3.3. Desarrollo del planeamiento .....	13





## DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

1. El presente documento establece, con carácter normativo y vinculante, las Directrices Definitivas de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio (en adelante D.E.U.T.) del Plan General de Alicante y, de conformidad con la legislación vigente, tienen por objeto establecer criterios y estrategias para:
  - i) Adecuar la ordenación municipal a la política territorial de la Generalitat manifestada en la legislación de ordenación del territorio y protección de paisaje y en los instrumentos que la desarrollen, así como la coordinación con las distintas políticas territoriales.
  - ii) Identificar los objetivos del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal, diferenciándolas de sus previsiones instrumentales susceptibles de ser modificadas con nuevas alternativas que persigan la misma finalidad y que obligarán a la revisión del Plan.
2. El presente Plan General, ante la ausencia de una estrategia territorial de naturaleza supramunicipal conteniendo propuestas de carácter orientador y dinamizador que identifiquen una articulación territorial del mismo en relación con el resto del territorio, establece un modelo territorial que se articula en un doble nivel de planificación.

En un primer nivel de planificación, de naturaleza supramunicipal, pretende dotar a sus previsiones de una dimensión estratégica destinada a alcanzar la coherencia territorial en relación con la ordenación existente en los términos municipales limítrofes, así como en sus necesidades de desarrollo de las infraestructuras de comunicación, constituyendo a tal efecto, las presentes DEUT el marco reguladora de las mismas.

En un segundo nivel, y desde la perspectiva puramente urbanística, prevé y regula la expansión urbana del municipio para un mínimo de 10 años, aproximadamente, abarcando la reserva de suelo y dotaciones para la implantación de infraestructuras previsibles a más largo plazo.

3. Las presentes Directrices, en cuanto determinantes de la estrategia de evolución urbana del Municipio de Alicante y de los procesos de ocupación del suelo que conllevan, constituyen las determinaciones esenciales con vocación de permanencia de este Plan General, las cuales no podrán ser modificadas por medio de otros instrumentos de planeamiento, ya que para ello será precisa la elaboración de un nuevo modelo territorial mediante la revisión de este Plan.
4. Se exceptúan de la exigencia mencionada en el apartado anterior, las modificaciones o adaptaciones debidas a los instrumentos de ordenación territorial que pueda aprobar la Generalitat Valenciana de acuerdo con su legislación reguladora, así como las adaptaciones que procedan por imperativo de norma con rango de ley o reglamentaria. De igual modo quedan exceptuadas de aquella exigencia, las modificaciones de la ordenación estructural que tengan por objeto adaptar los sectores previstos a condiciones más idóneas de desarrollo.
5. Los distintos instrumentos de planeamiento ya sean de desarrollo, mejora o modificación del presente Plan general, deberán justificar expresamente su adecuación al contenido de estas DEUT.



## 1. DIRECTRICES RELATIVAS A LA SOSTENIBILIDAD

### 1.1. Utilización racional del suelo

#### a) **Criterio intensivo**

Se propone un modelo territorial intensivo en cuanto a la ocupación del suelo por la urbanización, a cuyo efecto el Plan General opta por una tipología de vivienda plurifamiliar al considerarla más adecuada en la triple perspectiva de la sostenibilidad territorial, social y ambiental. No obstante, en las áreas actuales donde exista previsión de vivienda unifamiliar o los nuevos suelos que deban armonizarse con ellos, pueden mantenerse las referidas tipologías como excepción.

#### b) **Índices máximos de ocupación del suelo.**

La ocupación máxima del territorio por usos derivados de los procesos de desarrollo urbanístico, en suelo urbano y urbanizable, la que conforme propone este Plan General. Dentro del marco establecido por la legislación vigente, únicamente se permitirán mayores ocupaciones de suelo por procesos de desarrollo urbanístico en los supuestos previstos en el apartado siguiente.

#### c) **Criterio para incorporar nuevo suelo urbanizable.**

Teniendo en cuenta el indicado modelo territorial de este Plan general y la previsión de la expansión urbana del Municipio, no se admitirán reclasificaciones de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable salvo que se lleven a cabo a través de la aprobación de un nuevo modelo territorial y con la consiguiente revisión del presente Plan.

Se exceptúan de esa prohibición:

- las actuaciones de iniciativa pública o privada, éstas últimas dotacionales, que por razones justificadas de utilidad pública e interés social, acuerde el Ayuntamiento Pleno, y
- las actuaciones que puedan proponerse sobre los espacios existentes en el linde del Municipio con los términos municipales vecinos de San Vicente del Raspeig, Busot, Mutxamel y San Juan de Alicante. Cualquier actuación que se realice en ámbitos exteriores al continuo urbano de Alicante deberá realizar mediante Entidades Urbanísticas de Conservación o entidades de derecho civil similares, con el compromiso de mantenimiento de los servicios urbanísticos que afecten al suelo desarrollado.

Este último supuesto sólo resultará admisible cuando por razones de coherencia urbanística supramunicipal de ordenación del territorio y atendiendo a necesidades de desarrollo conjunto, aquellos espacios adquieran una forma urbana continua.

#### d) **Secuencia lógica de desarrollo territorial.**

El presente Plan General pretende establecer un modelo territorial basado en una gestión urbanística integral y sistémica, regida por criterios de sostenibilidad y largo plazo. Por ello, el desarrollo de los diversos Sectores de Planeamiento deberá ajustarse al procedimiento y criterios siguientes:

- d1) Presentada una propuesta de programación, deberá ponderarse a los efectos de iniciación del procedimiento:



- La incidencia de la misma en relación con el modelo territorial establecido, y en especial, la vinculación entre cohesión social, calidad ambiental y desarrollo económico.
- El grado de desarrollo y/o consolidación de las unidades de ejecución colindantes a la misma, atendiendo a su proximidad territorial, coherencia con el modelo de ciudad compacta y con el uso global de la actuación.
- Las necesidades residenciales, terciarias o industriales existentes en función del grado de desarrollo del Plan General.

d2) Deberán respetarse los criterios de programación, espaciales, temporales y materiales, que se establecen en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

**e) Criterios de preservación de terrenos del proceso urbanizador.**

En los suelos susceptibles de iniciar actuaciones de cambio de clasificación para su incorporación a un proceso de desarrollo urbanístico, de conformidad con los criterios anteriores, deberán respetarse las siguientes prescripciones:

- No se admitirán reclasificaciones que puedan generar conurbaciones no deseables o dar lugar a expansiones hipertrofiadas del desarrollo urbano.
- No se admitirán reclasificaciones que puedan generar áreas urbanas monofuncionales, ni las que produzcan diseminación generalizada, por los altos costes energéticos y de transporte que generan.
- No se admitirán reclasificaciones en aquellos suelos que cumplen la función de asegurar corredores de recíproca comunicación entre espacios rurales o de protección ambiental.
- Sólo serán admisibles las reclasificaciones que contribuyan a vertebrar el desarrollo urbano y territorial de carácter supramunicipal, en el marco de un modelo de desarrollo unitario.

**1.2. Uso eficiente de los recursos hídricos y protección de su calidad**

**a) Límite potencial de suministro de agua.**

Atendiendo al contenido del estudio hidrológico que acompaña al presente Plan general se establece como límite potencial de suministro de agua en el Municipio el de 224 hm<sup>3</sup>/año.

**b) Caudales medios de demanda.**

Para el cálculo de la demanda en las distintas actuaciones urbanísticas que se acometan en desarrollo del plan, y teniendo en cuenta el contenido del vigente Plan Hidrológico de la cuenca del Júcar, se fijan los siguientes caudales medios de demanda para las actuaciones urbanísticas: uso residencial de 200 l/hab./día, uso terciario y uso industrial 1,0 l/seg./ha.

En las bases particulares de desarrollo de los diversos sectores, deberá preverse como criterio de adjudicación, la existencia de una estrategia de recursos que permita ajustar adecuadamente la calidad de cada recurso a las exigencias de los usos a los que se destina.

Cualquier actuación urbanística deberá justificar expresamente, de conformidad con las exigencias y procedimientos establecidos en la legislación vigente, la suficiencia de recursos hídricos para el ámbito



de actuación propuesta. La efectiva disponibilidad de agua para dicha actuación actuará como criterio condicionante en orden a la implantación de los usos pretendidos en la misma.

**c) Criterios de reutilización de aguas residuales.**

Se fomentará la utilización de aguas depuradas en los usos, públicos y privados, admitidos por el Real Decreto 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas.

El Ayuntamiento elaborará un estudio previo para la reutilización de las aguas depuradas, y regulará ésta mediante ordenanza de uso y fiscal.

El Ayuntamiento impulsará, asimismo a estos efectos, los oportunos planes de reutilización, ahorro y eficiencia de los recursos hídricos.

**d) Régimen de compatibilidad de uso en las zonas de protección de las masas de agua y de las captaciones.**

Dentro de la zona de protección de las masas de agua y de las captaciones previstas en el presente Plan general no será admisible ninguna edificación, construcción o uso prohibido por la legislación aplicable en materia de aguas.

Asimismo, quedan expresamente prohibidos todos aquellos usos o construcciones cuya implantación, dentro de la referida zona de protección, pudiera suponer, directa o indirectamente, un deterioro del estado de la masa de agua.

**1.3. Preservación del medio natural**

**a) Estrategias de protección del medio natural.**

Las estrategias de protección del medio natural serán las siguientes:

- Proteger, fomentar, preservar y conservar la calidad paisajística de las unidades de paisaje de muy alta y alta calidad paisajística.
- Preservar la imagen de la Serra Grossa, Sierra Foncalent y Monte Benacantil como hitos de referencia de la imagen alicantina.
- Proteger las visuales de la fachada este y oeste del núcleo histórico.
- Mantener y mejorar el paisaje urbano de los núcleos históricos.
- Fomentar el uso de los recursos paisajísticos del municipio.
- Las actuaciones de urbanización a desarrollar al amparo del presente Plan General, procurarán la mejora de la actual imagen de la ciudad mediante la obtención de una elevada calidad del paisaje urbano e integrado en el entorno.
- Integrar, minimizar y corregir los impactos derivados de las explotaciones mineras del municipio.



## b) Criterios de clasificación del suelo no urbanizable.

La clasificación de suelo no urbanizable se realiza de conformidad con las exigencias de la Ley 10/2004 de fecha 9 de diciembre de Suelo No Urbanizable. Los criterios de protección que han servido de base para la categorización de este suelo se han fundamentado, en los artículos 4 y 5 del referido texto legal y en la normativa sectorial de directa aplicación que establece criterios de clasificación del suelo. Cualquier propuesta de modificación que afecte al suelo incluido por este Plan General en alguna de estas categorías de suelo, deberá justificarse conjuntando la citada normativa y las específicas valoraciones contenidas en la memoria justificativa del propio Plan, y en especial el modelo territorial en él establecido.

## c) Suelo Forestal

Una vez se haya aprobado el planeamiento de la Consellería en materia de Ordenación Forestal (PAT. FOR), los suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal en el presente Plan General que, en virtud de dicho instrumento de ordenación forestal no queden sometidos a medidas concretas de conservación y/o regeneración podrán instar los instrumentos de planeamiento oportunos para adaptar su clasificación al nivel de protección que del mismo se derive, sin perjuicio de que si la restauración, conservación o mantenimiento de los mismos conviene al interés general del municipio, se mantenga la clasificación prevista en este instrumentos de planeamiento.

## 1.4. Conservación del Patrimonio Cultural

### a) Criterios para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios.

Los Catálogos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés cultural.

Para la redacción del catálogo será indispensable, de conformidad con la legislación aplicable, el estudio de evaluación de todos los campos de interés patrimonial presentes en el municipio. Dicha evaluación deberá realizarse asimismo, aunque circunscrita a su ámbito específico, cuando los catálogos se tramiten como documentos independientes o como documentos integrantes de los Planes Parciales, Planes de reforma Interior y Planes Especiales.

En todo caso, se incorporaran al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, los siguientes bienes:

- Bienes inmuebles de Interés Cultural.
- Bienes de Relevancia Local.
- Yacimientos Arqueológicos.
- Bienes Etnológicos.

La tutela de los bienes inmuebles catalogados, sin perjuicio de lo que a este respecto dispone la normativa aplicable en materia de Patrimonio y Cultural y la normativa urbanística, tendrá lugar mediante su adscripción a alguna de las categorías de protección legalmente previstas: Integral, Parcial y Ambiental.

El régimen de intervención se determinará en función de los valores específicos de cada inmueble o de su papel urbano, según las prescripciones incluidas en el Catálogo. No obstante lo anterior, cualquier Proyecto de Intervención sobre un inmueble declarado como Bien de Relevancia Local deberá



acompañarse de un estudio específico acerca de los valores de naturaleza histórica, artística, arquitectónica o arqueológica del mismo, así como de una valoración de su estado actual.

**b) Criterios de recuperación de edificios catalogados.**

El Plan General fomenta la rehabilitación del patrimonio construido y la recuperación de los edificios catalogados de sus categorías B.I.C., B.R.L., Integral y Parcial. Las diferentes administraciones alentarán acciones al respecto y estimularán las actuaciones urbanísticas del municipio dirigidas a la recuperación de los edificios catalogados.

**1.5. Revitalización del Patrimonio Rural**

**a) Criterios de parcelación y asentamientos.**

Las actuaciones de segregación y división de fincas, en suelo no urbanizable o suelo urbanizable no programado, y la construcción de viviendas aisladas en suelo no urbanizable, deberán respetar los criterios morfológicos y materiales establecidos en la Ley 10/2004, de fecha 9 de diciembre de suelo no urbanizable, así como los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

**b) Objetivos y estrategias para la revitalización del patrimonio rural.**

Es objetivo fundamental del presente Plan General el fomento de todas aquellas actividades que puedan suponer una mejora de las estructuras de las explotaciones agrarias para la transformación y comercialización de los productos agrícolas, así como potenciar la diversificación de las actividades propias del medio rural con la creación de otras de carácter complementario o alternativo que permitan la revitalización, difusión y utilización del medio rural como reclamo turístico de las distintas tradiciones, productos y recursos del Municipio de Alicante, así como la promoción de su patrimonio arquitectónico y ecocultural.

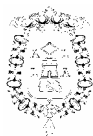
Cuando las actuaciones pretendan la realización de la correspondiente actividad mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en suelo no urbanizable podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y revitalización del patrimonio arquitectónico. Si la exención implicase algún cambio estructural de la normativa podrá realizarse un nuevo planeamiento justificativo de la actuación.

**1.6. Prevención de riesgos naturales o inducidos**

**a) Actuaciones urbanísticas en espacios con riesgo de inundación.**

En los espacios con riesgo de inundación de este Plan General o incluidos dentro de las previsiones del PATRICOVA, no podrán modificarse la clasificación del suelo ni proponerse actuaciones de transformación Urbanística, salvo que se haya aprobado un Estudios de inundabilidad específico, informado favorablemente por la Administración competente, en el que conste fehacientemente que su ejecución elimina los referidos riesgos de inundación.





**b) Actuaciones de infraestructura en áreas con riesgos naturales o inducidos.**

Los vectores de crecimiento futuro de Alicante previstos en este Plan General se proyectan en dirección suroeste y noroeste, por lo que se deberán realizar actuaciones de infraestructuras que minimicen o corrijan los riesgos naturales o inducidos hacia esas áreas. Todas las actuaciones territoriales habrán de asumir esta exigencia, la cual se tendrá en cuenta en los informes que correspondan para los planeamientos de desarrollo de los términos municipales de Elx y San Vicente del Raspeig, así como para cualquier infraestructura que no tenga en consideración el espacio de futuros crecimientos.

**1.7. La ordenación litoral**

**a) Determinaciones del PAT del Litoral.**

Las determinaciones que sobre la ordenación del litoral imponga el PAT correspondiente, se incorporarán a este Plan General.

**b) Criterios para el desarrollo de los suelos urbanizables en la proximidad del litoral.**

El desarrollo de los suelos urbanizables en la proximidad al litoral habrá de ajustarse a los siguientes criterios

- b1) Los Planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán contener gráficos prospectivos que orienten del resultado de la ordenación, así como secciones transversales y alzados de las fachadas marítimas, existentes y propuestas.
- b2) Los citados Planes formularán la integración paisajística de la ordenación tomando en consideración la vista de Alicante desde el mar, desde donde se analizará su incidencia paisajística, respetando los hitos, fondos de perspectiva y otros elementos definitorios del paisaje.
- b3) Se evitará la acumulación de volúmenes y la formación de pantallas arquitectónicas, de forma análoga a lo previsto en la legislación de costas.

**c) Criterios aplicables a los suelos no urbanizables.**

En los suelos no urbanizables se observarán los siguientes criterios:

- c1) En la actual zona de servicio desarrollada por el Plan Especial vigente del Puerto de Alicante, tanto en el área del muelle de Levante como en el de Poniente, se habilitarán espacios destinados a usos dotacionales públicos y privados que complementen los terciarios del Centro Tradicional, en los terrenos que no reúnan las características naturales de bienes de dominio público marítimo-terrestre, y hayan quedado en desuso o perdido su funcionalidad técnica para la actividad portuaria, y siempre que no perjudiquen el desarrollo futuro del puerto y las operaciones de tráfico portuario. Dichos usos dotacionales se ajustarán como mínimo a lo establecido en este Plan.



Con esta finalidad, este Plan General considera prioritaria la elaboración y aprobación de la revisión del vigente Plan Especial del Puerto que deberá aprobarse en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Plan.

- c2) Será de aplicación para cualquier desarrollo en el suelo no urbanizable lo prescrito en el apartado b1).



## 2. DIRECTRICES RELATIVAS A LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS

### 2.1. Mejora de los entornos urbanos

#### a) **Criterios, estrategias y objetivos en núcleos históricos y áreas degradadas.**

Se establecen los siguientes criterios, estrategias y objetivos en los núcleos históricos y áreas degradadas:

- a1) El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General, propondrá un Programa de Actuaciones para la mejora y revitalización de las siguientes áreas:
- Núcleo Histórico
  - Centro Tradicional
  - El Pla - Carolinas
  - Campoamor

Estos programas tendrán dotación económica adecuada asignada para su desarrollo.

Para las áreas del Núcleo Histórico y Centro Tradicional se propugna la búsqueda de un enriquecimiento de las actividades en combinación con la regeneración de usos terciarios, en articulación con los cambios a planificar-revisar o previstos en el Puerto de Alicante, descritos en las Directrices 1.7.c1) y 2.3.c).

- a2) Será prioritaria la eliminación del tráfico de paso de la CN-332 en el frente litoral urbano (entre estación FGV y antigua estación Murcia) en cuanto a la imagen urbana actual, recuperando ese espacio sobre rasante para el peatón, fundamentalmente. Por lo tanto se propone llevar el tráfico rodado de forma subterránea entre los dos puntos mencionados ó cualquier otro desvío, a efectos de mejorar el paisaje urbano de la fachada litoral más emblemática de Alicante, tal como establece la Directriz 1.3.a).
- a3) Se adoptaran medidas para potenciar la edificación en solares vacantes ubicados en núcleos históricos o zonas degradadas.
- a4) Se potenciaran las actuaciones públicas destinadas a incrementar las dotaciones públicas en las zonas urbanas infradotadas.

#### b) **Criterios, estrategias y objetivos de aplicación del Estudio de Paisaje.**

La elaboración de cualquier instrumento urbanístico y la realización de cualquier actividad que comporte uso o utilización del suelo no urbanizable, requiere la previa realización de los Estudios de Integración Paisajística, conforme a la normativa vigente. En estos estudios será esencial la consideración de los impactos que puedan realizarse sobre el Monte Benacantil, la Serra Grossa y la de Foncalent, así como sobre la línea de cielo de ciudad, en cualquiera de sus perspectivas, incluida la vista desde el mar.

#### c) **Estrategias y objetivos para la mejora de las dotaciones.**

Véase directriz 2.3.



**d) Criterios generales para que los planes de desarrollo del Plan General fomenten la implantación de actividades diversas y la calidad de la arquitectura y el paisaje.**

Todos los sectores de desarrollo residencial deberán incorporar entre sus determinaciones actividades terciarias. Estas actividades nunca superarán para uso característico residencial el 20 %.

**2.2. Transporte público**

El transporte público deberá articular el sistema local con el metropolitano, tanto a nivel rodado como de tranvía. El sistema local, además del transporte público, deberá prever la localización de itinerarios de comunicación individuales mediante carriles bici y conexiones peatonales.

Debido a que la oferta de servicios del transporte público es un parámetro menos flexible que la demanda al ser este un factor extremadamente variable (a lo largo del día, semanal, mensual), la oferta de servicios, deberá estar correctamente ajustada a la demanda en la medida de lo posible.

Se deberán analizar las prestaciones ofrecidas por los operadores del sistema de transportes de Alicante, utilizando los informes de expediciones y kilómetros certificables que deberán facilitar los operadores al Ayto. de Alicante y a la Conselleria competente en transportes.

**2.3. Equipamientos y dotaciones públicas**

**a) Objetivos**

- El modelo territorial previsto en el Plan General tiene tres grandes objetivos:

1º) Dotar a la ciudad de un amplio sistema de zonas verdes, espacios libres y parques naturales, con especial incidencia en la obtención de aquellos espacios naturales protegidos que se caracterizan por su notable valor ambiental y ecológico.

2º) Dotar a la ciudad de grandes equipamientos públicos: docentes, culturales, deportivos asistenciales y sanitarios.

3º) Establecer las infraestructuras viarias de articulación del nuevo sistema urbano, ponderando, en su caso, los sistemas de conexión no motorizada.

En los supuestos de conurbación intermunicipales habrán de valorarse las Estrategias de integración para la prestación de servicios.

Se establecen como **índices sostenibles** los fijados en el Plan. No resultará admisible ninguna actuación de desarrollo o modificación de este Plan que pueda suponer una merma de los referidos índices.

Con el fin de garantizar la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y maximizar el acceso y disfrute de los equipamientos y dotaciones públicas, serán principios que presidirán e informarán el desarrollo del Plan General los siguientes:

- Garantizar la mayor accesibilidad de la población a los equipamientos colectivos de todo tipo y en la mejora de las infraestructuras.



- Establecer en los barrios una red estructurada de equipamientos públicos sobre la que se realicen las actividades sociales.
- Se priorizará el uso eficiente de las infraestructuras locales existentes o previstas en el presente Plan General, su adaptación y mejora, como alternativa sostenible a la creación de nuevas infraestructuras.
- Se ponderarán las medidas para potenciar el uso del transporte colectivo y no contaminante con la finalidad de reducir la presión sobre la utilización de las infraestructuras existentes sobre el territorio.

**b) Cesión de dotaciones de red primaria en los desarrollos de suelo urbanizable.**

La cesión de las dotaciones de red primaria, en los desarrollos de suelo urbanizable, se concretará en las áreas de parques (QL), jardines (JL) y equipamientos vinculados a los suelos urbanizables previstos.

**c) Reordenación de usos y edificabilidades en el Puerto de Alicante.**

Será prioritaria la reordenación de usos y edificabilidades del actual Puerto de Alicante (ver directriz 1.7 c1) y c2)

## **2.4. Acceso a la vivienda**

**a) Objetivos.**

Es objetivo fundamental del presente Plan General facilitar el acceso a la vivienda de los residentes, especialmente de aquellos ciudadanos con menores recursos económicos. A esta finalidad, el planeamiento establece un porcentaje global no inferior **al 30% de reserva de suelo para vivienda de protección pública.**

**b) Demanda estimada de adquisición de vivienda protegida.**

La demanda de adquisición de vivienda protegida, de obra nueva, se estima en 13.199 viviendas para 2020, conforme al estudio de demanda de vivienda realizado.



### 3. DIRECTRICES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN

#### 3.1. Criterios y fines perseguidos en la clasificación y calificación del suelo

##### a) Finalidad del modelo territorial previsto.

El modelo Territorial previsto en el presente Plan General, tiene como fin principal el favorecer el desarrollo integral de la ciudad de Alicante, como ciudad compacta y compleja, permitiendo con ello la creación de ciudad desde su perspectiva puramente urbana. Al mismo tiempo, se pretende desincentivar todas aquellas actuaciones que puedan conllevar la creación de áreas aisladas de baja densidad o de tendencia monofuncional por considerarlas incompatibles con la sostenibilidad urbana.

Asimismo, es fin principal de este Plan General la interconexión viaria entre los diferentes sectores, de forma que sea posible la permeabilización entre ellos. Por tanto, la **red Primaria Viaria** consignada en este Plan General es **modificable pero no suprimible**, por lo que la traza podrá ser alterada por el planeamiento parcial y el proyecto de urbanización, que de ser posible deberá ampliarla y mejorarla, pero manteniendo siempre su carácter estructurante.

##### b) Ordenanza reguladora de las condiciones de urbanización.

El Ayuntamiento deberá adaptar la ordenanza reguladora de las condiciones de urbanización a la legislación vigente, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva de este plan.

##### c) Cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico del suelo urbanizable

El aprovechamiento urbanístico del suelo urbanizable que corresponde al Ayuntamiento se entregará libre de toda carga urbanística, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

#### 3.2. Condiciones objetivas para la incorporación de nuevos suelos urbanizables

- a) El planeamiento de los nuevos suelos urbanizables propondrá, en todo caso, soluciones de desarrollo de ciudad compacta, en coherencia con lo expuesto en la Directriz 1.1.c).
- b) Se fomentará la extensión y uso de las energías renovables.
- c) Se ponderarán las actuaciones que conlleven ahorro y uso eficiente de los recursos existentes.

#### 3.3. Desarrollo del planeamiento

Periódicamente, y como máximo cada cinco años a partir de la entrada en vigor del Plan General, el Ayuntamiento efectuará un diagnóstico sobre su evolución y desarrollo, que evaluará el cumplimiento de los plazos, programas y previsiones del mismo. A la vista de sus resultados, se adoptarán las medidas oportunas y se procederá a las correcciones necesarias. En el diagnóstico podrán incluirse los estudios de sostenibilidad económica y de vivienda de protección, que resulten aconsejables.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Plan General  
NORMAS URBANÍSTICAS

---

# NORMAS URBANÍSTICAS





## ÍNDICE

<b>TÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>20</b>
Art. 1.1. Objeto .....	20
Art. 1.2. Carácter .....	20
Art. 1.3. Ámbito de aplicación .....	21
Art. 1.4. Entrada en vigor .....	21
Art. 1.5. Vigencia .....	21
Art. 1.6. Publicidad.....	21
Art. 1.7. Revisión y modificación.....	22
Art. 1.8. Interpretación del Plan .....	22
Art. 1.9. Criterios de interpretación.....	23
Art. 1.10. Régimen jurídico de las infracciones e instalaciones preexistentes .....	23
Art. 1.11. Edificios catalogados y Bienes Protegidos.....	26
<b>TÍTULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>27</b>
<b>CAPÍTULO I.- DESARROLLO DEL PLAN .....</b>	<b>27</b>
Art. 2.1. Competencias .....	27
Art. 2.2. Actuaciones .....	27
<b>CAPITULO II.- ACTUACIONES DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>28</b>
Art. 2.3. Instrumentos de ordenación .....	28
<b>CAPITULO III.- ACTUACIONES DE GESTIÓN.....</b>	<b>30</b>
Art. 2.4. Objeto y clases .....	30
Art. 2.5. Actuaciones integradas.....	30
Art. 2.6. Actuaciones aisladas .....	31
<b>CAPÍTULO IV.- EJECUCIÓN DE LOS PLANES.....</b>	<b>34</b>
Art. 2.7. Actuaciones para la ejecución de los planes .....	34
Art. 2.8. Actuaciones de parcelación.....	35
Art. 2.9. Obras de urbanización.....	35
Art. 2.10. Obras de edificación.....	36
Art. 2.11. Obras de conservación y rehabilitación.....	38
Art. 2.12. Otras actuaciones urbanísticas .....	38
Art. 2.13. Instalación de actividades.....	39
<b>CAPITULO V.- DEBER DE EDIFICAR Y CONSERVAR LOS INMUEBLES Y SOLARES .....</b>	<b>40</b>
<b>Sección 1ª.- Deber de Edificar .....</b>	<b>40</b>
Art. 2.14. Cumplimiento del deber de edificar. Plazos para la edificación .....	40
<b>Sección 2ª.- Deber de Conservación .....</b>	<b>41</b>
Art. 2.15. Deber normal de conservación .....	41
Art. 2.16. Medidas de fomento para la rehabilitación de inmuebles .....	42
Art. 2.17. Inspección periódica de construcciones .....	42





<b>Sección 3ª.- Situación Legal de Ruina Urbanística.....</b>	<b>42</b>
Art. 2.18. Situación legal de ruina .....	42
Art. 2.19. Ruina inminente .....	43
Art. 2.20. Intervención y situación legal de ruina en edificios catalogados .....	43
Art. 2.21. Registro municipal de urbanismo.....	44
Art. 2.22. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar.....	44
Art. 2.23. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de solares y Edificios a rehabilitar .....	44
Art. 2.24. Efectos de la inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a rehabilitar .....	45
<b>CAPÍTULO VI.- INFRACCIONES Y SANCIONES .....</b>	<b>45</b>
Art. 2.25. Infracciones y sanciones urbanísticas de carácter general .....	45
Art. 2.26. Infracciones urbanísticas por incumplimiento .....	46
Art. 2.27. Competencia en materia de disciplina urbanística .....	46
<b><u>TÍTULO III.- RÉGIMEN DEL SUELO .....</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>CAPITULO I.- GENERALIDADES .....</b>	<b>47</b>
Art. 3.1. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo.....	47
<b>CAPITULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>47</b>
Art. 3.2. Clasificación del suelo .....	47
Art. 3.3. Suelo Urbano.....	47
Art. 3.4. Suelo Urbanizable .....	48
Art. 3.5. Suelo No Urbanizable .....	49
<b>CAPITULO III.- CALIFICACIÓN DEL SUELO .....</b>	<b>50</b>
Art. 3.6. Zonas de ordenación urbanística .....	50
<b>CAPÍTULO IV.- DETERMINACIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO Y EL URBANIZABLE .....</b>	<b>51</b>
Art. 3.7. Sectores de ordenación.....	51
Art. 3.8. Áreas de Reparto y Aprovechamiento tipo .....	51
Art. 3.9. Unidades de Ejecución.....	55
Art. 3.10. Red Primaria de Dotaciones Públicas .....	55
<b>CAPITULO V.- DETERMINACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO.....</b>	<b>56</b>
Art. 3.11. Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en Ordenación Pormenorizada.....	56
Art. 3.12. Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada.....	57
<b>CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.....</b>	<b>57</b>
Art. 3.13. Régimen jurídico de los bienes de dominio público .....	57
<b><u>TÍTULO IV.- NORMAS DE USOS .....</u></b>	<b><u>58</u></b>
Art. 4.1. Definición de usos.....	58
Art. 4.2. Clasificación general de las actividades.....	65
Art. 4.3. Usos en suelo urbano y urbanizable.....	67
Art. 4.4. Usos en suelo urbanizable .....	68
Art. 4.5. Situaciones de los usos.....	68
Art. 4.6. Tamaños de los usos.....	69
Art. 4.7. Condiciones de diseño de las actividades.....	69
Art. 4.8. Condiciones de los usos industriales .....	69
Art. 4.9. Condiciones del uso del garaje aparcamiento .....	70





Art. 4.10. Condiciones de las estaciones de servicio .....	70
Art. 4.11. Condiciones de usos residenciales .....	70
Art. 4.12. Condiciones de usos terciarios .....	71
Art. 4.13. Condiciones generales de los equipamientos .....	75
Art. 4.14. Condiciones generales de las zonas verdes .....	76
Art. 4.15. Condiciones generales de la red viaria .....	77
Art. 4.16. Condiciones generales de las líneas de ferrocarril .....	78
Art. 4.17. Infraestructuras, servicios técnicos y administrativos .....	79
Art. 4.18. Condiciones de la red de puertos.....	80

## **TÍTULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN .....** 81

### **CAPITULO I.- DEFINICIONES.....** 81

Art. 5.1. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y al vial .....	81
Art. 5.2. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.....	82
Art. 5.3. Parámetros urbanísticos relativos a la edificación en parcela .....	84
Art. 5.4. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación en la parcela .....	85
Art. 5.5. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de edificios.....	88

### **CAPÍTULO II.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....** 93

Art. 5.6. Sistemas de Ordenación .....	93
Art. 5.7. Tipologías edificatorias .....	94

### **CAPITULO III.- CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN.....** 95

Art. 5.8. Condiciones de urbanización .....	95
---	----

## **TÍTULO VI.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA .....** 96

### **CAPÍTULO I.- DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE .....** 96

#### **Sección 1ª: del suelo urbano y urbanizable .....** 96

Art. 6.1. Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística .....	96
--	----

#### **Sección 2ª: Casco Antiguo (CA) .....** 99

Art. 6.2. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Casco Antiguo .....	99
Art. 6.3. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Casco Antiguo .....	100

#### **Sección 3ª: Área Central (AC).....** 100

Art. 6.4. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Área Central .....	100
Art. 6.5. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Área Central.....	101

#### **Sección 4ª: Manzana Cerrada (MC).....** 107

Art. 6.6. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Manzana Cerrada.....	107
Art. 6.7. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Manzana Cerrada .....	108

#### **Sección 5ª: Edificación Abierta (EA) .....** 111

Art. 6.8. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Edificación Abierta.....	111
Art. 6.9. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Edificación Abierta .....	112



<b>Sección 6ª: Vivienda Unifamiliar (VU)</b> .....	<b>115</b>
Art. 6.10. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Vivienda Unifamiliar .....	115
Art. 6.11. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Vivienda Unifamiliar .....	116
<b>Sección 7ª: Núcleos en periferias (NP)</b> .....	<b>119</b>
Art. 6.12. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Núcleos en periferias .....	119
Art. 6.13. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Núcleos en periferias .....	120
<b>Sección 8ª: Vivienda Adosada (AD)</b> .....	<b>122</b>
Art. 6.14. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Vivienda Adosada .....	122
Art. 6.15. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Vivienda Adosada .....	123
<b>Sección 9ª: Área Industrial en Manzana (IM)</b> .....	<b>125</b>
Art. 6.16. Condiciones de la Ordenación Estructural del Área Industrial en Manzana .....	125
Art. 6.17. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Área Industrial en Manzana .....	126
<b>Sección 10ª: Área Industrial Aislada (IA)</b> .....	<b>128</b>
Art. 6.18. Condiciones de la Ordenación Estructural del Área Industrial Abierta .....	128
Art. 6.19. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Área Industrial Abierta .....	129
<b>Sección 11ª: Área Industrial Existente (IE)</b> .....	<b>131</b>
Art. 6.20. Condiciones de la Ordenación Estructural del Área Industrial Existente .....	131
Art. 6.21. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Área Industrial Existente .....	132
<b>Sección 12ª: Terciario en manzana (TM)</b> .....	<b>133</b>
Art. 6.22. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Terciario en Manzana .....	133
Art. 6.23. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Terciario en Manzana .....	134
<b>Sección 13ª: Terciario en edificación Abierta (TA)</b> .....	<b>136</b>
Art. 6.24. Condiciones de la Ordenación Estructural de la zona Terciario en Edificación Abierta .....	136
Art. 6.25. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona Terciario en Edificación Abierta .....	137
<b>CAPÍTULO II.- DEL SUELO NO URBANIZABLE</b> .....	<b>139</b>
<b>Sección 1ª: Condiciones Generales</b> .....	<b>139</b>
Art. 6.26. Condiciones Generales para todas las categorías del suelo no urbanizable .....	139
<b>Sección 2ª: Del Suelo No Urbanizable Protegido</b> .....	<b>142</b>
Art. 6.27. Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológica (PE) .....	142
Art. 6.28. Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística (PP) .....	142
Art. 6.29. Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Ramblas (CR) .....	143
Art. 6.30. Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés arqueológico (PA) .....	143
Art. 6.31. Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección en dominio público marítimo-terrestre (PM) y ámbito portuario .....	144
Art. 6.32. Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por riesgo de Inundación (RI) .....	145
Art. 6.33. Del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal (PF) .....	146
<b>Sección 3ª: Del Suelo No Urbanizable Común</b> .....	<b>147</b>
Art. 6.34. Suelo No Urbanizable Agrícola (CA) .....	147
Art. 6.35. Suelo No Urbanizable General (CG) .....	149
Art. 6.36. Suelo No Urbanizable Común de carácter extractivo (CE) .....	151
<b>ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR</b> .....	<b>152</b>



## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1.1. Objeto

1. Estas Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) constituyen el documento integrante del Plan General del municipio de Alicante que regula, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, la ordenación, gestión, ejecución y las actividades de edificación y uso del suelo del término municipal de Alicante. Dichas normas se estructuran en Normas Generales comprendiendo los Títulos I, II, III, IV y V, y Normas Particulares que comprende el Título VI, y al margen se incluyen Normas aclaratorias, adicionales y derogatorias.
2. Estas Normas diferencian expresamente el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo.
3. Asimismo, estas Normas distinguen expresamente las disposiciones que tienen carácter de ordenación estructural y las que tienen carácter de ordenación pormenorizada, identificándolas del siguiente modo:
  - a) Las disposiciones de ordenación estructural, que sirven para dar coherencia a la ordenación del territorio en su conjunto y, en particular las que establece la legislación vigente, reciben en todo caso esa denominación de forma explícita.
  - b) Las disposiciones de ordenación pormenorizada, que son todas aquellas determinaciones que, de modo preciso y detallado completan la ordenación estructural, y en particular las que la establece la legislación vigente, reciben esa denominación explícita o tácitamente, en relación con la ordenación de la edificación y los usos del suelo urbano y urbanizable cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario. Igual consideración tendrán las determinaciones contenidas en los Planes parciales anteriormente aprobados para ámbitos concretos y a los que este Plan General se remita.
4. Estas Normas contemplan también de forma expresa la aplicación de Ordenanzas Municipales complementarias del Plan General, para regular con detalle aquellas materias que establece o permite la legislación vigente.
5. Estas Normas aparecen complementadas con las correspondientes fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los Sectores, Unidades de Ejecución y Áreas de Reparto establecidos por el Plan General.

### Artículo 1.2. Carácter

Las presentes Normas Urbanísticas son un documento con eficacia normativa, junto con las Directrices Definitivas de la Estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, los Planos de Ordenación y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, integrantes del Plan General de Alicante.



### **Artículo 1.3. Ámbito de aplicación**

Este Plan General es de aplicación en la totalidad del término municipal de Alicante.

### **Artículo 1.4. Entrada en vigor y efectos.**

1. El Plan General de Alicante entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo a todos los efectos, a los quince días de la publicación completa de la resolución aprobatoria del mismo, con transcripción completa de estas NN.UU. y de los restantes documentos con eficacia normativa, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.
2. Los particulares, al igual que la Administración, desde la entrada en vigor, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la ordenación urbanística aplicable prevista en el Plan General y estas NN.UU., así como a las restantes normas y ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma. Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en las normas u ordenanzas, así como las que, con independencia de ellas, se concedan.
3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores de este precepto, la aprobación del presente Plan General conlleva la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.
4. Las presentes normas urbanísticas constituyen la revisión global del Plan General de ordenación urbana de Alicante aprobado por resolución del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Trasportes de fecha 27 de marzo de 1987, y a tal efecto sustituyen y derogan tanto al referido documentos como a las sucesivas modificaciones o adaptaciones que se hayan realizado, a excepción de los siguientes documentos, cuya vigencia se mantiene, y que se incorporan al presente Plan General

### **Artículo 1.5. Vigencia.**

La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que pueda sufrir en su contenido como consecuencia de su modificación o revisión.

### **Artículo 1.6. Publicidad.**

1. Este Plan General, una vez aprobado, con sus normas y catálogo, será público, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlo e informarse del mismo y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento de Alicante.
2. El Ayuntamiento de Alicante deberá disponer de copias autenticadas de los distintos planes y proyectos urbanísticos, así como de personal capacitado para proporcionar información y explicaciones acerca de su contenido, a toda persona que ejercite esos derechos.



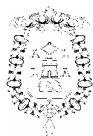
3. El Ayuntamiento de Alicante establecerá, en su caso, las adecuadas previsiones a fin de potenciar el acceso a la información urbanística de que dispone.
4. Cualquier ciudadano tiene derecho a recibir información por escrito del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones, en los términos y con los efectos previstos en la legislación vigente.

### Artículo 1.7. Revisión y modificación.

1. Procederá la **revisión** de este Plan General:
  - a) Cuando concurren las circunstancias establecidas en la legislación vigente.
  - b) Cuando así lo decida razonadamente el Ayuntamiento Pleno de Alicante en ejercicio de su potestad de planeamiento.
  - c) Cuando se pretenda llevar a cabo una alteración sustancial de su Ordenación Estructural, como consecuencia de la elección de otro modelo de ordenación. El Ayuntamiento Pleno deberá fundamentar razonadamente la decisión en la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.
2. Procederá la **modificación** de este Plan General en el caso de que se pretendan llevar a cabo otras alteraciones de su contenido distintas de las indicadas en el apartado anterior, al margen de que las mismas afecten a la Ordenación Estructural o a la Pormenorizada. Se consideran a estos efectos como modificación aquellas alteraciones que afecten de modo puntual o aislado a la estructura general del territorio.
3. La adaptación del Plan general a las exigencias impuestas por la legislación o las derivadas de la normativa que la desarrollen o de los instrumentos de ordenación territorial que incidan sobre su ámbito, se verificará por los procedimientos de revisión o adaptación de conformidad con lo dispuesto en este artículo.
4. En ningún caso tendrán la consideración de modificaciones aquellos ajustes de superficies derivados de cambios de escala, mediciones topográficas sobre el terreno o de la mayor precisión de la cartografía de las que se disponga, siempre que ello no comporte desviaciones superiores del 5 %.

### Artículo 1.8. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación de este Plan General y de todos los documentos que lo conforman corresponde, sin perjuicio de las competencias de los órganos territoriales y urbanísticos de la Generalitat Valenciana, al Ayuntamiento de Alicante, el cual se pronunciara mediante resolución motivada, previos los informes técnicos o jurídicos que resulten preceptivos o los que, en su caso, se consideren oportunos.



2. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

### **Artículo 1.9. Criterios interpretativos.**

El conjunto de documentos integrantes de este Plan General está formulado pretendiendo garantizar una integración coherente y armónica en sus previsiones. No obstante, en caso de producirse discrepancia o contradicción, para resolverla se atenderá a los siguientes documentos:

1. Se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria Justificativa. En esta documentación se incluye el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos así como los distintos planes y catálogos que el mismo asume.
2. En caso de diferencias entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).
3. En el supuesto de diferencias entre los convenios urbanísticos que forman parte de este Plan General y la ordenación establecida en el documento correspondiente prevalecerán aquéllos. Esta misma solución es la aplicable en aquellos otros supuestos de diferencias que puedan surgir entre las fichas de planeamiento y gestión y las determinaciones urbanísticas especificadas en los convenios.
4. En los supuestos de divergencias entre las fichas de planeamiento y gestión y las determinaciones urbanísticas para cada zona de ordenación prevalecerán aquellas respecto de estas.

### **Artículo 1.10. Régimen jurídico de las edificaciones e instalaciones preexistentes.**

1. En las edificaciones e instalaciones erigidas al amparo de la normativa anterior y que no deban considerarse fuera de ordenación según el presente Plan General, serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la zona de Ordenación en la que se ubiquen, regulados en el título VI de estas Normas Urbanísticas, con los límites señalados en la ordenanza respectiva.
2. Se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con las determinaciones de este Plan General, las edificaciones e instalaciones, en su totalidad o en alguna de sus partes correspondientes, si fueren materialmente separables, que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:
  - a) Fuera de Ordenación Sustantiva.



- \* Las que ocupen suelo destinado por el planeamiento a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.
- \* Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- \* Aquellas edificaciones e instalaciones que este Plan General declara expresamente en sus disposiciones transitorias fuera de ordenación, por constituir construcciones sustantivas impropias, manifiestamente contrarias a sus previsiones relativas ya al entorno o zona de ordenación o por incumplir cualquiera de los parámetros urbanísticos. Concretamente se declaran edificaciones fuera de ordenación sustantiva los siguientes Edificios afectos al desarrollo de la Gran Vía:
  - Edificios sitos entre la avda. Novelda, la calle Buenos Aires, y la calle Fco. Montero Pérez.
  - Edificios sitos entre la calle Buenos Aires, la calle Fco. Montero Pérez y la calle Cerdá.
  - Edificios sitos entre la calle Teulada, la calle Santa Pola, y la calle Javea.
  - Edificios sitos entre la calle Javea, la calle Santa Pola, y la calle Isla de Cuba.
  - Edificios sitos entre la calle Santa Pola, la calle Isla de Cuba, y la calle La Fuente.
  - Edificios sitos entre la calle José Reus García, la avda. Novelda, la calle Jacinto Benavente, y calle Gran Vía.

En estas edificaciones declaradas fuera de ordenación sustantiva solo se podrán realizar obras de mera conservación.

b) Fuera de ordenación relativa.

- \* Las existentes en suelo urbano o urbanizable que carezca de ordenación pormenorizada se consideraran, con carácter transitorio como fuera de ordenación, en tanto la misma no se apruebe definitivamente.
- \* Las que hayan sido construidas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones habiendo transcurrido el plazo para instar el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, de no ser susceptibles de legalización, o de serlo no se legalicen, de conformidad con los procedimientos aplicables.

3. En las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva, no resultará admisible el desarrollo de obras y actividades. Se exceptúan de esa prohibición, tras la obtención de la preceptiva Licencia las siguientes obras y actividades:

- a) Las de Conservación y Mantenimiento y las Exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.





- b) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
  - c) Las de consolidación o reparación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 10 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.
  - d) Las referidas a obras y usos provisionales admisibles según la legislación vigente.
  - e) Las de adaptación a las condiciones de seguridad que en virtud de la normativa sectorial de aplicación resulten directamente exigibles a la actividad legalmente implantada.
4. En las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación relativa resultarán admisibles todas las obras salvo las de nueva planta o reestructuración. Se exceptúa de la anterior prohibición el supuesto de que la obra tenga por objeto adaptar la edificación e instalación a las determinaciones del presente Plan General.

En todos aquellos casos en que el propietario de estas edificaciones opte por la rehabilitación se podrá establecer reglamentariamente una exención o reducción en el pago de la tasa de la solicitud de licencia de obras con ese fin, a la vez que podrá optar a las ayudas económicas que correspondan.

5. La situación como fuera de ordenación de una edificación o instalación, o de alguno de sus elementos accesorios o adscritos como vallas o instalaciones, entre otros, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de conservación de los mismos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores, siempre y cuando la construcción o el elemento se adecue a la ordenación prevista.

A estos efectos, y en relación con las obras de conservación se estará a lo dispuesto en el artículo 2.12 de estas mismas normas urbanísticas.

6. Las actividades existentes sobre las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de **fuera de ordenación sustantiva** podrán mantenerse hasta que se produzca la demolición o la sustitución de las mismas ya sea por técnicas de gestión sistemática o asistemática.

En las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación relativa se admitirá el establecimiento de otros usos admitidos por el planeamiento para el lugar y situación concreta del inmueble, siempre que sean compatibles con los que se señalen general y específicamente en cada zona y lugar y en tanto no conlleven la realización de obras no permitidas conforme a lo establecido en los apartados precedentes.



7. Las viviendas existentes ubicadas dentro de los ámbitos delimitados como Parque Natural deberán ser excluidos de la gestión de los mismos como parte del área reparcelable, salvo petición expresa de los propietarios al inicio del trámite del PDAI que les afecte.

### **Artículo 1.11. Edificios catalogados y Bienes protegidos.**

En relación con los Edificios catalogados y Bienes protegidos serán aplicables las condiciones impuestas por las Normas Urbanísticas del Catálogo de este Plan General y las previstas en los planes especiales de espacios y bienes protegidos que aprobados forman parte de este documento. En ambos casos se estará, asimismo, a lo previsto en el Capítulo V del Título II de estas normas referente al deber de edificar y conservar los inmuebles y solares.

Computo de edificabilidad de edificios conforme al planeamiento en suelo urbanizable.

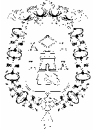
#### 1.- Edificios no catalogados.

El suelo adscrito a la edificación será igual a la superficie construida, real o catastral, dividido por el coeficiente de edificabilidad neto de la zona de ordenación VU1, u otra a la que razonadamente se pudiera asimilar el edificio. La diferencia entre la superficie real de la parcela y la adscrita tendrá el aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre el suelo urbanizable.

#### 2.- Edificios catalogados.

El suelo adscrito a la edificación catalogada será la menor de la superficie construida, real o catastral, dividido por un coeficiente de edificabilidad neta de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ó la superficie ocupada por la edificación catalogada inscrita en un área virtual formada por una línea separada 10 metros de la edificación. La diferencia entre la superficie adscrita y la superficie de la parcela tendrá el aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre el suelo urbanizable.

El propietario de la edificación catalogada mantendrá afecto a dicha edificación la parcela que delimite el catálogo, pudiendo no coincidir con la parcela adscrita.



## TITULO II

# DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### CAPITULO I.- DESARROLLO DEL PLAN

#### Artículo 2.1. Competencias

1. Corresponde al Ayuntamiento de Alicante ejercitar las competencias para el desarrollo, gestión, ejecución y control de las determinaciones del presente Plan General, sin perjuicio de las competencias que corresponden a la Generalitat Valenciana en el marco de responsabilidad compartida establecido en la legislación vigente.
2. A los Organismos de la Administración General del Estado y de la Generalitat Valenciana corresponde el desarrollo de las infraestructuras, equipamientos y servicios, de conformidad con las atribuciones y obligaciones propias de sus respectivas competencias, cuyo ejercicio se realizará conforme a los principios de cooperación y coordinación con la Administración Municipal.
3. Las distintas Administración públicas actuarán sus competencias fundamentadas en procesos basados en los principios de gobernanza del territorio, a fin de garantizar la coherencia y eficacia de los objetivos que el Plan persigue.
4. Los particulares tendrán derecho a participar en el desarrollo del Plan General directamente o a través de asociaciones vecinales u otras formas de organización representativa, en los procedimientos de aprobación de cualesquiera instrumentos de planeamiento espacial, información medio ambiental o de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión, así como a ejercitar los derechos de presentación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones, quejas y la acción pública, en los términos dispuestos por la legislación vigente.

#### Artículo 2.2. Actuaciones para el desarrollo y ejecución del Plan General

1. El desarrollo y ejecución de este Plan General se llevará a cabo con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente, y de acuerdo con las determinaciones del presente Plan, así como de los instrumentos de desarrollo y ejecución del mismo, adecuados a cada caso.
2. El desarrollo y ejecución del Plan General se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:
  - a) Instrumentos de ordenación.
  - b) Instrumentos de gestión.
  - c) Instrumentos de ejecución.



## CAPITULO II.- ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

### Artículo 2.3. Instrumentos de Ordenación.

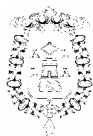
1. Las actuaciones de ordenación tienen la finalidad de completar la planificación espacial del territorio mediante el desarrollo, complemento y, en su caso modificación, de las determinaciones del presente Plan General.
2. El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante alguna de las siguientes figuras de planeamiento:
  - a) Planes Parciales.
  - b) Planes de Reforma Interior.

Tanto los Planes Parciales como los de Reforma Interior podrán, igualmente, modificar la ordenación estructural o pormenorizada establecida en el presente Plan General para el suelo urbanizable y para el suelo urbano, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualicen ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales.

- a) Planes Especiales.
  - b) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
  - c) Estudios de detalle.
  - d) Ordenanzas Especiales, que se aprueben por el Ayuntamiento de Alicante según lo previsto en el apartado 5 de este artículo.
3. La determinación de la Ordenación Pormenorizada de los sectores de Suelo Urbano o Urbanizable, podrá venir determinada por este Plan General o por otro instrumento de planeamiento anterior al que aquél remita. En estos casos no será necesario formular un nuevo instrumento de planeamiento espacial de desarrollo, siendo suficiente la pertinente programación del ámbito mediante la presentación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas, según proceda.

En otro caso, será necesaria la formulación y aprobación, previa o simultánea al referido instrumento de gestión, del correspondiente Plan de Reforma Interior o Plan Parcial, especificándose en las Normas Particulares para cada sector los objetivos y condiciones que debe satisfacer.

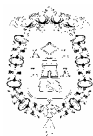
4. La formulación de los instrumentos de ordenación previstos deberá cumplir los requisitos documentales, materiales y procedimentales previstos en la legislación vigente, y acomodarse asimismo a las siguientes normas:



- a) Deberán justificar expresamente su adecuación al contenido de las Directrices Definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y de Ocupación del territorio del municipio.
- b) Deberán ajustarse a los condicionantes de Planeamiento y Gestión contenidos en las fichas de Planeamiento y gestión correspondiente a cada uno de los sectores de planeamiento delimitados.
- c) Deberán respetar las Ordenanzas de Policía de la Edificación que dicten en desarrollo o complemento del presente Plan General, y asimismo, deberán acomodarse a lo dispuesto en cualquier otra Ordenanza que al amparo de la legislación urbanística aplicable apruebe el Ayuntamiento.
- d) Podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de llevar a cabo una precisa determinación de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, en suelo urbano o urbanizable, o su reajuste para adaptarlas a las características físicas concretas que concurren. Estas alteraciones estarán circunscritas exclusivamente a la vía o vías a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas salvo que fuere indispensable para lograr el objetivo pretendido.

Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes podrán aumentar éstos hasta una planta más de la establecida en la ordenación pormenorizada, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras con las edificaciones colindantes.

- 5. El Ayuntamiento dictará las oportunas ordenanzas municipales para regular los siguientes aspectos complementarios de las determinaciones del presente Plan General:
  - a) Los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.
  - b) Las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble.
  - c) Las estrategias de inversión de los fondos provenientes de la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanística en la mejora de la calidad de los entornos urbanos.
  - d) Los criterios y objetivos para el desarrollo de Acciones para la Sostenibilidad y la Calidad de Vida de los Ciudadanos que puedan financiarse, en su caso, por el Fondo de Equidad Territorial.
  - e) La imposición del canon de urbanización.
  - f) Los parámetros que deben cumplir las aguas para ser vertidas a la red pública de alcantarillado, estableciendo la obligación que asume el emisor, de una depuración previa que permita alcanzarlos.
  - g) Las Bases Generales Municipales para la adjudicación de Programas.



- h) El procedimiento de aprobación de los proyectos de Urbanización para Actuaciones Aisladas.
- i) El procedimiento para la gestión de las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

En todo caso, las referidas ordenanzas, cuyo procedimiento de aprobación se regirá por las determinaciones de la legislación vigente en materia de régimen local, deberán ser conformes con las disposiciones estatales y autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad y calidad de las construcciones.

En ningún caso las previsiones de estas ordenanzas podrán entrar en contradicción con las determinaciones del presente Plan General ni supondrán un menoscabo de las medidas establecidas para la protección del medio ambiente y del paisaje urbano o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico.

### CAPÍTULO III.- ACTUACIONES DE GESTIÓN

#### Artículo 2.4. Objeto y Clases

1. Las actuaciones de gestión son aquellas que tiene por objeto la materialización jurídica de las determinaciones del Plan General, posibilitando, en su caso la equidistribución, dentro de las áreas delimitadas, de las cargas y beneficios derivados de la ordenación, y la remoción de los obstáculos para la efectiva ejecución de dicha ordenación.
2. Las actuaciones de gestión pueden ser Integradas o Aisladas, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos siguientes.
3. Las actuaciones de gestión urbanística requieren que, con carácter previo o simultáneo a la aprobación del instrumento de gestión específico, se haya aprobado la ordenación pormenorizada del ámbito objeto de desarrollo.

#### Artículo 2.5. Actuaciones Integradas

1. Las **Actuaciones Integradas** son las que se desarrollan mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación.

A estos efectos, el presente Plan General:

- a) Delimita las oportunas Unidades de Ejecución, tanto en suelo Urbano como Urbanizable, susceptibles de ejecutarse por medio de Actuaciones Integradas.
- b) Establece sus condiciones de desarrollo en las pertinentes fichas de Planeamiento y/o gestión en la que se especifican sus características básicas.



- c) Determina sus condiciones de conexión con las infraestructuras y servicios existentes.
  - d) Fija el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.
2. La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, siendo competencia del Ayuntamiento de Alicante decidir su gestión directa o indirecta.

El presente Plan recoge expresamente en la ficha de planeamiento y gestión correspondiente a cada uno de los ámbitos de desarrollo que prevé, el criterio de gestión de las actuaciones integradas. No obstante esa previsión, el Ayuntamiento podrá siempre asumir la gestión directa de la Actuación Integrada en el acto de inicio del procedimiento de programación, de acuerdo con las que exigencias que a tal efecto impone la vigente legislación.

3. La formalización de la gestión de estas actuaciones se realizará a través de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

La tramitación de estos Programas se ajustará a:

- a) Las condiciones documentales, materiales y procedimentales establecidas en la legislación vigente.
  - b) Las determinaciones derivadas del presente Plan General.
  - c) Las Bases Generales de Procedimiento y las Bases Particulares de Programación para el desarrollo de cada una de las actuaciones integradas, que debe aprobar el Ayuntamiento de Alicante.
  - d) Las Bases particulares que se aprueben para cada programa de actuación integrada, valoraran como mejora, por encima de cualquier otra, aquellas propuestas que establezcan el mantenimiento de la urbanización mientras no hayan construido el 50% de las edificaciones o mayores plazos de garantía para la urbanización que los mínimos establecidos por la legislación vigente.
4. Para el cómputo de la edificabilidad de edificios conforme al planeamiento se estará a lo dispuesto en el artículo 6.1.q).

## **Artículo 2.6. Actuaciones Aisladas**

1. Las **Actuaciones Aisladas** son las que tienen por objeto una sola parcela, que conlleva su edificación, y de ser necesario, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar.
2. La formalización de las actuaciones aisladas se realizará a través de alguno de los siguientes instrumentos de gestión o medidas:
  - a) Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.



- b) Licencias de edificación
- c) Transferencias de aprovechamiento
- d) Reservas de aprovechamiento
- e) Expropiación Forzosa
- f) Ocupación directa.

3. **Programa para el desarrollo de las Actuaciones Aisladas.** Las iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas procederán, en suelo urbano, para aquellos ámbitos en los que el presente Plan General establece expresamente este instrumento como mecanismo de gestión, y asimismo en los siguientes supuestos:

- a) Cuando requieran la ejecución de obras públicas de urbanización perimetrales a la parcela que estén pendientes de realizar, afectando distintas propiedades entre las que no exista acuerdo sobre el modo de cumplimiento de sus deberes urbanísticos.
- b) Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, se requiera para edificar la parcela la regularización de linderos y no haya acuerdo voluntario entre los afectados.
- c) Cuando, aun estando ejecutada la urbanización perimetral, sea necesario repartir justamente sus costes y beneficios entre los propietarios afectados y no haya acuerdo voluntario entre ellos.
- d) Cuando el inmueble se halle sujeto al Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

La tramitación de estos Programas se ajustará a:

- Las condiciones documentales, materiales y de procedimiento establecidas en la legislación vigente.
- Las determinaciones que se deriven del presente Plan general
- Las Ordenanzas reguladoras que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento de Alicante.

No obstante lo anterior, será innecesario tramitar Programas de Actuación Aislada en los siguientes supuestos:

- En el caso de que la urbanización de una parcela no requiera afectar a propiedades de terceros.
- Cuando exista unanimidad entre los propietarios afectados en cuanto al planeamiento, su ejecución y al Proyecto de Edificación o Rehabilitación.





En estos casos, se podrá solicitar directamente Licencia de Edificación, que deberá cumplir los requisitos establecidos por la legislación vigente y los que, en su caso, establezca la correspondiente Ordenanza Municipal reguladora, y como mínimo deberá aportar junto con la petición los siguientes documentos:

- Proyecto de Edificación o Rehabilitación.
- Proyecto de Urbanización.
- Propuesta de Convenio Urbanístico a suscribir con la Administración en virtud del cual se concrete la cesión de las dotaciones públicas exigibles y, en su caso, la compensación de los eventuales excedentes de aprovechamiento

4. **Licencia de edificación.** Siempre que no proceda obligatoriamente la tramitación de un Programa de Actuación aislada, los propietarios de fincas en suelo urbano podrán materializar su aprovechamiento subjetivo sobre solar o parcela propios, si la calificación urbanística de éstos lo permite, a través del otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación.

La tramitación y otorgamiento de esta licencia se regirá por lo dispuesto respecto a estos actos por la legislación vigente y, en su caso por la ordenanza que regule el procedimiento de aprobación. En todo caso deberán cumplirse las siguientes condiciones por **los propietarios**:

- a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos que sean exigibles al amparo de la legislación vigente
  - b) Abonar, en su caso, el importe de los cánones de urbanización establecidos.
  - c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar. Esta previsión, no obstante, se entiende sin perjuicio del derecho del propietario a disponer de esa cesión para compensar los excedentes de aprovechamiento que se pretendan edificar o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.
5. **Transferencias de Aprovechamiento.** Los propietarios cuyas parcelas tengan un aprovechamiento urbanístico de imposible materialización, en su totalidad o parcialmente, bien por estar afectadas las mismas a uso dotacional público de la red primaria o de la secundaria, bien por estar afectadas por medidas de protección que lo impidan, podrán transferir el aprovechamiento subjetivo no materializable a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos aprovechamientos son compensados en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

Las transferencias de aprovechamientos deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, de conformidad con los criterios establecidos en la Legislación vigente.

6. **Reservas de Aprovechamiento.** Los propietarios cuyas parcelas tengan un aprovechamiento urbanístico de imposible materialización por estar afectadas las mismas a uso dotacional público de la red primaria o de la red secundaria, podrán



transmitir aquellos aprovechamientos mediante cesión gratuita a favor de la Administración titular de la referida dotación, reservándose el aprovechamiento subjetivo que les corresponda, de conformidad con la legislación aplicable.

En las actuaciones urbanísticas que se ejecuten mediante expropiación de terrenos reservados para la ejecución de dotaciones públicas de red primaria o secundaria, el expropiado podrá hacer reserva de los aprovechamientos urbanísticos que, en su caso, tenga atribuidos como pago del justiprecio. Esta reserva será de aplicación preferente en el ámbito al que esté adscrita o funcionalmente vinculada la dotación pública, en los términos previstos en legislación aplicable.

Asimismo, cuando la Administración Pública o el Agente Urbanizador designado adquieran dichas parcelas a título oneroso, la reserva de aprovechamiento corresponderá a éstos. No obstante lo anterior, si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada de expropiación conjunta tasada a un precio medio con la de otros terrenos con excedentes de aprovechamiento equivalentes al terreno dotacional público, no se podrá efectuar la referida reserva de aprovechamiento.

En todo caso, la reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento, de conformidad con los criterios establecidos en la Legislación vigente.

7. **Expropiación Forzosa.** En los términos y condiciones legalmente establecidos, el Ayuntamiento de Alicante podrá proceder a desarrollar actuaciones urbanísticas mediante expropiación forzosa destinada a la obtención anticipada y ejecución de dotaciones públicas pertenecientes a la red primaria o secundaria, correspondientes a ámbitos que consten ordenados pormenorizadamente tanto en el presente Plan general como a través de los planes de desarrollo, mejora o modificación del mismo.
8. **Ocupación Directa.** Es la actuación destinada a la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas, mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

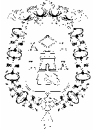
De conformidad con las determinaciones de legislación vigente, el Ayuntamiento de Alicante podrá desarrollar actuaciones urbanísticas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de suelos dotacionales de la red primaria o secundaria, siempre que el referido instrumento de planeamiento, que establecerá la ordenación pormenorizada del ámbito esté aprobado definitivamente.

## CAPÍTULO IV.- EJECUCIÓN DE LOS PLANES

### Artículo 2.7. Actuaciones para la ejecución de los planes

La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante actuaciones de ejecución, que podrán ser de:

1. Parcelación.
2. Urbanización.



3. Edificación.
4. Otras Actuaciones Urbanísticas.
5. Instalación de Actividades.

### **Artículo 2.8. Actuaciones de parcelación**

1. Integran **las Actuaciones de Parcelación:**

- a) La agrupación de parcelas contiguas.
- b) La segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras.

Como caso particular de esta última, se entiende por parcelación, la división de una parcela en varias, para constituir cada una finca o parcela independiente o para agruparlas con otra u otras.

- c) La regularización de parcelas consistente en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

2. Las actuaciones de parcelación de fincas tanto rústicas cuanto urbanas están sometidas a la obligación de obtener la preceptiva licencia municipal de de parcelación, salvo los supuesto en que de conformidad con la legislación vigente sea innecesaria la referida licencia y así se acredite mediante certificación municipal.
3. En ningún caso se podrán obtener licencias de parcelación cuando:
  - a) La misma venga prohibida por una norma legal
  - b) La finca, ya sea rústica o urbana, sea indivisible a efectos legales.
  - c) En el suelo no urbanizable, cuando la parcelación tenga finalidad urbanística o exista la presunción legal de que tal acto tienen esa finalidad, y en especial cuando pueda dar lugar a riesgo de formación de un núcleo de población con características urbanas.

### **Artículo 2.9. Obras de urbanización**

1. Son las obras relativas al acondicionamiento urbanístico del suelo, y concretamente las de pavimentación viaria, servicios urbanos: alcantarillado, red de agua potable, de energía eléctrica, alumbrado público, red de gas, acondicionamiento de espacios libres y otras análogas, en ejecución de las determinaciones de Ordenación Pormenorizada del planeamiento.



2. Las obras de urbanización de Actuaciones Integradas son las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de una Unidad de Ejecución, conforme a un único Programa.

Las obras de urbanización de Actuaciones Aisladas son las que tienen por objeto una sola parcela para convertirla en solar.

3. Constituyen obras ordinarias de urbanización las de mera reparación, implantación de un servicio o introducción de mejoras ordinarias, y las de mero mantenimiento o conservación.

En todo caso, la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprenda con los limítrofes existentes o en ejecución, con suficiente dotación o capacidad.

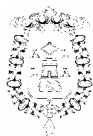
4. La ejecución de cualquier obra de urbanización requiere la preceptiva tramitación de un proyecto de urbanización o de un proyecto de obra pública, según los supuestos previstos en la legislación vigente.
5. Mediante Ordenanza el Ayuntamiento podrá especificar las condiciones particulares debiendo tipificar y normalizar los diversos elementos integrantes de las obras de urbanización, a fin de racionalizar su construcción, conservación, mantenimiento y reposición, y de posibilitar la formulación de iniciativas de urbanización por los sujetos privados y por otras administraciones.

## Artículo 2.10. Obras de edificación

1. Las actuaciones de edificación, a los efectos de la aplicación de estas NN.UU., se integran en los grupos siguientes:
  - a) Obras en edificios
  - b) Obras de demolición.
  - c) Obras de nueva edificación.
2. **Obras en los edificios.** Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, que pueden realizarse de modo individual o asociadas entre sí:

- a) **Obras de conservación y de rehabilitación.** Por su carácter especial estas obras se regulan en el artículo siguiente.
- b) **Obras de restauración.** Las que tienen por objeto la restitución de un edificio existente o una parte del mismo, a sus condiciones o estado original,



comprendiendo la consolidación, demolición y reposición, así como la reparación de instalaciones y todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad en relación a las necesidades de uso a que fuera a destinarse.

- c) **Obras de acondicionamiento.** Las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio o de una parte del mismo, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados, incluida la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.
- d) **Obras de reestructuración.** Las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

d.1) **Obras de reestructuración parcial.** Cuando las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.

d.2) **Obras de reestructuración total.** Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Estas actuaciones quedan sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo de aquellas que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.

- e) **Obras exteriores.** Las que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

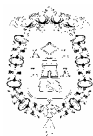
- 3. **Obras de demolición.** Según supongan o no, la total desaparición del inmueble se considerarán:

- a) Obras de demolición total.
- b) Obras de demolición parcial.

- 4. **Obras de nueva edificación.** Integra las siguientes:

- a) **Obras de reconstrucción.** Las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

- b) **Obras de sustitución.** Aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.



- c) **Obras de nueva planta.** Las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.
- d) **Obras de ampliación.** Las actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre, o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

### Artículo 2.11. Obras de conservación y de rehabilitación

1. Las **obras de conservación** son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

Las actuaciones de conservación, a los efectos de aplicación de estas NN.UU., se integran en los grupos siguientes:

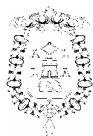
- a) **Obras de mantenimiento.** Las obras que tienen por finalidad conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.
  - b) **Obras de consolidación.** Aquellas con las que se pretende el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañados, para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso.
2. Las **obras de rehabilitación** son las que tienen como finalidad procurar el acondicionamiento de los edificios respecto a los requisitos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y reducción de impactos ambientales.

Se consideran obras de rehabilitación, según el nivel de intervención, las siguientes:

- a) **Obras de rehabilitación integral.** Aquellas tendentes a renovar totalmente el inmueble, incluso cambiando sus funciones y reorganizando sus estancias.
- b) **Obras de rehabilitación parcial o de elementos comunes.** Las obras ejecutadas sobre una o varias partes del edificio con efectos sobre la totalidad del inmueble.
- c) **Obras puntuales o de elementos privativos.** Cuando afectan a una vivienda particular dentro de un conjunto de viviendas, sin afectar a las partes comunes del inmueble.

### Artículo 2.12. Otras actuaciones urbanísticas

1. Son las actuaciones relativas a aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o subsuelo, que no estén incluidas en las definiciones anteriores.



2. Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) **Actuaciones estables:** Comprende este subgrupo, a título enunciativo:

- \* tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- \* movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación,
- \* construcción de piscinas, fosas y pozos,
- \* acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- \* ejecución de vados para acceso de vehículos,
- \* construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- \* instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,
- \* recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre: recreativas, deportivas, de acampada y análogos,
- \* instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- \* vertederos de residuos o escombros,
- \* instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria,
- \* instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
- \* usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) **Actuaciones provisionales.** Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:

- \* vallados de obras y solares,
- \* sondeos de terrenos,
- \* apertura de zanjas y catas,
- \* instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
- \* ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos,
- \* soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

### Artículo 2.13. Instalación de actividades

1. Son las actuaciones consistentes en la implantación, mejora o sustitución de los elementos mecánicos y las instalaciones técnicas que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Estas actuaciones se agrupan a estos efectos en:



- a) **Instalación de actividad.** Cuando la actividad no se ejerce previamente.
- b) **Mejora y/o ampliación de la actividad.** Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, o la sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

## CAPÍTULO V.- DEBER DE EDIFICAR Y CONSERVAR LOS INMUEBLES Y SOLARES

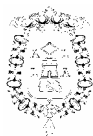
### SECCIÓN 1ª.- DEBER DE EDIFICAR

#### Artículo 2.14. Cumplimiento del deber de edificar. Plazos para la edificación

1. El propietario de un terreno, cuando éste en ejecución o desarrollo del planeamiento haya adquirido las condiciones para ser edificado, debe proceder a materializar su derecho solicitando al efecto la preceptiva licencia de edificación, que se regulará y tramitará según las determinaciones de la legislación vigente y del presente Plan General.
2. El plazo para solicitar la referida licencia de edificación será de un año, salvo que el pertinente Programa de desarrollo de Actuaciones Aisladas o Integradas, establezca uno menor. En ningún caso serán admisibles propuestas de programación que establezcan plazos de edificación superiores a un año.
3. El plazo para solicitar licencia de edificación de los referidos terrenos se iniciará:
  - a) **En suelo cuyo desarrollo no exija la presentación de instrumentos de programación:** desde la aprobación del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada aplicable al mismo.
  - b) **En suelo para el que se exija la tramitación de un Programa de desarrollo de Actuaciones Integradas:** desde la recepción de la obra de urbanización por parte del Ayuntamiento de Alicante.
4. Los plazos para la ejecución de la edificación serán los determinados en la licencia de obras correspondiente o, en su defecto, los especificados en la legislación urbanística vigente.
5. Transcurridos los anteriores plazos sin que el deber de edificar se haya cumplido, el Ayuntamiento deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o rehabilitación, previa audiencia de los interesados, advirtiendo a la propiedad afectada que la no solicitud de licencia ni la compensación de los excedentes de aprovechamiento de su parcela en los plazos antes citados, será motivo suficiente para incluir su parcela en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.







En todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar los posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento.

## SECCIÓN 2ª.- DEBER DE CONSERVACIÓN

### Artículo 2.15. Deber normal de conservación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios están obligados a mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo, que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

A tal efecto, están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación. Dicho límite se determina del modo siguiente:

- a) En el caso de edificios, se entenderá que las obras de conservación o rehabilitación exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.
  - b) En el resto de las construcciones, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.
2. En caso de que los propietarios no cumplieran sus obligaciones de conservación y/o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, estará legitimado para dictar las órdenes de ejecución precisas para obligar a los propietarios de bienes inmuebles a cumplir los deberes urbanísticos, pudiendo exigirles la realización de las obras y trabajos necesarios para adaptar los inmuebles a las condiciones exigidas por este plan y las demás normas urbanísticas aplicables.

El cumplimiento de las citadas órdenes exime de la obligación de obtener licencia urbanística.

3. El incumplimiento de las citadas órdenes de ejecución facultará al Ayuntamiento para proceder a la ejecución forzosa de las mismas en los términos establecidos en la legislación vigente.
4. La conservación e intervención sobre los edificios catalogados, así como el régimen de ruina de los referidos inmuebles, se regirán por las normas específicas contenidas en la parte normativa del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de este Plan General.



### **Artículo 2.16. Medidas de fomento para la rehabilitación de inmuebles.**

Para facilitar el cumplimiento de los deberes establecidos en los artículos anteriores se podrá establecer, mediante ordenanza, las siguientes medidas:

1. Ayudas públicas, en las condiciones que se fijen en sus normas reguladoras o en los convenios que puedan suscribirse con los particulares.
2. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias de hasta un 50 %, o el porcentaje que mediante ordenanza se establezca al respecto.

En todo caso, las citadas medidas serán de aplicación para aquellas edificaciones o instalaciones que no se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva.

### **Artículo 2.17. Inspección periódica de construcciones**

Los propietarios de toda edificación deberán promover una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación, siempre y cuando la misma esté catalogada o tenga la antigüedad establecida legalmente en cada momento, así como cuando lo ordene el Ayuntamiento de Alicante mediante orden de ejecución motivada.

Esta inspección deberá repetirse conforme disponga la legislación aplicable.

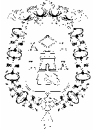
## **SECCIÓN 3ª.- SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.**

### **Artículo 2.18. Situación legal de ruina.**

1. Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.

Asimismo procede declarar la situación legal de ruina cuando habiéndose realizado diligentemente las obras recomendadas para la conservación de la edificación, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica el coste de éstas, unido al de que las que estén pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, siempre que se aprecie una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

La declaración legal de ruina, que se adoptará por parte del Ayuntamiento de Alicante previa la tramitación del procedimiento previsto en la legislación vigente, dispondrá las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos, y propondrá la declaración de incumplimiento por el dueño de su deber urbanístico de conservación o manifestará razonadamente la improcedencia de esto último.



2. La declaración de ruina no exime al propietario del inmueble del deber de solicitar licencia urbanística para la ejecución de la demolición o de las obras de conservación o rehabilitación que se ordenen. En caso de incumplimiento de los plazos otorgados, y previo apercibimiento, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración a costa del obligado, o resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa, previa inscripción en la sección de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.
3. En caso de declararse el incumplimiento del deber de conservación como consecuencia de la tramitación de un procedimiento de declaración legal de ruina, el Ayuntamiento podrá denegar las ayudas económicas establecidas en la normativa vigente, en caso de que el propietario las solicitara, justificando esta denegación en dicho incumplimiento.

### **Artículo 2.19. Ruina inminente**

Se entiende por ruina inminente de un inmueble una situación de deterioro físico del mismo tal que suponga un riesgo actual y real para las personas o las cosas, o que ponga en peligro la integridad de un Bien de Interés Cultural declarado o en proceso de declaración. Cuando exista la amenaza de una ruina inminente, el Ayuntamiento podrá acordar las medidas que se estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, incluida su demolición si ésta fuera imprescindible, y prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

### **Artículo 2.20 Intervención y situación legal de ruina en edificios catalogados.**

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.
2. Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.
3. Si la situación legal de ruina se declara respecto a edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe otorgándole la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.
4. Los propietarios de edificaciones catalogadas que pretendan la rehabilitación de las mismas, podrán ser eximidos del abono de las tasas y podrán tener derecho a una



bonificación del 95 % sobre la cuota del impuesto correspondiente a la solicitud de licencia de intervención.

5. La minusvalía en los derechos que pudiera ocasionar el defecto de edificabilidad de un bien catalogado, con respecto a su entorno, se podrá ver soportado, ese defecto, con compensaciones sustitutorias de edificabilidad o monetarias provenientes de otros bienes con diferencial entre la edificabilidad mínima y máxima autorizada a que hace referencia el artículo 56.4 LUV y en el caso de que solicite y produzca la rehabilitación integral del bien catalogado. El defecto de aprovechamiento que pudiera ocasionar la catalogación será compensado, conforme a lo dispuesto en este mismo artículo, mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, que podrá, en parte, compensarse, con las exenciones y bonificaciones en las tasas e impuestos antes citadas.
6. Únicamente, en los bienes catalogados con protección ambiental podrá incrementarse el volumen edificado hasta lo determinado por la normativa urbanística del Plan General, mediante la redacción y tramitación de un Plan Especial con Estudio de Integración Paisajística, que evaluará las posibilidades de la actuación de incremento volumétrico sobre el bien catalogado.

#### **Artículo 2.21. Registro Municipal de Urbanismo.**

El Registro Municipal Urbanístico tiene por objeto garantizar la transparencia en el ejercicio de la función pública urbanística, así como el cumplimiento efectivo del destino al que está afecto el Patrimonio Público del Suelo.

Este Registro se estructurará conforme a la normativa en vigor y su funcionamiento se desarrollará asimismo de acuerdo a lo establecido en ella.

#### **Artículo 2.22. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar**

El Ayuntamiento mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. No obstante, aún cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble es válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad.

El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en una orden de ejecución de edificación, conservación o rehabilitación sin haberse cumplida la misma.

#### **Artículo 2.23. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar**

1. La orden de inclusión de un inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.



2. Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:
  - a) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación.
  - b) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de las presentes normas.
3. También procederá dictar la orden de inclusión cuando, antes de que se produzca el incumplimiento de deberes urbanísticos, lo solicite voluntariamente el propietario o cuando, haya o no incumplido, así se acuerde, como medida alternativa a la orden de rehabilitación forzosa.

#### **Artículo 2.24. Efectos de la inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.**

1. La orden de inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de un inmueble comporta su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación, a efectos expropiatorios. En tanto la Administración municipal o autonómica no inicie la expropiación, cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento previsto en las presentes Normas. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones de adjudicatario de un Programa y con el beneficio de la expropiación.
2. La alternativa técnica de estos Programas consistirá en un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble y, salvo en el caso regulado en el apartado siguiente sobre la participación del propietario en el desarrollo del Programa, podrá desarrollarse mediante parcelación consistiendo la adjudicación de fincas resultantes en partes determinadas de las obras, en régimen de propiedad horizontal.
3. Si la orden de inclusión deriva del incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación de justiprecio previstas al efecto para la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha inclusión tan pronto como remedie las causas que la determinaron.

## **CAPITULO VI.- INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

### **Artículo 2.25. Infracciones y sanciones urbanísticas de carácter general.**

La vulneración de las determinaciones de este Plan General, así como de las demás normas urbanísticas en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y será sancionada de acuerdo con lo



dispuesto en la misma, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

**Artículo. 2.26. Infracciones urbanísticas por incumplimiento de órdenes de ejecución y sus sanciones.**

En el caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, con independencia de que las mismas puedan ser graduadas y desarrolladas mediante ordenanza municipal redactada a los efectos, se establecen los distintos grupos genéricos de incumplimientos, con las siguientes sanciones:

1. Los propietarios que no cumplieran con una orden de ejecución serán sancionados con multa del 10 al 20 % del valor de las obras ordenadas.
2. Los propietarios cuyo inmueble se hubiese declarado en situación legal de ruina o en ruina inminente y peligrosa, y cuyo deber de conservación sobre la misma se declarare incumplido, podrán ser sancionados con multa del 10 al 20 % del valor de la propiedad a nuevo.
3. Los propietarios de un edificio catalogado declarado en situación legal de ruina o en ruina inminente y peligrosa, y cuyo deber de conservación sobre la misma se declarare incumplido, serán sancionados con multa del 25 al 50 % del valor del suelo.
4. Los propietarios que no efectuaran la inspección periódica de construcciones, estando obligados a ello, en virtud de una orden de ejecución, serán sancionados con multa de 600 a 6.000 euros.

**Artículo 2.27. Competencia en materia de disciplina urbanística.**

El ejercicio de la potestad sancionadora en materia urbanística corresponderá al Ayuntamiento de Alicante, salvo en aquellos supuestos en los que la legislación urbanística en vigor establece que la misma corresponde a la Generalitat Valenciana en régimen concurrente o exclusivo.



## TITULO III RÉGIMEN DEL SUELO

### CAPITULO I.- GENERALIDADES

#### Artículo 3.1. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo

Las presentes normas establecen el régimen urbanístico del suelo, expresando las determinaciones necesarias para la ordenación mediante la división a efectos urbanísticos del término municipal de Alicante atendiendo a su clasificación y calificación, así como estableciendo las condiciones a cumplir para su desarrollo y materialización.

### CAPITULO II.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 3.2. Clasificación del suelo

1. El Plan General divide la totalidad del término municipal, teniendo en cuenta la realidad consolidada, el destino previsto, y su incorporación o no al proceso urbanístico, en las siguientes clases de suelo: Urbano, Urbanizable y no Urbanizable.
2. La delimitación de cada uno de los tipos, situaciones y categorías de suelo se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del Suelo del presente Plan General.

#### Artículo 3.3. Suelo Urbano

En el Suelo clasificado como Urbano en el presente Plan General se distinguen las siguientes situaciones:

1. **Suelo Urbano (UBO).** Dicha clasificación comprende el suelo que se encuentra transformado por haber finalizado las actuaciones de urbanización, así como aquel suelo urbano cuyo desarrollo se prevea mediante Actuaciones Aisladas.

No obstante se prevén para su posible desarrollo mediante Planes de Reforma Interior los sectores: UBO 1 a UBO 13.

2. **Suelo urbano en ejecución (UBE).** Dicha clasificación comprende el suelo urbano en el que la actuación de urbanización se encuentran en fase de desarrollo y ejecución. Una vez finalizada obtendrá las atribuciones de la situación explicitada en el apartado a) anterior.

La normativa de aplicación será la correspondiente a los desarrollos en ejecución, siendo los siguientes:

- UBE 1 Almadraba: planeamiento de procedencia UA 19.
- UBE 2 Gran Vía: planeamiento de procedencia APA 8.
- UBE 3 Finestrat: planeamiento de procedencia APD 9.
- UBE 4 Cerámica Los Angeles: planeamiento de procedencia APD 7.



- UBE 5: PERI Santo Tomás 2: planeamiento de procedencia PERI Sto. Tomás UE2.

3. **Suelo urbano sujeto a Actuación Integrada (UBA).** Dicha clasificación comprende el suelo urbano ya clasificado como tal en el planeamiento vigente, que siendo susceptible de desarrollo mediante Actuación Aislada, se considera mas adecuado su desarrollo por medio de una Actuación Integrada.

Sus determinaciones se especifican en el anexo de estas Normas Urbanísticas para cada una de las actuaciones correspondientes.

4. **Suelo urbano sujeto a Operación Integrada (UBI).** Suelo urbano desarrollado del planeamiento anterior. Dicha clasificación comprende el suelo urbano que se incluye en una actuación integrada que proviene del planeamiento vigente y está pendiente de desarrollo.

La normativa de aplicación será la correspondiente a los planeamientos que proceden, según las especificaciones que se incluyen en las fichas de estas Normas Urbanísticas, que se adjuntan como anexo.

### Artículo 3.4. Suelo Urbanizable

En el Suelo Urbanizable este Plan distingue dos situaciones básicas:

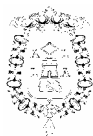
1. **Suelo Urbanizable en Ejecución (UZE).** Esta clasificación comprende el suelo sobre el que se está desarrollando una actuación integrada de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de un planeamiento parcial u otro anteriormente aprobado. Dicha actuación, sin perjuicio de las alteraciones menores relativas a la morfología de las edificaciones que no supongan alteración del destino urbanístico del suelo y de su intensidad, se respeta por este Plan General hasta su culminación en el plazo, en su caso, previsto.

La normativa de aplicación será la correspondiente a los desarrollos de suelos urbanizables en ejecución:

- UZE 1 Albufereta, planeamiento de procedencia Plan parcial 1/4.
- UZE 2 Fábrica de Sacos, planeamiento de procedencia Plan Parcial 1/1.
- UZE 3 Barrio Rabasa, planeamiento de procedencia Plan Parcial APD 4.
- UZE 4 Rabasa, planeamiento de procedencia Plan Parcial Rabasa.
- UZE 5 Benalúa Sur, planeamiento de procedencia Plan Parcial 1/2.

El sector UZE 3 Rabasa, se ha alterado en cuanto a sus determinaciones por este Plan General, referidos a viario estructural de articulación y conexión del ámbito con el entorno, así como a la necesidad de creación de un Centro Cívico, en el área comprendida entre la Avda. de la Universidad, la A-70, la A-7 y el campamento militar, por lo que se tendrán que realizar las modificaciones pertinentes en el planeamiento de desarrollo.





2. **Suelo Urbanizable para Nuevos Desarrollos.** Esta clasificación comprende el resto del suelo urbanizable.

A su vez este suelo se divide en:

- a) **Suelo Urbanizable del Planeamiento Anterior (UZA).** Dicha clasificación comprende aquellos suelos cuya ordenación pormenorizada ya venía establecida por el Planeamiento anterior, y cuyas determinaciones recoge expresamente el presente Plan. Para la gestión de estos suelos será suficiente la formulación, aprobación y ejecución del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

La normativa de aplicación será la correspondiente a los planeamientos de procedencia, según las especificaciones que se incluyen en las fichas de estas Normas Urbanísticas, que se adjunta como anexo.

- b) **Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada (UZO).** Dicha clasificación comprende aquellos suelos incluidos en sectores delimitados y cuya ordenación pormenorizada o detallada se remite a Plan Parcial de desarrollo de este Plan General, ordenación que ha de cumplir las determinaciones legales de aplicación y las condiciones que, al efecto, fija este Plan.

Sus determinaciones se especifican en las fichas que se adjuntan a estas Normas Urbanísticas como anexo.

### Artículo 3.5. Suelo No Urbanizable

1. El suelo no urbanizable se clasifica en las siguientes categorías.

- a) Suelo no Urbanizable Común (N.U.C.)  
b) Suelo no Urbanizable de Especial Protección (N.U.P.)

El primero se integra por las siguientes zonas:

- De carácter Agrícola.
- General.
- Subcategoría de Suelo No Urbanizable Común General (Bacarot).
- Subcategoría de Suelo No Urbanizable Común General (Rambtuxar).
- De carácter extractivo.
- Áreas de DIC aprobados.

El segundo se integra por las siguientes zonas:

- Ecológico
- Paisajístico
- Forestal
- De Dominio Marítimo Terrestre.
- Arqueológico.
- Por Riesgo de Inundación
- Ramblas y Cauces



2. El suelo no urbanizable se ordena mediante su división en categorías y en la asignación a cada una de ellas de las correspondientes especificaciones en orden a la concreción de su régimen y la protección de sus características y potencialidades naturales.

## CAPITULO III.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

### Artículo 3.6. Zonas de ordenación urbanística

1. Mediante esta división, este Plan General determina un tejido urbanístico característico y diferenciado que constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. En el suelo urbano y urbanizable la calificación se realiza mediante la determinación de unas Zonas Primarias estableciendo, para cada una de ellas, la asignación básica de un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global, asignación que se hace especificándose para cada zona y en su caso, partes de éstas o subzonas y/o sectores las condiciones peculiares de su implantación, configuradoras de la tipología e intensidad globales. A tal efecto, el presente Plan General establece las siguientes categorías básicas:
  - Residencial.
  - Terciario.
  - Industrial.
3. En el suelo no urbanizable esta división se realiza mediante la determinación de unas Zonas Primarias, sujetas a ordenación diferenciada, que se asignan en función de los usos y aprovechamientos característicos previstos en la legislación vigente.
4. La delimitación y asignación de las zonas de ordenación urbanística y su regulación se contiene en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística, coordinadamente con estas Normas Urbanísticas, en especial las Particulares.
5. La determinación de las correspondientes Zonas de Ordenación Pormenorizada de los usos y sus condiciones de implantación se determina conjuntamente mediante los planos de ordenación pormenorizada del presente Plan y las Normas Urbanísticas, en especial las Particulares.
6. Las condiciones generales de los usos se regulan en el título IV. Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada
7. En todo caso, en aquellos sectores de planeamiento colindantes en los que, atendiendo a los usos globales, se plantee incompatibilidad entre sí, las propuestas de desarrollo que se presenten, deberán arbitrar las medidas de diseño que garanticen una transición que elimine las molestias que pudieran generarse.



## CAPITULO IV.- DETERMINACIONES COMUNES PARA EL SUELO URBANO Y EL URBANIZABLE

### Artículo 3.7. Sectores de ordenación

1. Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial (P.P.) o de un Plan de Reforma Interior (P.R.I.), o el ámbito de ordenación del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente por el Plan General.
2. Los sectores se delimitan en el plano de ordenación estructural: Régimen y Gestión del Suelo o, por defecto, en las Normas Particulares, correspondientes a la ordenación estructural.

Entre ellos se incluyen los sectores delimitados por desarrollos de Planeamiento Parcial o de Reforma Interior del Plan General que se revisa o sus modificaciones, que se encuentran en ejecución.

3. En suelo urbano (UBO), podrán delimitarse sectores siguiendo los criterios de la legislación vigente.

### Artículo 3.8. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

1. Las áreas de reparto en suelo urbanizable y en suelo urbano que precise de una actuación de gestión, integrada o aislada, se delimitan en el plano de Ordenación Estructural: Régimen y Gestión del suelo.

En el suelo urbanizable, las áreas de reparto delimitadas abarcan tanto los sectores de planeamiento que comprenden como los suelos dotacionales públicos de la red primaria, que se adscriben en la proporción adecuada, de conformidad con la legislación vigente. Dicha adscripción se materializa gráficamente en el presente Plan general según se indica en las fichas de planeamiento y gestión. Los Parques Naturales (NL) deberán adscribirse a las diferentes Unidades de Ejecución de tal forma que su obtención sea de forma continua sobre cada uno de ellos, siendo el Ayuntamiento el que asigne su adscripción en cada Programa de Actuación Integrada.

2. En el suelo urbano consolidado, integrará el área de reparto cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización. Cuando la citada urbanización fuera común a varios solares o parcelas, la superficie de suelo dotacional colindante requerida para entender delimitada el área de reparto comprenderá la que, siendo más próxima a dichos solares o parcelas, les corresponda a cada uno de ellos, en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.
3. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de ejecución y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo, podrán ser objeto de transferencia de Aprovechamiento urbanístico, para lo que se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será el



resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

- Los Planes de desarrollo que establezcan la ordenación pormenorizada del ámbito deberán considerar la existencia de edificaciones consolidadas a los efectos legales oportunos.
- El Aprovechamiento Tipo provisional de las diferentes Áreas de reparto es el siguiente:

a) Suelo Urbano

a.1) En el Suelo Urbano con urbanización consolidada, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, el área de reparto la integrará cada solar, o en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar.

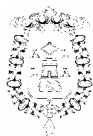
En las zonas de ordenación referidas en el cuadro siguiente, el referido aprovechamiento tipo se corresponde con la edificabilidad mínima materializable prevista en el mismo, en tanto el resto hasta alcanzar la edificabilidad máxima materializable previstas en la referida ficha, incluyendo suelo, vuelo y subsuelo, podrá materializarse mediante transferencias voluntarias de aprovechamiento.

ZONA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA	EDIFICABILIDAD MÍNIMA MATERIALIZABLE	EDIFICABILIDAD MÁXIMA MATERIALIZABLE POR TAU (*)
Casco Antiguo	MP-MD	Según NN.UU.	s/plano ord. pormenorizada
Área central	MP-MD	Según NN.UU.	s/plano ord. pormenorizada
Manzana cerrada	MP-MD-MA	Según NN.UU.	s/plano ord. pormenorizada
Edificación Abierta	BE-BA	Según NN.UU.	+ 10 % i.e.n.
Vivienda unifamiliar	BE-BA	Según NN.UU.	+ 10 % i.e.n.
Núcleos en pedanías	MD-MP-MA	Según NN.UU.	+ 10 % i.e.n.
Edificación cerrada unifamiliar	MD-MP-MA	Según NN.UU.	+ 10 % i.e.n.
Industrial en manzana	MD-MP	Según NN.UU.	+ 10 % i.e.n.
Industrial aislada	BE-BA	Según NN.UU.	+ 10 % i.e.n.
Terciario	BE	Según NN.UU.	+ 10 % i.e.n.

\* La edificabilidad computable bajo rasante, según las condiciones urbanísticas impuestas por las NN.UU. definidos a usos terciarios, tendrán carácter de edificabilidad materializable por TAU, independiente de la fijada sobre rasante que se especifica en el cuadro.

La profundidad edificable normal podrá aumentarse hasta la profundidad excepcional siempre que se den todas las circunstancias siguientes:

- Que la zona de ordenación con tipología de manzana cerrada o densa.
- Que uno o más de los edificios colindantes lateralmente ya tuvieran un fondo superior al normal en el número de plantas iguales al que se proyecte.
- Que el proyecto no se destine a uso residencial, y si fuere así no fuera necesario realizar patio de parcela para ventilación e iluminación de piezas habitables, admitiéndose únicamente para elementos de comunicación.
- Que la profundidad edificable excepcional no supere a los de los edificios colindantes, con un máximo, en cualquier caso, de 20 metros para el edificio que se proyecte.
- La superficie edificada superior a la profundidad normal tiene carácter excepcional,



con el mismo tratamiento que el recibido a las alturas e intensidades excepcionales.

a.2) Aquellos suelos ocupados por edificios catalogados en los que, atendiendo al nivel de protección del edificio, no se pueda materializar la totalidad del Aprovechamiento reconocido por el Plan General, podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que no se pueda materializar en los términos previstos en el apartado anterior

a.3) Los suelos clasificados como terciario en zona de ordenación VU, podrán incrementar su edificabilidad normal, multiplicando el coeficiente de edificabilidad neto sobre rasante por 1,25, cuyo incremento tendrá carácter de edificabilidad excepcional compensable mediante T.A.U.

a.4) La materialización efectiva de la referida edificabilidad y de las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste, tendrá lugar en los terrenos ya edificados cuando se proceda a sustituir la edificación existente con aumento de volumen construido.

a.5) En el suelo urbano incluido en ámbitos de planeamiento, a desarrollar mediante una actuación integrada, el aprovechamiento tipo es el fijado para el instrumento de planeamiento que proceda y se indica en la ficha de Planeamiento y Gestión de cada sector de los referidos sectores de suelo urbanizable.

#### b) Suelo Urbanizable

b.1) El aprovechamiento tipo expresado en  $m^2t$  homogeneizado o no homogeneizado dividido por los  $m^2$  de suelo correspondiente al Área de reparto del suelo urbanizable delimitado por este Plan General se expresa en el cuadro siguiente. El aprovechamiento tipo no homogeneizado se indica en la ficha de Planeamiento y Gestión de cada sector de suelo urbanizable.

Area de Reparto 1:  $0,17132 m^2th/m^2s$

Area de Reparto 2:  $0,19896 m^2th/m^2s$

Area de Reparto 3:  $0,25000 m^2t/m^2s$

Area de Reparto 4:  $0,64000 m^2t/m^2s$

b.2) En las áreas de Reparto cuya delimitación se remite al planeamiento en ejecución, el aprovechamiento tipo es el fijado para el instrumento de planeamiento que proceda y se indica en la ficha de Planeamiento y Gestión de cada sector de los referidos sectores de suelo urbanizable.

6. Se establecen coeficientes correctores de uso, tipología. Las Normas Particulares podrán establecer coeficientes correctores de uso para ponderar usos obligatorios, en casos determinados justificadamente.

Los coeficientes correctores de ponderación relativa al uso, son para los usos característicos siguientes:



TABLA DE COEFICIENTES CORRECTORES O DE PONDERACION (ART. 119 ROGTU)		Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4	Zona 5
Residencial en Manzana en regimen libre	MANL	1,8822	1,3206	1,1036	<b>1,0000</b>	0,4232
Residencial en Manzana en regimen de VPO	MANP			0,2928	0,2928	0,2928
Residencial en Manzana en regimen de VPO Especial	MANE			0,2384	0,2384	0,2384
Residencial en ViV Unifa Adosado en regimen libre	ADOL		0,7373	0,6074	0,4775	
Residencial en ViV Unifa Adosado en regimen VPO	ADOP			0,2928	0,2928	
Residencial en Bloque Aislado de Vivienda Unifamiliar en regimen libre	AISL		1,4254	1,1464	0,8674	
Residencial en Edificacion Abierta en regimen libre	EDAL		0,8203	0,6672	0,4702	0,4232
Residencial en Edificacion Abierta en regimen VPO	EDAP			0,2928	0,2928	0,2928
Residencial en Edificacion Abierta en regimen VPO especial	EDAE			0,2384	0,2384	0,2384
Locales Comerciales en Manzana Cerrada	TERM	2,1596	1,9305	1,7014	0,6508	
Oficinas en Manzana Cerrada	OFIM	2,2183	1,7404	1,2624	0,4104	
Terciario en Edificacion en Edificacion abierta	TERA		0,7473	0,7025	0,6321	
Industrial en Manzana Cerrada	INDM		0,3737	0,3512	0,3160	0,3006
Industrial en Edificacion Aislada	INDA		0,3737	0,3512	0,3160	0,3006
Terciario y Oficinas en Industrial	TERI		0,6607	0,6607		0,5000

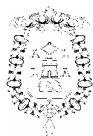
7. Se establecen los siguientes coeficientes ponderadores de los Parques Naturales:

	NL	K ponderado
Orgegia	NL1	<b>0,550</b>
Lomas Garbinet	NL2	<b>0,663</b>
Serra Grossa	NL3	<b>0,502</b>
Pino	NL4	<b>0,707</b>
Porquet	NL5	<b>0,450</b>
Borbunyo	NL6	<b>0,350</b>
Saladar	NL7	<b>0,519</b>
Tabarca	NL8	<b>0,519</b>
Ampliación Palmeral	NL9	<b>0,483</b>
Portell	NL10	<b>0,334</b>

Los Parques Naturales indicados se distribuyen en las áreas de reparto 1 y 2 del siguiente modo:

AREA REPARTO 1	NETO NL	K	NL ponderado
ORGEGIA	348.350,14	0,5502	191.661
LOMAS GARBINET	972.335,26	0,6633	644.924
SERRA GROSSA	786.032,10	0,5024	394.920
PINO	326.948,25	0,7071	231.170
SALADAR	1.000.000,00	0,5187	518.701
AMP PALMERAL	291.885,80	0,4826	140.873
	3.725.551,55	0,56965	2.122.248

AREA REPARTO 2	NETO NL	K	NL ponderado
ORGEGIA	742.513,76	0,5502	408.528
EL PORQUET	1.327.407,50	0,4503	597.780
BORGUNYÓ	3.156.525,34	0,3500	1.104.922
PORTELL	600.942,25	0,3345	200.987
SALADAR	479.645,10	0,5187	248.792
TABARCA	230.583,00	0,5187	119.604
	6.537.616,95	0,4100	2.680.613,4



8. El propietario de una parcela en suelo urbano no consolidado cuyo aprovechamiento subjetivo sea superior al objetivo, y que no pueda agotar el aprovechamiento materializable dentro de la parcela, podrá transmitir el mismo a parcelas que se hallen en el supuesto previsto en el apartado a.1) del presente artículo. A tal efecto, a la hora de materializar dicha operación, de conformidad con lo que establece la legislación vigente, y sin perjuicio del procedimiento que, por medio de ordenanza pueda regular el Ayuntamiento de Alicante, deberán ponderarse a efectos de equivalencia con los coeficientes correctores de uso, tipología fijados.
9. Excedente de aprovechamiento en suelo urbano, será a la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo. En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo corresponde a la edificabilidad mínima materializable (no homogeneizada). El exceso se calculará sobre cada proyecto de edificación presentado, expresándose y justificándose el exceso entre el mínimo y el máximo: por número de plantas, profundidad edificable o índice de edificabilidad neta. El exceso se medirá en metros cuadrados construidos (e). Esta superficie de excedente se valorará en función del solar o parcela donde se realice el proyecto, multiplicando “e” m<sup>2</sup>t por el valor unitarios de repercusión de ámbito donde se ubique en euros/m<sup>2</sup>t. Este sería el valor (€) homogeneizado del excedente, destinado objetivamente a patrimonio público de suelo.
10. Defecto de aprovechamiento, en el supuesto de imposibilidad de materializar el aprovechamiento subjetivo. El defecto se medirá de igual manera que en el supuesto anterior cuando:
  - a) Se solicita licencia de rehabilitación integral de inmuebles protegidos, que deberá justificar su defecto de aprovechamiento.
  - b) Cuando se solicite directamente por el particular deficitario de la transferencia, que será al menos tres años desde la aprobación definitiva del Plan General. Deberá acompañar escrito de:
    - Cesión de terrenos por imposibilidad de materializar el aprovechamiento.
    - Cálculo del defecto de aprovechamiento como actuación de dotación.
    - Justificación del valor del defecto

### Artículo 3.9. Unidades de Ejecución

1. Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada, o de una de sus fases. La delimitación de las Unidades de Ejecución previstas para el desarrollo de este Plan General se contiene en el plano de Ordenación Pormenorizada.
2. En el título VI de estas Normas Urbanísticas se especifican, en las correspondientes fichas, diversas condiciones a las que ha de ajustarse la programación y ejecución efectiva de la obra de urbanización de estas unidades.

### Artículo 3.10. Red Primaria de Dotaciones Públicas

1. La Red Primaria de Dotaciones Públicas queda reflejada en el plano de Ordenación Estructural: Zonas de Ordenación Urbanística.



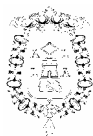
2. Se distinguen los siguientes elementos de la Red Primaria:
  - Zonas Verdes.
  - Equipamientos.
  - Red de Transportes y Comunicaciones.
  - Ferrocarril.
  - Cauces.
  - Vías Pecuarias.
  - Parques Públicos naturales.
  - Puerto.
3. Los terrenos constitutivos de la Red Primaria de Dotaciones Públicas se rigen por las Normas Generales del Plan General y en particular por las Normas de Uso (título IV) y Normas de edificación (título V).
4. Los elementos de red primaria que estén incluidos en la delimitación de los sectores se incluyen en la superficie computable de los mismos, computando por ello a efectos de edificabilidad, cuando se ceden y se ejecuten con cargo al sector. En caso contrario, la superficie computable del sector se obtiene restando de la superficie del sector la superficie de las dotaciones de red primaria que no se cedan o no se ejecuten a costa de la actuación, en cuyo caso la referida red Primaria no computara a dichos efectos. En las fichas de planeamiento y gestión de cada uno de los sectores se realizan las correspondientes determinaciones al respecto.
5. Los elementos de la red primaria, como estructurantes de la ordenación incluidos en sectores, no podrán computarse para las dotaciones de la red secundaria, salvo en los supuestos y cumpliendo los requisitos previstos en la legislación urbanística.

## **CAPITULO V.- DETERMINACIONES PARA CADA CLASE DE SUELO**

### **Artículo 3.11. Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada**

1. Integran estas clases de suelo los siguientes ámbitos, cuya delimitación se contiene en el plano de ordenación estructural: Clasificación del Suelo con las claves UBO, UBA, UBE, para el suelo urbano y UZA y UZE para el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.
2. Los terrenos dotacionales de cada ámbito son los especificados en los planos de Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada, según se trate de dotación de la red primaria o secundaria y se rigen por las Normas de Uso (Título IV) y Normas de Edificación (Título V) de estas Normas Urbanísticas.
3. Los Planes de Mejora que se desarrollen en este ámbito para alterar la ordenación detallada de estos sectores incluirán, en una o varias Unidades de Ejecución, todo el ámbito del Sector al que se refieran.





### **Artículo 3.12. Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada**

1. Integran esta clase de suelo los ámbitos cuya delimitación se contiene en el plano de ordenación estructural: clasificación de suelo, con la clave UZO.
2. Los terrenos dotacionales de estos ámbitos son los especificados en el plano de Ordenación Estructural: Red Primaria y se siguen por la Normas de Uso (Título IV) de estas Normas Urbanísticas.  
En los suelos clasificados anteriormente a este Plan General como suelo urbano y que se haya afectado por las nuevas zonas de servidumbre y afección de las autovías; se tramitará por el Ayuntamiento su consideración como travesía urbana, de tal manera que se minoren las citadas zonas de servidumbre y afección.
3. Los Planes Parciales que desarrollen este Plan General para determinar la ordenación pormenorizada de estos sectores incluirán, en una o varias Unidades de Ejecución, todo el ámbito del sector a que se refieran.

## **CAPITULO VI.- RÉGIMEN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL**

### **Artículo 3.13. Régimen jurídico de los bienes de dominio público no municipal.**

1. Las zonas de dominio publico y las afecciones derivadas de los bienes de dominio público, natural o artificial, de titularidad no municipal, se reflejan expresamente en el Plano nº 2 de la Ordenación Estructural (OE-2) del presente Plan General .
2. El régimen jurídico, su uso y defensa, incluyendo las limitaciones y afecciones sobre la propiedad privada así como las condiciones de utilización y explotación, se regirá por la legislación reguladora específica de cada uno de los referidos bienes demaniales.



## TITULO IV NORMAS DE USOS

### Artículo 4.1 Definición de los usos

#### 1.- Conceptos:

Según la calificación de suelo, las actividades en cada zona se dividen en: uso prohibido, uso global ó característico, y uso limitado compatible.

- a) **Uso Global** es aquél que define la especialización predominante de una zona de ordenación. Son usos globales o característicos: Primarios, Industriales, Residenciales, Terciarios y Dotacionales.
- b) **Usos Limitados Compatibles** son aquéllos usos cuya implantación no es contradictoria con el uso global.

Corresponde a la ordenación pormenorizada en función de la estructural la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, en su caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos global y complementario.

- c) **Usos Alternativos** son aquellos que se pueden implantar, pero no conjuntamente con el uso global.
- d) **Uso prohibido** es aquel cuya implantación no está expresamente permitida por la legislación urbanística o sectorial, o por este Plan General.
- e) **Uso Exclusivo** es aquel uso característico que, cuando así se establezca en la zona de ordenación correspondiente, no permite la implantación de ningún otro uso limitado compatible ni alternativo en la misma parcela.

#### 2.- Usos Primarios:

Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último, transitoriamente en tanto este no se desarrolle urbanísticamente.

**3.- Usos Industriales:** Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Por las **características de la actividad** que realizan, los usos industriales pueden ser:

- a) **Transformación manufacturera:** Producción industrial cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas y económicas ligadas a la función principal.
- b) **Almacenaje:** Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista y del transporte.





- c) **Talleres de reparación:** Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualizadamente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial.
- d) **Talleres artesanos:** Actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de pequeña repercusión medioambiental.
- e) **Estaciones de servicio:** Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos de motor. Salvo las estaciones de servicio autorizadas a la fecha de aprobación del presente Plan General, no se autorizará ninguna nueva en el suelo urbano residencial ni terciario, a partir de la entrada en vigor del presente Plan General, salvo lo dispuesto en la legislación específica para hipermercados, si cumplen las condiciones impuestas para el suelo urbanizable de este plan general.
- f) **Crematorios:** Actividad incluida dentro de las actividades de tanatopraxia mediante la cual se lleva a cabo la incineración de cadáveres.

Existe **Agrupación industrial** cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados únicamente a usos industriales, que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes. No se autorizará la coexistencia en una agrupación industrial de usos industriales y terciarios, simultáneamente.

Se admiten como **usos complementarios del industrial**, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

**4.- Garaje aparcamiento:** Actividad destinada al estacionamiento de vehículos.

**5.- Usos Residenciales:** Se incluyen en el uso residencial todas las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales y tanto individuales como colectivas.

Atendiendo al **carácter del grupo humano que alberga**, el uso residencial puede ser:

- c) **Vivienda:** Todo espacio destinado a uso autónomo que permita el desarrollo de las funciones humanas, constituyendo un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario.

Corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar tengan o no relación de parentesco.

- d) **Vivienda Protegida:** Toda Vivienda en los términos definidos anteriormente, sometida o acogida a algún Régimen de Protección Oficial, ya sea Estatal o Autonómico.



- e) **Residencia comunitaria:** Alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar. A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 400 m<sup>2</sup>, y si sobrepasa dicha superficie se regirá la normativa sectorial correspondiente, y en su ausencia por la normativa de los establecimientos hoteleros.

Atendiendo al **número de viviendas que se disponen en cada parcela**, el uso residencial puede ser:

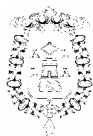
- a) **Residencial unitario** (viviendas unifamiliares aisladas): Cuando en la unidad parcelaria mínima se edifica una única vivienda.
- b) **Residencial múltiple** (viviendas plurifamiliares): Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con accesos comunes en condiciones tales que les pueda, o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Las condiciones de la vivienda y de los edificios destinados a vivienda son, básicamente, las establecidas por Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, Código Técnico de la Edificación y Normativas Estatales o Autonómicas que las sustituyan.

**6.- Usos Terciarios:** Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, ya sean personas físicas o jurídicas.

Atendiendo al **tipo de servicio prestado**, el uso terciario puede ser:

- a) **Hostelería y Hospedaje:** Comprende las actividades siguientes:
- a.1) **Restauración**, que incluye establecimientos destinados a ofrecer comidas y/o bebidas al público mediante precio para ser consumidos en el mismo local tales como bares, pubs, cafeterías, restaurantes, salones de banquetes, etc. ya sean con música o bien sin ella.
- a.2) **Recreativo**, que incluye las actividades relacionadas con el ocio y el espectáculo no incluidas en ninguna otra tipología de usos, que pueden generar molestias tanto en el interior como en el exterior del establecimiento. Incluye discotecas, salas de fiesta, salas de baile, casinos, bingos, salones recreativos, y establecimientos análogos ya sean con atracción o sin ella.
- a.3) **Hospedaje o Alojamiento temporal de personas**, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre. Como usos complementarios del alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y la vivienda del titular o director del establecimiento. Se incluyen aquí todos los usos regulados por la normativa específica de establecimientos hoteleros.
- b) **Comercio:** El uso comercial es aquel que incluye las actividades de cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local.  
Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares (peluquerías, lavanderías, etc.) así como las actividades de manipulación y



transformación de productos alimentarios cuando se destinan a la venta en el propio establecimiento.

El uso comercial puede dedicarse a la venta predominante de productos de alimentación y cotidianos, de productos de uso ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos se considera gama predominante aquella cuyos productos ocupan una mayor superficie de venta.

Se distinguen los siguientes grupos:

b.1) **Por su formato:** se distinguen a efectos de las previstas normas entre establecimientos individuales y centros comerciales.

Se entiende por Centro Comercial el conjunto de establecimientos individuales ó independientes concebido y realizado como una unidad en edificio exclusivo o integrado en otro edificio destinado a otros usos, o compuesto por varios edificios relacionados por espacios y servicios comunes. En función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimientos que lo integran se distinguen los centros comerciales de 1ª, 2ª y 3ª categoría.

A los efectos de la regulación por estas Normas, se asimilan a este grupo una gran diversidad de modalidades de locales comerciales agrupados, (mercados, agrupaciones comerciales, galerías de alimentación, galerías comerciales, etc.) cuyas características incurran en la definición establecida para Centro Comercial.

b.2) **Por sus dimensiones:** Se distinguen los siguientes tipos de comercios:

**TC1.- Pequeño comercio alimentación:**

Local independiente, cuya superficie de venta sea inferior a 120 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de alimentación y cotidianos.

**TC2.- Pequeño comercio otros:**

Local independiente cuya superficie de venta sea inferior a 200 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de consumo ocasional.

**TC3.- Mediano comercio alimentación:**

Local independiente cuya superficie de venta sea inferior a 400 m<sup>2</sup>, destinado a la venta de productos de alimentación y cotidianos.

**TC4.- Mediano comercio otros:**

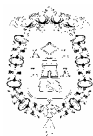
Local independiente cuya superficie de venta sea inferior a 400 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de consumo ocasional.

**TC5.- Supermercado:**

Establecimiento polivalente, que ofrece en régimen de libre servicio productos de alimentación y consumo cotidiano y la superficie destinada a la venta sea inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, o bien sea inferior a 2.000 m<sup>2</sup> construidos en total, incluyéndose en el cómputo las almacenes y aseos y sin incluir aparcamiento de clientes ni dársenas de carga y descarga.

**TC6.- Gran Supermercado:**

Establecimiento polivalente que ofrece en régimen de libre servicio productos de alimentación y consumo cotidiano, y la superficie destinada la venta sea inferior



a 2.500 m<sup>2</sup>, o bien sea inferior a 3.000 m<sup>2</sup> construidos en total, incluyéndose en el cómputo los almacenes y aseos y sin incluir aparcamiento de clientes ni dársenas de carga y descarga.

**TC7.- Gran Comercio:**

Local independiente cuya superficie de venta sea igual o superior a 1.200 m<sup>2</sup>, destinado a la venta de productos de consumo ocasional, especializado o no.

**TC8.- Hipermercado:**

Establecimiento polivalente de venta detallista que ofrece en régimen de libre servicio, con una superficie de venta igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>, un amplio conjunto de productos de alimentación y no alimentarios y que dispone de una amplia área de estacionamiento de vehículos.

**TC9.- Centro Comercial de 1ª categoría:**

Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios cuya superficie de venta total es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

**TC10.- Centro Comercial de 2ª categoría:**

Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños comercios y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

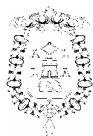
**TC11.- Centro Comercial de 3ª categoría:**

Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un supermercado o gran supermercado o un gran comercio, o un hipermercado y cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

En función de su superficie, los establecimientos individuales o centros comerciales a los que les sea de aplicación, deberán obtener el permiso de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo a que hace referencia el art. 17 de la ley 8/1986, de 29 de diciembre de Ordenación del Comercio y Superficies Comerciales, en consonancia con lo previsto en el decreto 256/1994 de 20 de diciembre, del gobierno Valenciano, de desarrollo de la citada ley o aquellas que las sustituyan.

A efectos urbanísticos de parcelaciones, se entenderán como grandes superficies comerciales aquellas de superficie de venta superior a 2.500 m<sup>2</sup>, sin que ello suponga contradicción con la nomenclatura y normativa de la Conselleria de Industria y Comercio.

Se admiten como uso complementarios del comercial los de almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en los grandes comercios e hipermercados, además los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipos de las instalaciones y una vivienda del guarda. La superficie útil de estos usos complementarios, excepto el almacenaje, no superará la quinta parte de la superficie de venta del establecimiento.



A los efectos de cuantificación de la superficie de venta a que se refieren los apartados anteriores, se entiende como tal la superficie destinada a la venta de los locales comerciales, independientes o agrupados, de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente o eventual, a los cuales tenga libre acceso 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; por tanto, quedan excluidas de este cómputo las superficies destinada a instalaciones, almacenaje, zonas de cargas y descargas, aparcamientos de vehículos, oficinas y, en general, las dependencias cuyo acceso está restringido al público.

**b.3) Centros Cívicos:**

Se considerarán *Centros Cívicos* aquellos ámbitos de la ciudad incluidos, o susceptibles de ser incluidos en un futuro, en el concepto definido en el artículo 102 del R.O.G.T.U. En los Centros Cívicos, incluidos los de carácter fundamentalmente terciario, se tendrá que resolver de forma específica la accesibilidad a los mismos y la dotación suficiente de aparcamiento. Los Centros Cívicos se concretan en los planos de Ordenación Estructural.

- c) **Oficinas:** Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas administraciones así como los despachos profesionales, consultas médicas individuales, sedes de partidos, sindicatos y asociaciones.
- d) **De relación:** Cuando el servicio está destinado a las actividades socioculturales, práctica y enseñanza deportiva, instalaciones de hidroterapia, actividades religiosas, etc., que tienen como objeto principal la relación entre personas. Las actividades religiosas de participación solo podrán desarrollarse en situación “b” del artículo 4.5

**7.- Usos Dotacionales:**

**a) Definición:**

Los usos Dotacionales son los destinados a proveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales, con titularidad tanto pública como privada.

Se distinguen dentro del uso dotacional:

- Las zonas verdes.
- Los equipamientos:
  - Deportivo-recreativo
  - Educativo-cultural
  - Asistencial
  - Servicios administrativos
  - Servicios urbanos-infraestructuras.
  - Múltiple dotacional



○ Residencial dotacional

Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo y como complementario del docente en los casos en que se trate de residencia comunitaria de los alumnos de la actividad dotacional.

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, públicos tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

**b) Usos en subsuelo, suelo y vuelo:**

Los suelos dotacionales públicos destinados a red viaria y zona verde, ubicados en el suelo urbano pormenorizado o suelo urbanizable, cuya titularidad ostente, o en virtud del instrumento de gestión correspondiente, se atribuya a la Administración Municipal, limitarán su afección demanial al suelo y al vuelo, pudiendo la misma destinar el subsuelo, como bien de naturaleza patrimonial, total o parcialmente a alguno de los siguientes usos:

- GA.1 - Garaje aparcamiento
- TH. - Hostelería en sus categorías 1,2,3,4, y 5
- TC. - Comercial en sus categorías 1,2,3 y 4
- TO. - Oficinas en todas sus categorías.
- TR. - Relación en todas sus categorías.
- EQ.- Equipamientos privados hasta 2.500 m<sup>2</sup>.

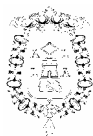
En los suelos urbano y urbanizable que precisen de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada, la determinación del régimen aplicable al subsuelo de los espacios dotacionales se realizará en el correspondiente Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo restringirse los usos especificados en el párrafo anterior. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá incorporar en las bases particulares de Programación dicha exigencia como condición para la redacción de las Alternativas Técnicas que se presenten.

Corresponde al Ayuntamiento la determinación del régimen de explotación o enajenación de los referidos bienes patrimoniales, de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

**c) Otros usos compatibles con los Dotacionales privados:**

En los suelos con usos dotacionales privados, se admitirán los usos terciarios compatibles siguientes, siempre ligados a la misma actividad y con una superficie máxima sobre el total, establecida en el cuadro de compatibilidad siguiente como porcentaje sobre el citado uso:





	Usos Terciarios Compatibles				Máximo acumulado
	TH	TC	TO	TR	
RD*	10%	5%	2 %	--	10%
ED*	5%	5%	5%	--	10%
TD*	5%	2%	2%	--	5%

**d) Otros usos compatibles con los Dotacionales públicos:**

En los suelos con usos dotacionales públicos, se admitirán todos los usos terciarios afectos al uso público sin limitación de superficie, mediante procedimiento de concesión administrativa de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

#### Artículo 4.2. Clasificación general de las actividades

**\* USOS PRIMARIOS (AG):**

- AG.1).- Caza y pesca.
- AG.2).- Silvicultura y viveros.
- AG.3).- Producción ganadera.
- AG.4).- Producción agrícola.
- AG.5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
- AG.6).- Parques naturales, parajes.

**\* USOS INDUSTRIALES (IN):**

- IN.1).- Transformación Manufacturera
- IN.2).- Almacenaje
- IN.3).- Talleres de Reparación
- IN.4).- Talleres artesanos
- IN.5).- Estaciones de servicio.

**\* GARAJE APARCAMIENTO (GA):**

- GA.1).- Garaje aparcamiento.

**\* USOS RESIDENCIALES (RE):**

- RE.1).- Viviendas familiares aisladas.
- RE.1\*).- Viviendas familiares aisladas protegidas.
- RE.2).- Viviendas plurifamiliares.
- RE.2\*).- Viviendas plurifamiliares protegidas.
- RE.3).- Viviendas familiares vinculadas a un uso.
- RE.4).- Residencia comunitaria.
- RE.5).- Trasteros en edificios residenciales.

**\* USOS TERCIARIOS (TE):**

**TH .- HOSTELERÍA:**

- TH.1).- Bares, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.
- TH.2).- Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.



- TH.3).- Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.
- TH.4).- Bingos y Casinos.
- TH.5).- Salones recreativos.
- TH.6).- Hospedaje en todas sus categorías.
- TH.7).- Camping.

**TC.- COMERCIAL:**

- TC.1).- Pequeño comercio alimentación
- TC.2).- Pequeño comercio otros
- TC.3).- Mediano comercio alimentación
- TC.4).- Mediano comercio otros
- TC.5).- Supermercado
- TC.6).- Gran supermercado
- TC.7).- Gran comercio
- TC.8).- Hipermercado
- TC.9).- Centro Comercial 1ª categoría
- TC.10).- Centro Comercial 2ª categoría
- TC.11).- Centro Comercial 3ª categoría

**TO.- OFICINAS:**

- TO.1).- Bancos, y oficinas al público.
- TO.2).- Servicios privados.

**TR.- DE RELACIÓN:**

- TR.1).- Cines y teatros.
- TR.2).- Educativos y religiosos.
- TR.3).- Gimnasios, Escuelas deportivas, Salud por Agua, etc.

**USOS DOTACIONALES (DO)**

**ZV.- ZONAS VERDES:**

- NL).- Parques Naturales.
- QL).- Parques urbanos.
- JL).- Jardines.
- AL).- Áreas de juego.

**RV.- RED VIARIA:**

- RV).- Viario de Tránsito.
- AV).- Aparcamiento.
- PV).- Áreas Peatonales.

**EQ.- EQUIPAMIENTOS: - Públicos o Privados(\*)**

**RD.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:**

- RD.1).- Pabellones deportivos.
- RD.2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
- RD.3).- Piscina de competición.
- RD.4).- Pistas de patinaje.
- RD.5).- Galerías de tiro.
- RD.6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
- RD.7).- Trinquetes, frontones, pistas cubiertas.



- RD.8).- Polideportivos.
- RD.9).- Deportes náuticos.
- RD.10).- Deportes aeronáuticos.
- RD.11).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
- RD.12).- Campos de tiro.

**ED.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:**

- ED.1).- Educación escolar.
- ED.2).- Educación superior.
- ED.3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
- ED.4).- Pabellones feriales.
- ED.5).- Parque de atracciones y ferias.
- ED.6).- Zoológico, Safaris, etc.
- ED.7).- Educativo naturaleza.

**TD.- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:**

- TD.1).- Hospitales y clínicas.
- TD.2).- Asistencia social.

**AD.- ADMINISTRATIVOS - INSTITUCIONAL :**

- AD.1).- Oficinas administrativas.
- AD.2).- Mercados municipales.
- AD.3).- Almacenes municipales, mataderos.
- AD.4).- Servicios de seguridad, bomberos.

**ID.- INFRAESTRUCTURA - SERVICIO URBANO:**

- ID.1).- Ferrocarriles.
- ID.2).- Agua, energía, gas, teléfonos, depuración, desalación.
- ID.3).- Defensa.
- ID.4).- Cementerios, Tanatorios\*, Crematorios\* y Servicios Funerarios, (el uso crematorio tiene carácter industrial).
- ID.5).- Vertederos y Ecoparques.

**MD.- MULTIPLE DOTACIONAL:**

Los usos especificados tienen carácter general, por lo que los no descritos se asimilarán a aquellos.

### **Artículo 4.3. Usos en Suelo Urbano y Urbanizable**

A excepción de los usos primarios, se admiten en suelo urbano y urbanizable los usos establecidos en la clasificación anterior con las condiciones que se establecen en las Normas Particulares de Zonas de Ordenación Urbanística del presente Plan General.

Los usos primarios se admitirán en suelo urbanizable transitoriamente en tanto este no se desarrolle urbanísticamente.



#### Artículo 4.4. Usos en Suelo no Urbanizable

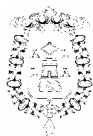
Los usos en suelo no urbanizable se especifican según la normativa de aplicación con carácter particular, no obstante y a título enunciativo, se enumeran aquí los usos admitidos en suelo no urbanizable:

1. Común no urbanizable
  - Construcciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas y forestales
  - Vivienda aislada familiar
  - Vivienda rural vinculada a explotación agrícola
  - Explotación canteras
  - Actividades industriales y productivas:
    - a) Industrias calificadas (alejadas uso residencial)
    - b) Actividades del sector primaria
    - c) Industrias baja rentabilidad
  - Actividades terciarias o de servicios:
    - a) Restauración, hoteles
    - b) Centros recreativos deportivos
    - c) Campamentos turismo
    - d) Actividades culturales, docentes, asistencial
    - e) Plantas valorización residuales
    - f) Obras e instalaciones redes suministro y comunicaciones
    - g) Estaciones de servicio
2. Protegido
  - De conservación, cuidado y restauración de los recursos naturales
  - Para el disfrute público y aprovechamiento colectivo de los recursos naturales
  - Gestión de los bienes de dominio público
3. Parques Naturales
  - Los usos se regularán mediante Plan Especial.

#### Artículo 4.5. Situaciones de los usos

Se definen las siguientes situaciones:

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.



#### Artículo 4.6. Tamaños de los usos

En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos, de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes tamaños:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y < 2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y < 1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y < 800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y < 400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y < 200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

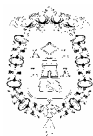
La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.

#### Artículo 4.7. Condiciones de diseño de las actividades

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y complementaria y subsidiariamente, las determinadas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 4.8. Condiciones de los usos industriales

1. Las instalaciones industriales observarán las siguientes características:
  - a) Altura libre de planta mínima: 2,50 m.
  - b) Dotación mínima de servicios sanitarios:
    - b.1) Para uso del público: Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie útil, o fracción. Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos. El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.
    - b.2) Para uso del personal: Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo, WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.



#### Artículo 4.9. Condiciones del uso garaje aparcamiento

Sin perjuicio de lo que establezca la ordenanza correspondiente, los garajes y aparcamientos situados en los edificios cumplirán las condiciones exigidas por Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), el Código Técnico de la Edificación o normas que las sustituyan.

Los garajes y aparcamientos situados en los edificios cumplirán así mismo lo especificado en la Ordenanza Reguladora que se apruebe .

#### Artículo 4.10. Condiciones de las Estaciones de Servicio

En cualquier zona de ordenación las estaciones de servicio de carburante tendrán sistema de ordenación por edificación aislada. En tanto que permanezca el uso legalmente establecido este podrá mantenerse, una vez clausurado o caducado el uso podrán destinarse a cualquier uso pormenorizado permitido en la zona de ordenación correspondiente.

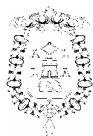
#### Artículo 4.11. Condiciones de los usos residenciales

**1. Vivienda:** Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), el Código Técnico de la Edificación o normas que las sustituyan.

**2. Vivienda Protegida:** Las viviendas sometidas a algún régimen de protección, ya sea estatal o autonómico, cumplirán lo estipulado en el punto anterior para la vivienda libre y la normativa técnica específica de aplicación en función del Régimen de Protección a que se acoja.

**3. Residencia comunitaria:** El uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 400 m<sup>2</sup>, y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros si sobrepasa dicha superficie y/o normativas sectoriales de aplicación.

**4. Trasteros en edificios de viviendas:** El uso de trasteros en edificios de viviendas se admitirá en los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible ningún otro uso y que tenga acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio.  
Su superficie útil no podrá sobrepasar los 13,50 m<sup>2</sup> por vivienda en ningún caso.  
Cumplirán las condiciones exigidas por Orden de 22 de Abril 1991 del Conseller de O.P.U. y T. de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), el Código Técnico de la Edificación o normas que las sustituyan.



## Artículo 4.12. Condiciones de los usos terciarios

### 1. Condiciones del uso Hostelería y Hospedaje:

#### a) Condiciones del uso Restauración:

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

#### b) Condiciones del uso Recreativo:

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

#### c) Hotelero (Alojamiento temporal de personas):

Los establecimientos hoteleros o asimilados, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

c1) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial.

c2) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 400 m<sup>2</sup>, dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.

c3) No se podrán ubicar establecimientos hoteleros en edificio no exclusivo cuyo acceso esté a más de 5,00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de ascensor.

### 2. Condiciones del uso comercial:

Los establecimientos comerciales según su tamaño y gama de actividad deberán cumplir las siguientes condiciones:

#### a) Sólo podrán situarse en los siguientes emplazamientos, en suelo urbano o urbanizable, siempre que se cumplan, además, las condiciones derivadas del régimen urbanístico de los respectivos suelos:

a.1) El pequeño y mediano comercio, en aquellas zonas donde se admite por el planeamiento el uso comercial, con sujeción a la normativa específica de cada zona y a las demás reglas que les sean de aplicación, que se establecen en los apartados siguientes del presente artículo.

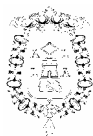
a.2) Los supermercados podrán instalarse con frente a viario de la red primaria definida en este Plan General o a una distancia no superior a 150 mts. de los mismos medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

a.3) Los Grandes Comercios y los Grandes supermercados podrán tener las siguientes ubicaciones:



- Con frente al acceso Norte, de la Autovía de Circunvalación de San Vicente (rotonda de la Universidad) hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m. de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento y siempre con acceso desde viario perteneciente a la Red Primaria.
  - Con frente a la Avda. de Denia, desde el núcleo de San Faz hasta el acceso a la Autovía de Circunvalación, o a una distancia no superior a 50 m., medidos tal como se indica en el párrafo anterior y siempre con acceso desde viario perteneciente a la Red Primaria.
  - Con frente a la Carretera de Ocaña-Avda. de Orihuela, o a una distancia de 50m., medidos como se indica en el apartado anterior y siempre con acceso desde viario perteneciente a la Red Primaria.
- a.4) Los Hipermercados: Sólo se autorizará su implantación en zonas colindantes con la autovía A-7, con acceso desde la misma.
- a.5) Los Centros Comerciales según las categorías de los mismos definidas en este plan general podrán tener los siguientes emplazamientos:
- 1ª Categoría: Donde se admite el pequeño y mediano comercio según el apartado a.1) del presente artículo.
- 2ª Categoría: con frente a viario de la red primaria definida en este Plan General anteriormente a una distancia no superior a 150 m. de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.
- 3ª Categoría: En aquellos emplazamientos en los que según las reglas anteriores, se admita el tipo de establecimiento integrado en el Centro Comercial, que no sea pequeño o mediano comercio. Si existen varios establecimientos de este tipo (que no sean pequeño o mediano comercio) la ubicación del Centro se ajustará a lo indicado en este artículo para el establecimiento alimentario de mayor superficie.
- b) Los establecimientos comerciales ya autorizados por el Ayuntamiento cuyas ubicaciones no concuerden con los criterios que se acaban de expresar, no se considerarán fuera de ordenación a los efectos de poder realizar cualesquiera obras de edificación o instalación en ellos, salvo las de ampliación de la superficie de venta o volumen autorizados en su momento.
- Los usos de servicios y terciarios de relación, englobados genéricamente dentro del uso comercial, podrán ubicarse en los lugares donde el planeamiento admita tales usos, sin que les sean de aplicación las reglas de localización establecidas en este apartado. Sólo se computará la superficie de los mismos destinada a estancia del público, cuando este tipo de establecimientos se integran en centros comerciales, a fin de cuantificar la superficie total de éstos.
- c) La circulación interior en la superficie de los establecimientos, accesible al público observará las siguientes reglas:
- c.1.) El ancho mínimo de los espacios de circulación será de 1,00 m., salvo si se trata de supermercados, grandes supermercados, grandes comercios o hipermercados, en que será de 2,00 m., con estrechamientos de 1,50 m. como mínimo. En los centros comerciales el ancho mínimo de los espacios comunes de circulación





será de 3,00 m. En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0,70 m. de anchura por 2,00 m. de longitud en posición horizontal.

- c.2) La altura mínima será de 3,00 m., admitiéndose un mínimo de 2,50 m., que no podrá suponer más del 30 % de la superficie accesible por el público.
- c.3) Al menos la mitad de la superficie de venta accesible al público deberá ser accesible a los minusválidos.
- d) La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de lavabo y un WC por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción (adaptados a la normativa vigente en materia de accesibilidad). Esta exigencia no exime de los que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos. En los establecimientos de terciario hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una de un lavabo y un WC. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.
- e) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio.

SUPERFICIE DE VENTA	Nº DE DARSENAS
$\geq 400 \text{ m}^2 < 2.000 \text{ m}^2$	2
$\geq 2.000 \text{ m}^2 < 3.000 \text{ m}^2$	3
$\geq 3.000 \text{ m}^2 < 6.000 \text{ m}^2$	4
$\geq 6.000 \text{ m}^2 < 12.000 \text{ m}^2$	5
$\geq 12.000 \text{ m}^2 < 24.000 \text{ m}^2$	7
$\geq 24.000 \text{ m}^2$	6

Estas dársenas estarán en todos los casos ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.

En el caso de que el establecimiento esté destinado a productos de alimentación y/o cotidianos, y se encuentre a distancia inferior a 100 m. del uso residencial, al menos una de las dársenas será apta para un vehículo industrial medio y se dispondrá en el interior del local.

Cuando un gran establecimiento comercial disponga dentro del término municipal de un almacén depósito regulador de mercancías, se podrá reducir el número de dársenas a la mitad de las resultantes del cuadro anterior (incrementando las fracciones hasta la unidad), con un mínimo de 3. Si existen más de 3 dársenas, la menos una de ellas tendrá dimensiones adecuadas para albergar un vehículo industrial pesado.

Todo local comercial alimentario de superficie superior a 400 m<sup>2</sup> dispondrá vado para carga y descarga si en la calle se autoriza el aparcamiento enfrentado a él, salvo que disponga de plaza de aparcamiento en el mismo local o edificación, con fácil acceso al establecimiento.



- f) La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales, según su tamaño, será la siguiente: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta para Supermercados y Centros Comerciales de 1ª categoría; 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza para 15 m<sup>2</sup> de superficie de venta para Hipermercados.  
Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de hipermercados y centros comerciales de 3ª categoría el acceso desde el estacionamiento hasta el edificio deberá de ser directo y ubicado en la misma parcela.
- g) En los Complejos Comerciales organizados especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, este tendrá un ancho mínimo de 4 metros.
- h) Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento o agrupación habrá de realizarse directamente desde el exterior.

### 3.- Condiciones de las oficinas:

Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse totalmente a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.

Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 12,00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

Los locales destinados a oficinas observarán las siguientes características:

- a) La altura libre de planta mínima será de 2,50 m
- b) Dotación mínima de servicios sanitarios:
- b.1) Para uso del público. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie útil, por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción.  
Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos.  
El acceso a lo servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.
- b.2) Para uso del personal. Según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más un WC por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales y consultas médicas individualizadas de superficie no superior a 50 m<sup>2</sup>, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para la vivienda.



#### 4.- Condiciones de los usos de relación:

Se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

#### Artículo 4.13. Condiciones generales de los equipamientos

**1.- Titularidad:** El suelo previsto para usos dotacionales deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificado de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

**2.- Usos permitidos:** Los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados respectivamente en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, los usos terciarios compatibles, y aquellos usos complementarios al uso dotacional.

**3.- Condiciones de edificación:** Las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen.

Las edificaciones destinadas a usos de equipamientos cumplirán, como norma general, las condiciones especiales de edificación establecidas en la Reglamentación Sectorial correspondiente. En ausencia de dicha reglamentación, cumplirán los parámetros correspondientes a la zona de ordenación donde se encuentre la edificación. Si no se hallan enclavadas en zonas con normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta Grado 2 (EA2).

A todos los equipamientos docentes, tanto de titularidad pública como privada, previstos en este Plan, les serán de aplicación las condiciones especiales de edificación establecidas en la Reglamentación Sectorial correspondiente, y en su defecto las siguientes:

- Edificabilidad:  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Alturas : III – (Baja +2)
- Altura máxima reguladora: 12 m.
- Ocupación máxima: 50 %
- Distancias a lindes: No se establece distancia mínima.
- Reserva de aparcamiento: 1 plaza por unidad educativa.

Si se trata de equipamientos locales, no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo.



En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable, y se seguirá el trámite previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

#### Artículo 4.14. Condiciones generales de las Zonas Verdes

1.- Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Plan y los que con este destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

3.- En aquellas áreas de zona verde cuya superficie sea superior a 2.000 m<sup>2</sup> se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios y de infraestructuras de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

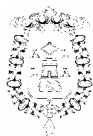
- a) Ocupación inferior al 5 % de su superficie.
- b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de una sola planta y de 7 metros, salvo que se requiriese mayor altura para su adecuada funcionalidad.
- c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del parque.
- d) Su situación dentro de la zona verde deberá ser tal que no tenga afecciones estéticas negativas, debiendo coordinarse los retranqueos y su integración dentro de la zona.
- e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, en los términos previstos en la legislación vigente y en este Plan General.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

5.- Las zonas verdes previstas por la Ordenación Pormenorizada de los planeamientos de desarrollo de este Plan General cumplirán las condiciones impuestas por la legislación vigente, así como las siguientes limitaciones:

- a) Pendiente inferior al 8% referidos a los espacios transitables de uso.
- b) No estar situadas en torrentes o barrancos.

6.- Para las áreas calificadas como **espacio libre privado**, por su carácter en el entorno, no se permite su edificación pero sí su mantenimiento como tal zona de esparcimiento y asoleo de uso privado. Sobre la superficie así calificada, en suelo urbano o urbanizable se permiten pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento y/o esparcimiento con una ocupación máxima del 1 % del suelo calificado con una altura total de 5 m. para una sola planta.



#### Artículo 4.15. Condiciones de la Red Viaria

1.- Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio a las parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable, suministro eléctrico, etc.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en la red viaria de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2.- La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o de los planeamientos de desarrollo o asumidos por este Plan General y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal. En aquellos supuestos que por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial.

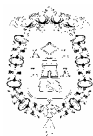
En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este Plan General, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la topografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3.- Régimen de las carreteras, caminos y de su entorno:

- a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de las carreteras.
- b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.
- c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.
- d) Los vallados de fincas privadas y los accesos a las mismas desde los caminos públicos respetarán y se ajustarán a lo estipulado en la correspondiente Ordenanza de Policía.

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrá ordenar la retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación





de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

4.- Las limitaciones sobre las vías pecuarias se regulan en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

5.- Los caminos públicos quedan definidos y detallados en los planos de Ordenación Estructural, y tendrán una anchura mínima para vallados de ocho metros.

#### **Artículo 4.16. Condiciones de las líneas de ferrocarril**

**1.- Definición:** Se incluyen dentro de esta red las líneas que integran la infraestructura ferroviaria, así como sus entornos de protección y las instalaciones directamente relacionadas con la red.

Se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2003 del Sector Primario y en el R.D. 2387/2004 – Reglamento del Sector Ferroviario.

**2.- Condiciones de uso:** Dentro de esta red solo podrán construirse edificaciones directamente conexas con el uso ferroviario, como son estaciones, apeadores, almacenes y similares.

#### **3.- Limitaciones a la propiedad: Normas particulares de la zona de dominio público**

a) La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, des la arista exterior de la explanación.

Puentes, viaductos, estructuras y obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

b) En la zona de dominio público, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

#### **4.- Zona de protección: Normas particulares de la zona de protección**

a) La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.



- b) No podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario.

#### **5.- Medidas de protección**

- a) Plantaciones de arbolado: Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público.
- b) Cerramientos: En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimiento de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación.

#### **6.- Límite de edificación: La línea límite de edificación**

- a) La línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación.
- b) La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- c) En suelos clasificados como urbanos la línea de edificación se sitúa según lo definido en este plan general, conforme al artículo 34.4 RD 2387/04.

**7.- Planes de ordenación:** Los Planes Parciales de Ordenación Urbana inmediatos a la vía férrea que adquieran la condición de solar será obligatorio el vallado o la previsión de los medios de seguridad oportunos, a cargo de todo ello del sujeto o sujetos que deben asumir las obras de urbanización. Serán a cargo de los mismos sujetos la realización de los correspondientes pasos peatonales a distinto nivel.

**8.- Condiciones de la edificación:** Según suelo donde se ubiquen y condiciones impuestas a la edificación de uso dotacional.

### **Artículo 4.17. Infraestructura, servicios técnicos y administrativos**

**1.- Definición:** Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos

#### **2.- Condiciones de edificación y uso:**

- a) Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los servicios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.

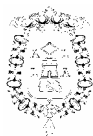


- b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

#### **Artículo 4.18. Condiciones de la red de puertos**

Se estará a lo dispuesto en la legislación y planeamiento sectorial así como en las Normas correspondientes al Suelo no Urbanizable (Ver Art. 6.29)





## TITULO V

### NORMAS DE EDIFICACION Y URBANIZACION

#### CAPITULO 1.- DEFINICIONES

##### Artículo 5.1. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

###### 1.- Alineación de vial

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, jardines o espacios libres.

El Plan General diferencia las alineaciones que se mantienen como existentes y las alineaciones que se modifican, sujetas ambas a la correspondiente “Tira de Cuerdas”, según se establece en la ordenación correspondiente.

###### 2.- Ancho de vial en un punto

Se denomina *ancho de vial* en un punto a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros lineales (m.).

###### 3.- Manzana

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

###### 4.- Patio de parcela

*Patio de parcela* es el espacio privado sin edificar delimitado por las fachadas interiores de los edificios; se considera asimismo patio de parcela a cualquier espacio no edificado delimitado por las alineaciones exteriores, que esté rodeado por edificación en una longitud superior a la mitad de su perímetro.

La altura de patio es la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano del pavimento de la planta inferior del local habitable con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio, excluidas las edificaciones medianeras colindantes.

El espacio del patio no podrá ocuparse por elementos salientes; si así ocurriera, el plano vertical tangente a dichos elementos se considerará como si fuese fachada, a los efectos de medición de la anchura y superficie del patio.

Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

Podrán realizarse también patios mancomunados entre edificios colindantes, siempre que se constituyera la oportuna servidumbre.

Se consideran patios abiertos aquellos en los que la profundidad de los mismos sea superior a 1'50 m. y no mayor que vez y media la embocadura, y la dimensión de ésta sea igual o mayor que 1/3 de la altura del patio y, como mínimo absoluto, de 6'00 m.



Los patios abiertos cumplirán las condiciones establecidas en este artículo y lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD/91) y en el Código Técnico de la Edificación ó Normas que los sustituyan.

#### **5.- Patio de manzana**

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior de la misma que tiene definido su perímetro por el planeamiento, bien señalándose su alineación, bien estableciéndose fondo máximo de las edificaciones en la correspondiente normativa. Afecta, en general, a la totalidad de parcelas de la manzana correspondiente.

Sin perjuicio de las condiciones que se establezcan en la normativa particular, los patios de manzana observarán, en todo lo no especificado en el presente artículo, las determinaciones expresadas en el anterior para los patios de parcela.

El uso de los patios de manzana podrá ser privativo de cada uno de los titulares de las parcelas, o mancomunado de la totalidad o parte de las parcelas que configuran el patio.

En todo caso, en los patios de manzana podrán disponerse construcciones subterráneas.

#### **6.- Línea de rasante**

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas, tomada salvo indicación en contra en el eje de la calzada. En suelo urbano no afectado por PRI según el Plan General, para los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición expresa se considera como tal el perfil existente.

#### **7.- Cota de rasante**

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros lineales (m.).

### **Artículo 5.2. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela**

#### **1.- Parcela**

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

#### **2.- Parcela edificable**

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple los condicionantes dimensionales y formales que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Asimismo, las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada uso y zona los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela, en orden a sus respectivas superficies y longitudes de fachada. Cuando una parcela tenga dos calificaciones, o incluso clasificaciones, distintas se aplicará a cada parte de la parcela las condiciones de parcelación que le corresponda, debiéndose considerar cada parte como una parcela independiente, teniendo la consideración de parcela existente con anterioridad al Plan General, si se diese esta circunstancia. Si por aplicación de esta regla una parcela resultare inedificable, por serlo cada una de sus partes en función de sus calificaciones,



mientras que la totalidad de ella sería edificable con algunas de sus calificaciones, podrá edificarse en función de la clasificación o calificación que lo haga posible.

No podrá edificarse una parcela que linde con otra parcela vacante no edificable.

Esta obligación de agrupación con la parcela colindante inedificable podrá ser eximida cuando la unión dé lugar a una parcela que por su forma y dimensión no resultase racional su aprovechamiento ni diese unos resultados aceptables desde el punto de vista urbanístico.

Igualmente podrá hacerse excepción de la obligación de agruparse con una parcela inedificable cuando ésta linde con otra parcela vacante con la que pueda unirse y formar una parcela igual o mayor a la mínima, siempre que ésta última unión no dé como resultado una parcela que su aprovechamiento sea irracional, por las circunstancias anteriormente dichas, en cuyo caso la parcela no edificable deberá agruparse con la parcela colindante vacante que la unión sea más racional para su aprovechamiento urbanístico o produzca una mejor imagen urbana.

### **3.- Parcela existente**

Se entiende por *parcela existente* aquella parcela legalmente existente con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General.

Será edificable cuando cumpliendo los condicionantes de posición establecidas en el Plan, sea posible la materialización de toda o parte de la edificabilidad asignada en las presentes Normas Urbanísticas.

### **4.- Solar**

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en la legislación vigente.

### **5.- Lindes de parcela**

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

### **6.- Linde frontal de parcela**

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del espacio público colindante.

### **7.- Cerramientos de parcela**

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

### **8.- Parcela mínima**

Se define *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m<sup>2</sup>s).

### **9.- Frente de parcela**

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros lineales (m.).



### 10.- Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m.).

### 11.- Angulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

## Artículo 5.3. Parámetros urbanísticos relativos a la edificación en la parcela

### 1.- Alineaciones de la edificación

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados y/o elementos salientes.

### 2.- Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

### 3.- Alineaciones de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

### 4.- Alineaciones del volumen

Constituyen las *alineaciones del volumen* aquellas que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados y/o elementos salientes.

### 5.- Retranqueo de la edificación al linde

Se define el *retranqueo de la edificación al linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

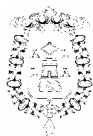
Se expresa en metros lineales (m.).

### 6.- Plano de Fachada

Se define como *Plano de Fachada* el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio incluido los cuerpos volados y/o elementos salientes.

### 7.- Retranqueo de la edificación a vial

Se entiende por *retranqueo de la edificación a vial* el retiro de la totalidad del plano de fachada de la edificación o un tramo del mismo, sobre o bajo rasante, incluidos los cuerpos volados y/o elementos salientes, respecto de la alineación de vial y medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.



A la hora de fijar el retranqueo en las Normas Urbanísticas Particulares podrá distinguirse el mismo para las plantas sobre rasante, bajo rasante o ambas.

Se expresa en metros lineales (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

#### **8.- Profundidad edificable**

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados y/o elementos salientes.

Como criterio general, se fija una profundidad máxima edificable de 15 metros, salvo que se especifiquen otras determinaciones en las Normas Urbanísticas Particulares.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros lineales (m.).

Véase profundidad excepcional en el artículo 3.8.5.

#### **9.- Separación entre edificaciones**

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones situadas en la misma parcela, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados y/o elementos salientes.

Se expresa en metros lineales (m.).

Como criterio general, se fija una separación mínima entre edificaciones de la semisuma de las alturas totales de las mismas, salvo que se especifiquen otras determinaciones en las Normas Urbanísticas Particulares.

Se expresa en metros lineales (m.).

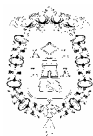
### **Artículo 5.4. Parámetros urbanísticos relativos a la Intensidad de la edificación en la parcela**

#### **1.- Superficie ocupada**

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y/o elementos salientes.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas sobre rasante.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m<sup>2</sup>s).



Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada incluido los cuerpos vuelos y/o elementos salientes sobre el plano horizontal. En las Normas Urbanísticas Particulares podrá diferenciarse la ocupación de la planta baja de la ocupación de las plantas superiores.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren.

Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela salvo que las Normas Urbanísticas Particulares establezcan lo contrario.
- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación siempre que su superficie se la estrictamente necesaria par albergar dicha instalación, y no pueda albergarse en planta de sótano.
- c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio.
- d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.
- e) Excepcionalmente, cuando así lo indiquen expresamente las Normas Urbanísticas Particulares, se permitirá la edificación en planta baja en los espacios libres de parcela, con los usos y demás condiciones que se establezcan.

## 2.- Coeficiente de ocupación

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tanto por cien (%).

## 3.- Superficie libre

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre rasante.

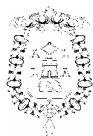
Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m<sup>2</sup>s).

## 4.- Superficie ajardinada

Se entiende por *superficie ajardinada* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación ni sobre rasante ni bajo rasante y se encuentra tratada con elementos de vegetación, y libre de soleras y pavimentos continuos salvo los destinados a zonas de tránsito exclusivamente peatonal. No se incluyen dentro de la superficie ajardinada las pistas deportivas ni las piscinas.

Se expresa en metros cuadrados de parcela (m<sup>2</sup>s).



### 5.- Superficie construida por planta

Se entiende por *superficie construida* por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones, tanto sobre como bajo rasante.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

Se contabilizarán a estos efectos las superficies de todos los cuerpos volados y/o elementos salientes y porches cubiertos, tanto si están abiertos como cerrados.

### 6.- Superficie construida total

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

### 7.- Superficie útil

Se entiende como *superficie útil* a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles ( $m^2u$ ).

### 8.- Volumen construido

Se denomina *volumen construido* de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ).

### 9.- Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la cantidad de edificación que tiene un ámbito determinado.

Computará a efectos del cálculo de la edificabilidad la superficie construida sobre rasante, y la construida en plantas de sótano destinada a usos terciarios incluida la superficie de los espacios de comunicación afectos a dichos usos terciarios.

Generalmente, dicha cantidad se medirá mediante la superficie construida.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ).

Para el cómputo de la edificabilidad se consideran las siguientes excepciones:

- a) Se descontará la superficie construida de soportales y pasajes de uso público.
- b) Se descontará la superficie construida de las zonas de uso común de plantas bajas abiertas diáfanas, (excepto las porciones cerradas que haya en ellas) y las superficies bajo cubierta, si carecen de posibilidades de usos y acceso.



- c) No se contabilizará la superficie construida de las construcciones realizadas sobre la planta de cubierta del edificio, destinadas a salas de instalaciones comunes del mismo, así como la superficie construida de torreones de escaleras y ascensores.

#### 10.- Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad sobre rasante y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ )

#### 11.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m^2t/m^2s$ ).

### Artículo 5.5. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

#### 1.- Altura reguladora

Se denomina *altura reguladora* a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Medición de la altura reguladora:

La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora será distinta en cada uno de los siguientes supuestos:

#### En ordenación por alineación de calle:

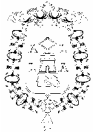
- a) **Edificios con frente a una sola vía:** Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de mayor cota y el de menor cota es inferior a 1,20 m., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en ese punto.

Si la diferencia de niveles es superior a 1,20 m., la fachada se descompondrá en tramos que no superen esta condición ni 20 m. de longitud. La altura máxima se tomará en el centro de la fachada de cada tramo a partir de la rasante de la acera en ese punto.

Cuando por pendientes pronunciadas o cambios bruscos de rasante, la aplicación de estas reglas de lugar a diferencias de alturas reguladoras máximas sobre la rasante entre determinados puntos contiguos de fachada superiores a 2 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda con una longitud mínima de cada tramo de 10 metros.

- b) **Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán:** La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, cumpliéndose las siguientes prescripciones:





**b1)** Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el caso de edificios con frente a una sola vía, operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera un sola. En ningún caso se realizará el cambio de altura en el chaflán ni a menos de seis metros de este, o de la esquina en caso de no existir chaflán.

**b2)** Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas se mantendrá en el vial adyacente de menor altura reguladora, hasta una longitud máxima de 9 metros a partir de la esquina formada por las alineaciones de fachada.

- c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán:** Se regularán como si se tratase de edificios independientes, con una profundidad edificable limitada por el lugar geométrico de los puntos que equidistan de ambas fachadas y siempre in sobrepasar el fondo máximo edificable para cada vial.

#### **En ordenación por edificación aislada:**

- a)** En los supuestos en que la rasante natural del terreno coincide con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá en vertical, para cualquier punto de la edificación, respecto de la rasante.
- b)** En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincide con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá en vertical, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose unas tolerancias de +/- 1,20 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial más próxima a la edificación, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.
- c)** En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en plataformas, la altura reguladora se medirá desde la plataforma en la que se sitúe el acceso a planta baja de la edificación, y éstas plataformas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una de ellas cumpla las siguientes condiciones:
- c1)** Las plataformas no se situarán en ningún caso a una cota superior a 1,50 m. respecto a las cotas naturales del terreno, (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500).
- c2)** Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a una cota inferior o superior a 1,50 m. respecto a la rasante del vial.
- c3)** Las plataformas de nivelación en el interior de la parcela deberán disponerse de modo que no se rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) entre plataformas. Si se proyectan muros interiores de contención de tierras entre plataformas o entre estas y los lindes, estos no podrán rebasar en el porte visto una altura máxima de 1,50 metros.
- c4)** En cualquier caso se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

Se expresa en metros lineales (m).



## 2.- Altura total

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta la cumbre o el punto más alto del edificio, incluyendo los elementos técnicos de las instalaciones.

En ordenación por edificación aislada o definición volumétrica, en las parcelas con pendiente, la *altura total* se medirá desde la cota de pavimento de la planta baja.

Se expresa en metros lineales (m.).

## 3.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio - incluida la planta baja, y la entreplanta, constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

No se consideran a efectos de este parámetro los sótanos, semisótanos y plantas técnicas.

La relación entre el número de plantas y la altura reguladora es la siguiente:

Planta Baja: 4,50 m.

Plantas de piso: 3,20 m.

El sistema de ordenación por alineación a vial, los solares en esquina podrán edificar el número de plantas correspondiente a la mayor permitida, hasta el fondo máximo edificable. Si al aplicar el fondo, la distancia entre el fondo máximo y la profundidad del solar (medida de igual manera que el fondo) fuese menor de 3,00 m. podrá edificarse el número de plantas correspondiente a la mayor permitida en toda la profundidad del solar debiéndose tratar la medianera con las mismas calidades y acabados que las fachadas a vial del edificio.

Se expresa en metros lineales (m.).

Véase alturas excepcional art. 3.8.5.

## 4.- Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

## 5.- Planta baja

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo - ó en su caso, de la solera - se encuentra en cada punto a una cota igual o inferior a un metro y medio desde la rasante de la acera o rasante de referencia del terreno en ese punto, y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia, en cada punto de la rasante del terreno.

En edificación aislada, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

## 6.- Planta piso

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.



### 7.- Planta ático

Se define como *planta ático*, a los efectos de los planeamientos de desarrollo en vigor, a la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo.

### 8.- Planta técnica

Se denomina *planta técnica* a aquella planta situada entre dos plantas del edificio, destinada a albergar instalaciones propias del mismo y cuya altura libre sea igual o inferior en cualquier punto a 1,50 m. Las plantas técnicas no computarán a efectos del cálculo de superficie construida ni edificabilidad.

### 9.- Aprovechamiento bajo cubierta

No se permiten aprovechamientos bajo cubierta.

### 10.- Entreplanta

Se denomina *entreplanta*, a los efectos de los planeamientos en fase de desarrollo en vigor, a aquella planta que se sitúa inmediatamente encima de la planta baja y:

- a) Su altura libre mínima será de 2,40 m.
- b) El único uso admitido en entreplanta será el terciario.
- c) Carece de cuerpos volados.

### 11.- Sótano

- a) Se entenderá por *planta de sótano* toda la planta situada por debajo de la rasante del terreno, tenga o no aberturas por causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.
- b) Los sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos o instalaciones técnicas del edificio.
- c) El número máximo de sótanos que podrán construirse, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular en su caso será de tres, siendo el desnivel máximo del piso sótano más bajo con respecto al piso de la planta baja de 10,20 m.
- d) Como excepción a esta regla se admite una planta sótano más (hasta 4 en total) y alcanzar una profundidad máxima de 13,60 m., cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de las exigencias contenidas en el Título IV de las presentes Normas.
- e) Se permiten en semisótanos y primera planta de sótano, piezas habitables para uso residencial y otros usos asimilados cuando se disponga de “patio inglés” que garantice idénticos requisitos de ventilación e iluminación que el resto de piezas habitables de los usos residenciales de los usos residenciales. Dicho “patio inglés” sólo podrá estar dentro de la propiedad y en su espacio libre, tendrá unas dimensiones mínimas conforme a los patios definidos en la normativa de aplicación.

### 12.- Soportal

Se entiende por *soportal* al espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble. Podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos, en un frente de manzana. Podrán exigirse si el instrumento de ordenación correspondiente señala alineación en planta baja. En cualquier caso, los soportales observarán las siguientes condiciones:

- a) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo de la edificación, que deberán mantener un ritmo constante.



- b) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 2'50 m. de ancho.
- c) La altura será la de la planta baja correspondiente, incluida la entreplanta cuando la hubiere, y mínimo 4'50 m.
- d) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.
- e) Los soportales concretarán sus condiciones técnicas mediante la formulación de un Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

### 13.- Pasaje

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones. Podrán autorizarse pasajes si resuelven su continuidad y comunican, al menos, dos fachadas distintas de la manzana. Podrán exigirse si el instrumento de ordenación correspondiente los señala como alineación en planta baja. En cualquier caso, los pasajes observarán las siguientes condiciones:

- a) Conectarán siempre espacios de uso público.
- b) Tendrán una anchura uniforme de, al menos, 4,50 m.
- c) La altura será uniforme en todo su recorrido e igual a la de la planta baja correspondiente, incluirá siempre la entreplanta cuando la hubiere, y tendrá un mínimo de 4'50 m.
- d) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.
- e) Los pasajes concretarán sus condiciones técnicas mediante la formulación de un Estudio de Detalle, que abarque como mínimo una manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.
- f) Su trazado tendrá continuidad entre sus accesos, que serán como mínimo dos, no tendrá fondos de saco ni cambios de dirección que no concluyan sin más cambios directamente en una salida.

### 14.- Altura de planta

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros lineales (m.).

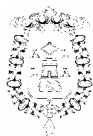
### 15.- Altura libre de planta

Se entiende por *altura libre* de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado o, en su caso, del falso techo de una planta.

Se expresa en metros lineales (m), y será como mínimo de 2,50 m. para locales y piezas destinadas a usos y actividades que impliquen permanencia continuada de personas, en el 80% al menos de su superficie útil, 2,80 m. si son locales de pública concurrencia en la totalidad de su superficie, y 2,20 m. en el resto de casos.

### 16.- Cuerpos volados

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.



### 17.- Elementos salientes

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

### 18.- Edificaciones auxiliares

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, locales destinados a albergar elementos técnicos de las instalaciones, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

### 19.- Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por *elementos técnicos* de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aires, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, paneles de captación de energía solar, elementos para el tendido de ropa o similares.

### 20.- Patios de luces y/o ventilación

Se denominan *patios de luces y/o ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada ventilación y/o iluminación a dependencias del inmueble.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD/91) y al Código Técnico de la Edificación ó Normas que los sustituyan.

## CAPITULO 2.- CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### Artículo 5.6. Sistemas de Ordenación

#### 1.- Sistemas de Ordenación

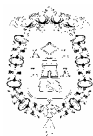
Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta homogeneidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas áreas urbanas.

#### 2.- Clases

Se definen 3 clases de sistemas de ordenación:

- a) **Ordenación según alineación de calle:** Es aquella cuya fachada exterior se dispone generalmente superpuesta con el frontal de las parcelas a vía pública o a espacio libre público, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle. Cuando se indique expresamente en las Normas Urbanísticas Particulares, se permiten patios abiertos en fachada.



Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación según alineación de calle son la *alineación de calle*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la *manzana*.

- b) **Ordenación por edificación aislada:** El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por *Edificación Aislada*.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por edificación abierta son el coeficiente de *edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, los *retranqueos a lindes* y la *altura reguladora*.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación abierta se denomina *bloque*.

- c) **Ordenación por Volumetría Específica:**

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por *Volumetría Específica*.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por volumetría específica son el *coeficiente de edificabilidad* (referido al volumen construido), las *alineaciones del volumen* y la *altura reguladora*.

El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.

## Artículo 5.7. Tipologías edificatorias

### 1.- Tipologías edificatorias

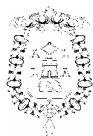
- a) Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
- b) Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (*manzana*, *bloque* y *volumen*) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

### 2.- Manzana densa (MD)

Se denomina manzana *densa* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso en las diferentes parcelas que componen la manzana.

### 3.- Manzana con patio (MP)

Se considera manzana *con patio* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central, - que puede estar ocupado en la planta baja - en el interior de la manzana.



Se establece una profundidad edificable máxima de 15 m. a partir de la planta baja. Caso de que al aplicar dicho fondo a dos fachadas opuestas de la manzana, el espacio libre central no llegue a tener el doble de dimensiones mínimas establecidas en las Normas de Habitabilidad vigentes, Código Técnico de la Edificación, o normas que los sustituyan, para los patios a efectos de ventilación e iluminación, el fondo máximo podrá ampliarse hasta ocupar la edificación la totalidad de la manzana.

Para manzanas con anchura mayor a 36 m. se aplicará siempre el criterio de MP.

#### **4.- Manzana abierta (MA)**

Se considera manzana *abierta* a aquella manzana con patio en la que la edificación no conforma un anillo completo en la manzana.

#### **5.- Bloque exento (BE)**

Se denomina bloque *exento* a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

#### **6.- Bloque cerrado (BC)**

Se denomina bloque *cerrado* al bloque exento en el que la totalidad o parte de una fachada se superpone con el linde frontal de parcela.

#### **7.- Bloque adosado (BA)**

Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

#### **8.- Volumen específico (VE)**

Se denomina *volumen específico* a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

#### **9.- Volumen contenedor (VC)**

Se denomina *volumen contenedor* a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

### **CAPITULO 3.- CONDICIONES DE LA URBANIZACION**

#### **Artículo 5.8. Condiciones de urbanización**

El Ayuntamiento elaborará una ordenanza municipal de condiciones de la urbanización, de aplicación a todos los proyectos de urbanización.



## TITULO VI

# NORMAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### CAPÍTULO 1.- DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

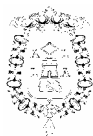
#### SECCIÓN 1ª: DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### Artículo 6.1. Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística.

- a) Los **sectores**, ámbito propio de un P.P. o de un P.R.I., se **delimitan** en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Si no están grafiados se atenderá a lo especificado en el art. 54 L.U.V.  
Todos los ámbitos provenientes de desarrollos del planeamiento que se revisa constituyen un sector, siempre que no hayan sido incluidos en los delimitados por este Plan General.
- b) Las **condiciones específicas** de zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.
- c) El planeamiento respetará al máximo e integrará las **masas arbóreas y arbustivas** en la ordenación pormenorizada, así como los elementos significativos del paisaje.
- d) En el desarrollo del Planeamiento Parcial se delimitarán de forma precisa las **vías pecuarias** que por el circulen, no computando a efectos de IEB.
- e) Los **estándares de calidad urbanística** establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos, siempre que sean superiores a los que correspondan según la legislación vigente.
- f) En los **suelos urbanizables** sin ordenación pormenorizada, los estándares de calidad urbanística cumplirán lo establecido legalmente en el momento de su programación, y lo que se dicte en el Plan General o en la modificación puntual correspondiente, si estas fueran superiores.
- g) En las **Unidades de Ejecución** definidas, y en aquellas que se definan serán obligatorias las cesiones de dotaciones que se especifiquen en este Plan General o que correspondan, así como su urbanización y acondicionamiento.
- h) La edificación de la **red primaria o secundaria dotacional** se realizará atendiendo a su carácter estructurante y las condiciones de volumen se ajustarán a las del entorno y zona de ordenación donde se ubican, salvo en lo regulado de forma específica.
- i) Las **condiciones** establecidas en estas normas particulares son **complemento** de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.
- j) Los **usos permitidos** (admisibles o limitados compatibles) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona, que será de







aplicación en la ordenación pormenorizada que corresponda.

- k) Los **usos terciarios** concretos se regularán por la ordenación pormenorizada según la zona de ordenación donde se ubiquen.
- l) El uso **garaje aparcamiento** y **dotacional público** está permitido en todas las zonas con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y ordenanzas, adaptándose a las tipologías establecidas en cada zona de ordenación. El uso de garaje aparcamiento está permitido en planta baja, sótanos, y en edificio exclusivo, salvo que las Normas Particulares de la zona de Ordenación estipulen lo contrario.
- m) Se permiten las estaciones de servicio (IN-5) en los nuevos suelos urbanizables, en parcelas con fachada a la red primaria viaria, o a nuevos ejes de articulación de la red secundaria que definirá específicamente el planeamiento parcial, siempre que exista una distancia mínima de 100 m. con parcelas de uso residencial.  
En los suelos urbanos para nuevas instalaciones de estaciones de servicio será necesaria que su ubicación se realice mediante Plan Especial, que cumpla al menos las exigencias establecidas para los suelos urbanizables.
- n) **Condiciones para la redacción de planes parciales residenciales (PPR) ó industriales (PPI) y planes de reforma interior (PI).**
1. La superficie sobre rasante de viario público destinado al vehículo privado y al transporte público de superficie será inferior al 40 % de la superficie, de la total superficie viaria (PPR).
  2. La superficie sobre rasante de viario destinado a peatón y otros usos del espacio público será mayor o igual al 50 % de la total superficie viaria (PPR).
  3. El planeamiento de desarrollo podrá plantear un sistema de red viaria local subterránea (PPR).
  4. La totalidad de la red viaria dispondrá de arbolado. Al menos un 30 % de la superficie de viario público será arbolada (PP). Todo viario tendrá siempre referencia al menos a una zona verde o arbolada al menos cada 200 m. (PI).
  5. Se exigirá un sistema de carril-bici (PP).
  6. Existirá un sistema de transporte público con paradas de acceso con distancia de menos de de 500 m.
  7. Se exigirá una distancia de menos de 300 m. para el acceso a la red del sistema de carril bici (PP).
  8. Se exigirá una reserva para galerías técnicas y redes técnicas de distribución, que podrán coincidir con el vial de red viaria local (PP).
  9. Todas las aceras tendrán una anchura mínima de 3,0 m. (P.P.) y de 1,5 (P.I.).
  10. El acceso a puntos limpios será de menos de 600 m., y estos serán soterrados
  11. La contaminación acústica será menor de 55 dbA diurnos y 45 dbA nocturnos (PP).
  12. Los espacios verdes menores 1.000 m<sup>2</sup> serán accesibles desde 500 m. (PP) de cualquier puesto de la R.V.
  13. Las cubiertas de los edificios tendrán al menos un 30% de su superficie destinada a superficie vegetal (P.P.).
  14. Se destinará al menos una superficie superior al 30% de la parcela para zona libre ajardinada y arbolada.
  15. La iluminación viaria será la estricta necesaria para su funcionamiento en el viario secundario y se adaptará a la ordenanza municipal en la red primaria viaria.



16. Toda nueva urbanización incorporará sistema independiente de 4 bits por individuo en zonas residenciales y 6 bits en áreas con uso de servicio terciario e industrial.
  17. Todos los planes de desarrollo se adaptarán a estas Normas Urbanísticas en cuanto a definiciones, conceptos, tipologías y zonas de ordenación.
- o) **Dotación aparcamientos.**- Se prevé la siguiente dotación de aparcamiento en parcela privada:
1. 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda en el uso Residencial Plurifamiliar RE.2
  2. 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el uso Residencial Familiar RE.1
  3. 1 plaza por cada 100 m2 construidos para uso Residencia Comunitaria RE.4
  4. 1 plaza por cada 25 m2 construidos para usos Terciarios Comercial y Recreativo TC y TE
  5. 1 plaza cada 50 m2 construidos para uso Terciarios Hostelería y Oficinas TH y TO
  6. 1 plaza cada 100 m2 construidos para otros usos dotacionales DO
  7. 1 plaza cada 150 m2 para uso industrial IN
- p) Las edificaciones en cada zona se adecuarán a las **condiciones estéticas** del entorno donde se ubican, manteniendo los invariantes de la zona.
- q) **Computo de edificabilidad de edificios conforme al planeamiento general y de desarrollo, en suelo urbano y urbanizable**
- 1.- Edificios no catalogados
- El suelo adscrito a la edificación será igual a la superficie construida, real o catastral, dividido por el coeficiente de edificabilidad neto de la zona de ordenación VU1, u otra a la que razonadamente se pudiera asimilar el edificio. La diferencia entre la superficie real de la parcela y la adscrita tendrá el aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre el suelo urbano ó urbanizable.
- 2.- Edificios catalogados
- El suelo adscrito a la edificación catalogada será la menor de la superficie construida, real o catastral, dividido por un coeficiente de edificabilidad neta de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  ó la superficie ocupada por la edificación catalogada inscrita en un área virtual formada por una línea separada 10 metros de la edificación. La diferencia entre la superficie adscrita y la superficie de la parcela tendrá el aprovechamiento tipo del área de reparto donde se encuentre el suelo urbanizable.
- El propietario de la edificación catalogada mantendrá afecto a dicha edificación la parcela que delimite el catálogo, pudiendo no coincidir con la parcela adscrita.
- r) **Condiciones acústicas.**- Los sectores realizarán el estudio acústico correspondiente de acuerdo con la legislación vigente, adoptando a su cargo las medidas correctoras correspondientes, en caso de ser necesarias.
- s) Las superficies y trazados especificados en las fichas de planeamiento y gestión tienen carácter de mínimos, para su ejecución mediante los planeamientos de desarrollos que correspondan, pudiéndose aumentar de acuerdo con los requerimientos de la administración competente.



## **SECCIÓN 2ª: CASCO ANTIGUO (CA)**

### **Artículo 6.2. Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Casco Antiguo**

1. Se definen los cinco ámbitos delimitados en planos y que se denominan con las siguientes claves:
  - CAH: Casco Antiguo Histórico
  - CAS: Casco Antiguo Barrio de San Antón
  - CAR: Casco Antiguo del Raval Roig
  - CAF: Casco Antiguo de Santa Faz
  - CAT: Casco Antiguo de Tabarca
2. Sistema de ordenación: Alineación de calle.
3. Tipología de la edificación: Manzana densa MD y Manzana con Patio MP
4. No deberá superarse la densidad existente salvo para igualar número de plantas con el entorno, por manzanas completas.
5. Mantenimiento de la parcelación (a los efectos de segregaciones) y trazado viario existente, salvo pequeñas modificaciones que tengan por objeto aumentar la seguridad.
6. El uso global es Residencial. La Ordenación Pormenorizada establecerá los usos prohibidos y limitados compatibles.
7. Para la ubicación de cualquier clase de uso dentro de los Entornos de Protección de los edificios declarados Bien de Interés Cultural; o bien modificación del uso en un Bien declarado de Interés Cultural será preceptiva autorización de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia.
8. Cada uno de los ámbitos de zona delimitados tiene carácter de Sector.
9. A efectos del presente Plan General en los distintos ámbitos relacionados de la zona de ordenación de Casco Antiguo, serán de aplicación las condiciones establecidas en los siguientes documentos de Planeamiento aprobados:

CAH: Casco Antiguo Histórico:

- Revisión del Plan Especial del Casco Antiguo de Alicante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 16 de marzo de 2004.

CAS: Casco Antiguo Barrio de San Antón.

- Plan Especial de Reforma Interior del Barrio de San Antón, aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1987.

CAR: Casco Antiguo del Raval Roig.

- Plan Especial de Reforma Interior del Raval Roig, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de diciembre de 1982.

CAF: Casco Antiguo de Santa Faz

- Plan Especial de Reforma Interior del Núcleo Urbano de Santa Faz, aprobado definitivamente el 7 de febrero de 1992.

CAT: Casco Antiguo de Tabarca.

- Plan Especial de Protección de la Isla de Tabarca, aprobado definitivamente el 5 de octubre de 1984.



### **Artículo 6.3. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona Casco Antiguo**

Se estará a lo dispuesto en cada uno de los Planes a los que se ha hecho referencia. (Ver anexos a estas NN.UU.)

### **SECCIÓN 3ª: AREA CENTRAL (AC)**

#### **Artículo 6.4. Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona Área Central**

- a) **Ámbito delimitado en planos con la identificación AC con regulaciones diferenciales procedentes de las distintas zonas que establece el Plan Especial de Protección del Centro Tradicional (Grados 1, 2, 3, y 4), correspondientes a los conjuntos urbanos denominados 1: San Francisco; 2: San Fernando, Castaños, Constitución, Plaza Nueva; 3: Ensanche; y 4: Alfonso el Sabio, Rambla, Explanada.**
- b) **El ámbito de zona de ordenación tiene carácter de sector. (UBO.4)**
- c) **Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación o ampliación de ejes comerciales, creación de áreas de aparcamiento, disminución de densidades de viviendas.**
- d) **En el ámbito de esta zona de ordenación será de aplicación el régimen previsto en la legislación del Patrimonio Cultural Valenciano, sobre la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.**
- e) **El sistema de ordenación será de alineación de calle.**
- f) **La tipología será de manzana densa MD y ocasionalmente manzana con patio MP en las manzanas así grafiadas en planos. Podrán admitirse otras tipologías y sistema de ordenación cuando:**
  - **Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.**
  - **Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales este catalogada ó debería protegerse.**
- g) **Las alineaciones oficiales son las definidas en el plano de alineaciones de este Plan General en el ámbito de referencia.**
- h) **El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.**
- i) **Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste y de retranqueos para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.**

**Artículo 6.5. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Área Central**

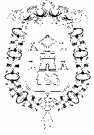
AREA CENTRAL		Código: AC
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
Grados:	AC
<b>PARCELA</b>	
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela existente si Frente $\geq$ 4 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 4 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	150 m <sup>2</sup>
Parcela máxima	--
Frente de parcela	10 m.
Círculo inscrito	10 m.
Ángulo medianero	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Número de plantas	Según Planos
Altura máxima reguladora	Según nº plantas y Condiciones Especiales
Altura mínima planta baja	Según Condiciones Especiales
Profundidad edificable	15 m.
Longitud máxima de bloque	



USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3).	Talleres de Reparación	AC	6	d	
IN.4).	Talleres artesanos	AC	6	d	
GA.1).	Garaje aparcamiento.	AC	--	b,d,h	
RE.4).	Residencia comunitaria.	AC	-- 5	b b,c,d,f	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
RE.5).	Trasteros en edificios residenciales.	AC	--	d,h	Con accesos exclusivos desde las zonas comunes del edificio.
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	AC	-- 4	b b,c,d,e,g	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
TH.2).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	AC	-- 4	b b,c,d,e,g	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
TH.3).	Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.	AC	-- 3	b b,c,d,g	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
TH.4).	Bingos y Casinos.	AC	-- 3	b b,c,d,g	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
TH.5).	Salones recreativos.	AC	-- 3	b b,c,d,g	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	AC	-- 4	b b,c,d,f	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	AC	--	d,g	
TC.2).	Pequeños comercio otros	AC	--	d,g	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	AC	--	d,g	
TC.4).	Mediano comercio otros	AC	--	d,e,g	
TC.5).	Supermercado	AC	--		
TC.6).	Gran Supermercado	AC	--		
TC.7).	Gran comercio	AC	--		
TC.8).	Hipermercado	AC	--		
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	AC	--		
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	AC	--		
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	AC	--		
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	AC	3	b,c,d,e	
TO.2).	Servicios privados.	AC	3	b,c,d,e	
TR.1).	Cines y teatros.	AC	3	b,c,d,e,g	
TR.2).	Educativos y religiosos.	AC	3	b,c,d,e,g	
TR.3).	Gimnasios, escuelas deportivas, salud por agua, etc.	AC	3	b,c,d,e,g	
ED.1).	Educación escolar.	AC	-- 3	b b,c,d,e	
ED.2).	Educación superior.	AC	-- 3	b b,c,d,e	
ED.3).	Museos, bibliotecas y salas polivalentes.	AC	-- 3	b b,c,d,e	
TD.1).	Hospitales y clínicas.	AC	-- 3	b b,c,d,e	
TD.2).	Asistencia social.	AC	-- 3	b b,c,d,e	
EQ.	Equipamientos	AC			

Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.



**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.





### OTRAS CONDICIONES ESPECIALES

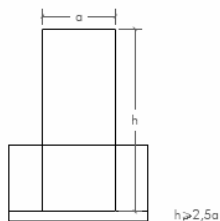
1.- Todas las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladora tendrán composición y tratamiento acorde con las fachadas y la concepción general de la edificación, estarán comprendidas dentro del plano de 17º formado a partir de la línea de fachada y el último forjado permitido y quedarán minuciosamente recogidas en el proyecto de edificación en el que estén previstos.

2.- Para cada uno de los grados en que se divide la zona de Ordenación del Área Central AC, se establecen las siguientes condiciones especiales:

• **Grado 1- San Francisco:**

○ Composición de Fachadas:

- \* En caso de que se produzcan agregaciones de parcelas se mantendrá la traza de la parcelación original en la composición de la fachada de los edificios.
- \* Los criterios compositivos de las fachadas serán equiparables con los de las fachadas de las edificaciones catalogadas incluidas en el grado 1.
- \* La proporción de los huecos y la relación entre partes macizas y huecas serán las mismas de su entorno. Para ello serán de aplicación las siguientes reglas:
  - Con carácter general, los huecos serán puertas balconeras. Únicamente se permitirán ventanas en la planta baja, la última planta, cuando compositivamente está tratada como elemento de remate, y en las escaleras.
  - La relación entre la altura y la anchura de los huecos será siempre vertical, siendo la dimensión de la altura superior a la de la anchura.
  - La relación entre la altura (h) y la anchura (a) de los huecos balconeros será la siguiente:  $h \geq 2,5a$
  - No se permitirán huecos que engloben más de una planta.
  - No se permitirán fachadas ciegas.

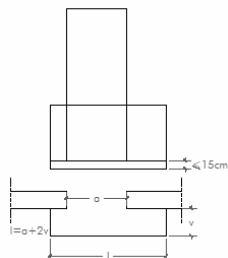


- \* Las edificaciones con fachada a la calle Barón de Finestrat tendrán siempre el acceso de sus zaguanes por estas calles, aún cuando las parcelas tengan fachada a otras calles.

○ Elementos Salientes:

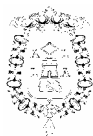
Se permite la disposición de elementos salientes de la edificación con las siguientes reglas:

- \* Estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle.
- \* No se permitirán vuelos cerrados.
- \* Los balcones cumplirán las siguientes condiciones:
  - Con carácter general afectarán a un único hueco y su longitud total será como máximo la anchura del hueco más dos veces el vuelo.
  - Únicamente se permitirán balcones corridos en la primera planta con una longitud máxima igual a la longitud de fachada de cada vivienda
  - El canto de los elementos volados que constituyen los balcones será como máximo de 15 cm.



- \* Cuando se incorporen motivos decorativos en fachada como recercados, impostas, cornisas etc. se tomará como referencia para su reproducción cualquiera de los incluidos en edificios catalogados de la zona. Tendrán un vuelo máximo de 15 cm. Se prohíbe la utilización de moldes prefabricados.
- \* Los antepechos serán de cerrajería de tubo macizo, quedando prohibidos los antepechos macizos, con elementos de obra o con cualquier otro material aunque sea ligero.

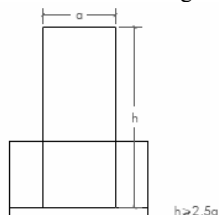




- Materiales y Texturas:
  - \* Los materiales de revestimiento de las fachadas, con excepción de los áticos, serán continuos: morteros monocapa, estucos lisos o enlucidos de mortero con pinturas no plásticas de acabado mate.
  - \* En el caso de la realización de zócalos se empleará piedra natural con despieces mínimo de 60cm por la altura total del zócalo.
  - \* Para el diseño, tipología y despiece de las carpinterías se tomará como referencia el de las edificaciones catalogadas incluidas en la zona de ordenación. Se colocarán, preferentemente, persianas enrollables exteriores de tipo tradicional. Se prohíben las carpinterías de tipo compacto que incluyen el cajón visto para la persiana enrollable.
  - \* Se prohíbe la colocación de carpinterías de aluminio anodizado.
  - \* En fachadas a la vía pública queda expresamente prohibida la utilización de cualquier otro material que no sean los descritos en los puntos anteriores.

• **Grado 2- San Fernando, Castaños, Constitución y Plaza Nueva**

- Composición de Fachadas:
  - \* Los criterios compositivos de las fachadas serán equiparables con los de las fachadas de las edificaciones catalogadas incluidas en el grado 2.
  - \* La proporción de los huecos y la relación entre partes macizas y huecas serán las mismas de su entorno. Para ello serán de aplicación las siguientes reglas:
    - Con carácter general, los huecos serán puertas balconeras. Únicamente se permitirán ventanas en la planta baja, en la última planta, cuando compositivamente está tratada como elemento de remate, en las escaleras y en los miradores.
    - La relación entre la altura y la anchura de los huecos será siempre vertical, siendo la dimensión de la altura superior a la de la anchura.
    - La relación entre la altura (h) y la anchura (a) de los huecos balconeros será la siguiente:  $h \geq 2,5a$
    - No se permitirán huecos que engloben más de una planta salvo entre planta baja y entreplanta.
    - No se permitirán fachadas ciegas

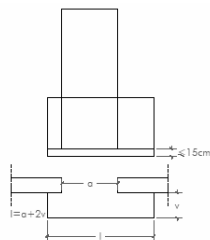


- Las edificaciones con fachada a la calle Quevedo tendrán siempre el acceso de sus zaguanes por estas calles, aún cuando las parcelas tengan fachada a otras calles.

○ Elementos Salientes:

Se permite la disposición de elementos salientes de la edificación con las siguientes reglas:

- \* Estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.
- \* Con carácter general no se permitirán vuelos cerrados. Excepcionalmente y únicamente en calles de ancho superior a 8 metros, se permitirán miradores, que se tratarán como elementos singulares, con una longitud inferior al 30% del total de la fachada y en elementos independientes de 3 metros de longitud máxima.
- \* Los balcones cumplirán las siguientes condiciones:
  - Con carácter general afectarán a un único hueco y su longitud total será como máximo la anchura del hueco más dos veces el vuelo.
  - Únicamente se permitirán balcones corridos en la primera planta, con una longitud máxima igual a la longitud de fachada de cada vivienda, o como remate de los miradores.
  - El canto de los elementos volados que constituyen los balcones será como máximo de 15 cm.



- Cuando se incorporen motivos decorativos en fachada como recercados, impostas, cornisas etc. se tomará como referencia para su reproducción cualquiera de los incluidos en edificios catalogados de la zona. Tendrán un vuelo máximo de 15 cm. Se prohíbe la utilización de moldes prefabricados.
- Los antepechos serán de cerrajería de tubo macizo, quedando prohibidos los antepechos macizos, con elementos de obra o con cualquier otro material aunque sea ligero.



- Materiales y Texturas:
  - \* Los materiales de revestimiento de las fachadas, con excepción de los áticos, serán continuos: morteros monocapa, estucos lisos o enlucidos de mortero con pinturas no plásticas de acabado mate.
  - \* En el caso de la realización de zócalos se empleará piedra natural con despieces mínimo de 60cm por la altura total del zócalo.
  - \* Para el diseño, tipología y despiece de las carpinterías se tomará como referencia el de las edificaciones catalogadas incluidas en la zona de ordenación. Se colocarán, preferentemente, persianas enrollables exteriores de tipo tradicional. Se prohíben las carpinterías de tipo compacto que incluyen el cajón visto para la persiana enrollable.
  - \* Se prohíbe la colocación de carpinterías de aluminio anodizado.
  - \* En fachadas a la vía pública queda expresamente prohibida la utilización de cualquier otro material que no sean los descritos en los puntos anteriores.
- Grado 3- Ensanche:
  - Composición de Fachadas:
    - \* La composición de las fachadas será libre con las siguientes condiciones:
      - Se prohíben los muros cortina.
      - En las edificaciones con fachada a la plaza de la Muntanyeta la planta situada inmediatamente por encima de la baja tendrá la consideración de entreplanta. Compositivamente, en fachada deberá estar unida a la planta baja y no podrá volar en ningún punto sobre la alineación oficial. Podrá ocupar la totalidad de la superficie edificable de la planta y su uso podrá ser independiente del de la planta baja.
  - Elementos Salientes:

Se permite la disposición de elementos salientes de la edificación con las siguientes reglas:

    - \* Estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.
    - \* En las calles de ancho comprendido entre 9 y 12 metros, se permitirán miradores, que se tratarán como elementos singulares, con una longitud inferior al 30% del total de la fachada y en elementos independientes de 3 metros de longitud máxima.
    - \* En las calles de ancho superior a 12 metros se permitirán vuelos cerrados.
    - \* Los elementos volados que constituyen los balcones tendrán un canto máximo de 15 cm.
    - \* Los motivos decorativos de fachada como recercados, impostas, cornisas etc. tendrán un vuelo máximo de 15 cm. Se prohíbe la utilización de moldes prefabricados.
  - Materiales y Texturas:

En fachadas a la vía pública se prohíben las fabricas de bloque o ladrillo caravista.
- Grado 4- Alfonso el Sabio, Rambla, Explanada:
  - Composición de Fachadas:

La composición de las fachadas será libre con las siguientes condiciones:

    - \* La planta situada inmediatamente por encima de la baja tendrá la consideración de entreplanta. Compositivamente, en fachada deberá estar unida a la planta baja y no podrá volar en ningún punto sobre la alineación oficial. Su uso podrá ser independiente del de la planta baja.
    - \* Sólo se permiten muros cortina en la Zona de Ordenación de Alfonso el Sabio
  - Elementos Salientes:

Los elementos salientes de la edificación estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a la altura que se derive del cumplimiento del artículo anterior. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.
  - Materiales y Texturas:

En fachadas a la vía pública se prohíben las fabricas de bloque o ladrillo caravista.



## **SECCIÓN 4ª: MANZANA CERRADA (MC)**

### **Artículo 6.6. Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Manzana Cerrada**

- a) **Ámbito delimitado en planos con la identificación MC con regulaciones diferenciales de los Grados 1, 2, 3 y 4.**
- b) **Se delimitan los siguientes sectores:**
  1. Frente Litoral: UBO1, UBO2, UBO3
  2. Renfe: UBO5
  3. Centro de Congresos: UBO6
  4. Diputación – Alfonso X el Sabio: UBO7
  5. Maisonnave: UBO8
  6. La Florida: UBO9
  7. Ciudad de Asís: UBO10
  8. Campoamor: UBO11
  9. Pío XII: UBO12
  10. San Gabriel: UBO13
- c) **Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación o ampliación de ejes comerciales y creación de áreas de aparcamiento.**
- d) **El sistema de ordenación será de alineación de calle. Se admite ocasionalmente la ordenación por volumetría específica mediante la redacción de un Estudio de Detalle que abarque una manzana completa.**
- e) **La tipología será de Manzana con patio MP, Manzana abierta MA, y ocasionalmente Manzana Densa MD. Podrán admitirse otras tipologías y sistema de ordenación cuando:**
  - **Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.**
  - **Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales este catalogada ó debería protegerse.**
- f) **El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.**
- g) **Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste y de retranqueos para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido. Los Estudios de Detalle no podrán crear nuevos suelos dotacionales de la Red Viaria (calles). Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes, podrán aumentar hasta dos plantas más la establecida en la ordenación pormenorizada, debido a los desajustes de alturas existentes y propuestas, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras en el/los edificios colindantes en las zonas de MD, así como cambiar la tipología concreta.**



- h) Cualquier incremento de aprovechamiento sobre el establecido en el Plan, requerirá la transferencia de Aprovechamiento Urbanístico correspondiente.

**Artículo. 6.7. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Manzana Cerrada**

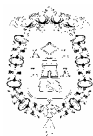
MANZANA CERRADA		Código:MC
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con Patio MP Manzana Abierta MA	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Grados:	MC-1	MC-2	MC-3
PARCELA			
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente $\geq$ 6 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 6 m.	Existente si Frente $\geq$ 4,50 m. y Círculo inscrito $\varnothing =$ 4,50 m.	Existente si Frente $\geq$ 4,50 m. y Círculo inscrito $\varnothing \geq$ 4,50 m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Parcela máxima	--	--	--
Frente de parcela	15 m.	15 m.	10 m.
Círculo inscrito	15 m.	15 m.	10 m.
Ángulo medianero	60°	60°	60°
VOLUMEN Y FORMA			
Número de plantas	Según Planos	Según Planos	Según Planos
Altura máxima reguladora	s/ n° plantas	s/ n° plantas	s/ n° plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.	4,50 m.	4,50 m.
Profundidad edificable	P. Baja 100% - P. Pisos máximo 15 m.	P. Baja 100% - P. Pisos máximo 15 m.	P. Baja 100% - P. Pisos máximo 12 m.

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.2).	Almacenaje	MC-3	6	d	
IN.3).	Talleres de Reparación	MC-1 MC-2 MC-3	5	d	
IN.4).	Talleres artesanos	MC-1 MC-2 MC-3	5	d	
GA.1).	Garaje aparcamiento.	MC-1 MC-2 MC-3	--	b,d,h	
RE.4).	Residencia comunitaria.	MC-1 MC-2 MC-3	-- 5	b b,c,d,f	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
RE.5).	Trasteros en edificios residenciales.	MC-1 MC-2 MC-3	--	d,h	Con accesos exclusivos desde las zonas comunes del edificio.
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	MC-1 MC-2	-- 3	b b,c,d,e,g	
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	MC-3	5	d	
TH.2).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	MC-1 MC-2	-- 3	b b,c,d,e,g	
		MC-3	5	d	
TH.3).	Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.	MC-1	-- 2	b b,c,d,e,g	
		MC-2	-- 3	b b,c,d,e,g	



TH.4).	Bingos y Casinos.	MC-1	-- 2	b b,c,d,e,g	
		MC-2	-- 3	b b,c,d,e,g	
TH.5).	Salones recreativos.	MC-1	-- 2	b b,c,d,e,g	
		MC-2	-- 3	b b,c,d,e,g	
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	MC-1 MC-2	-- 4	b b,c,d,f	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
		MC-3	3 5	b b,c,d,f	En edificios de otros usos deberán tener accesos totalmente independientes de los del uso principal.
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	MC-1 MC-2 MC-3		d,g	
TC.2).	Pequeños comercio otros	MC-1 MC-2 MC-3		d,g	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	MC-1 MC-2 MC-3		d,g	
TC.4).	Mediano comercio otros	MC-1 MC-2 MC-3		d,e,g	
TC.5).	Supermercado	MC-1 MC-2 MC-3			Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6).	Gran Supermercado	MC-1 MC-2 MC-3			
TC.7).	Gran comercio	MC-1 MC-2 MC-3			
TC.8).	Hipermercado	MC-1 MC-2 MC-3			
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	MC-1 MC-2 MC-3			
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	MC-1 MC-2 MC-3			
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	MC-1 MC-2 MC-3			
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	MC-1 MC-2 MC-3	3 5	b,c,d,e d	
TO.2).	Servicios privados.	MC-1 MC-2 MC-3	3 6 7	b,c,d,e b,c,d,e,f d d,f	
TR.1).	Cines y teatros.	MC-1 MC-2 MC-3	2 5	b,c,d,e,g d	
TR.2).	Educativos y religiosos.	MC-1 MC-2 MC-3	2 5	b,c,d,e,g d	
TR.3).	Gimnasios, escuelas deportivas, salud por agua, etc.	MC-1 MC-2 MC-3	2 5	b,c,d,e,g d	
ED.1).	Educación escolar.	MC-1 MC-2 MC-3	-- 2 4	b b,c,d,e d,e	
ED.2).	Educación superior.	MC-1 MC-2 MC-3	-- 2 4	b b,c,d,e d,e	
ED.3).	Museos, bibliotecas y salas polivalentes.	MC-1 MC-2 MC-3	-- 2 4	b b,c,d,e d,e	
TD.1).	Hospitales y clínicas.	MC-1 MC-2 MC-3	-- 2 4	b b,c,d,e b d,e	



TD.2).	Asistencia social.	MC-1 MC-2	-- 2	b b,c,d,e	
		MC-3	-- 4	b d,e	
EQ.	Equipamientos				

**Situaciones de los usos:**

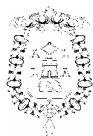
- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.

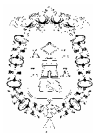




## **SECCIÓN 5ª: EDIFICACIÓN ABIERTA (EA)**

### **Artículo 6.8. Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Edificación Abierta**

- a) Ámbitos delimitados en planos con la identificación EA con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen (Grados 1, 2, 3 y 4).
- b) El sistema de ordenación será por Edificación Aislada, admitiéndose la ordenación por Volumetría Específica mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- c) La tipología será de Bloque Exento BE, Bloque Cerrado BC o Bloque Adosado BA.
- d) Mediante Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes en un parcela, podrá transformarse la tipología a Volumen Específico VE o Manzana con Patio MP.
- e) El uso global es el residencial, tolerándose aquellos otros usos limitados compatibles que establece la ordenación pormenorizada.
- f) Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

**Artículo 6.9. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Edificación Abierta**

EDIFICACION ABIERTA		Código: EA		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL		
Edificación Aislada	Bloque Exento (BE) Bloque Adosado (BA) Bloque Cerrado (BC)	Residencial		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
Grados:	EA-1	EA-2	EA-3	EA-4
<b>PARCELA</b>				
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela existente si S = 500 m <sup>2</sup> , Frente = 10 m. y Círculo inscrito Ø = 10 m.			
Parcela mínima nuevas parcelaciones	4.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Parcela máxima	--	--	--	--
Frente de parcela	50 m.	30 m.	20 m.	20 m.
Círculo inscrito	50 m.	30 m.	20 m.	20 m.
Ángulo medianero	60°	60°	60°	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>				
Número de plantas	Según Planos			
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas	s/ nº plantas	s/ nº de plantas	s/ nº de plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.	4,50 m.	4,50 m.	4,50 m.
Profundidad edificable	--	--	--	--
Longitud máxima de bloque	40 m.	40 m.	40 m.	40 m.
Superficie ajardinada mínima	30 %	30 %	30 %	30 %
Figura mínima en zona ajardinada	Ø 25 m.	Ø 20 m.	Ø 5 m.	Ø 15 m.
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>				
Retranqueos a vial sobre rasante	1/3 h. y = 5 m.	1/3 h. y = 5 m.	1/3 h. y = 3 m.	1/3 h. y = 5 m.
Retranqueos a lindes sobre rasante	1/3 h. y = 3 m.	1/3 h. y = 3 m.	1/3 h. y = 3 m.	1/3 h. y = 3 m.
Separación mínima entre edificaciones	1/3 (h <sub>1</sub> + h <sub>2</sub> )	1/3 (h <sub>1</sub> + h <sub>2</sub> )	1/3 (h <sub>1</sub> + h <sub>2</sub> )	1/3 (h <sub>1</sub> + h <sub>2</sub> )
Retranqueos a vial bajo rasante	No se fija salvo en caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 5m.	No se fija salvo en caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 3m.	No se fija salvo en caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 3m.	No se fija salvo en caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 3m.
Retranqueos a lindes bajo rasante	En caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 5m.	En caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 3m.	En caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 3m.	En caso de sobresalir de la rasante del terreno natural o vial en su caso: r >= 3m.
<b>INTENSIDAD</b>				
Coeficiente de edificabilidad neta	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,94 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,73 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación máximo sobre/r.	30 %	30 %	30 %	30 %
Coeficiente de ocupación máximo bajo/r.	60 %	60 %	60 %	60 %





USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.1).	Transformación Manufacturera	EA 1 a 4	4	b,d	
IN.2).	Almacenaje	EA 1 a 4	4	b,d	
IN.3).	Talleres de Reparación	EA 1 a 4	4	b,d	
IN.4).	Talleres artesanos	EA 1 a 4	4	b,d	
GA.1).	Garaje aparcamiento.	EA 1 a 4	--	b,d,h	Se admite en espacio libre de parcela.
IN.4).	Talleres artesanos	EA 1 a 4	5	d	
RE.5).	Trasteros en edificios residenciales.	EA 1 a 4	--	d,h	
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	EA 1 a 4	2 3	a a,b,c,d,e	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TH.2).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	EA 1 a 4	2 3	a a,b,c,d,e	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TH.3).	Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.	EA 1 a 4	1 3 5	a a,b,c a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TH.4).	Bingos y Casinos.	EA 1 a 4	1 3 5	a a,b,c a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TH.5).	Salones recreativos.	EA 1 a 4	1 3 5	a a,b,c a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	EA 1 a 4	1	a	
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	EA 1 a 4		a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TC.2).	Pequeños comercio otros	EA 1 a 4		a,b,c,d	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	EA 1 a 4		a,b,c,d	
TC.4).	Mediano comercio otros	EA 1 a 4		a,b,c,d	
TC.5).	Supermercado	EA 1 a 4			
TC.6).	Gran Supermercado	EA 1 a 4			
TC.7).	Gran comercio	EA 1 a 4			
TC.8).	Hipermercado	EA 1 a 4			
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	EA 1 a 4			
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	EA 1 a 4			
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	EA 1 a 4			
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	EA 1 a 4	1 3	a,b a,b,c,d	Deberán en todo caso disponerse únicamente con frente a red viaria de la red primaria con acceso directo desde el exterior, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a la vía pública en aplicación de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TO.2).	Servicios privados.	EA 1 a 4	1 3 5	a,b a,b,c,d a,b,c,d,f	
TR.1).	Cines y teatros.	EA 1 a 4	--	a	
TR.2).	Educativos y religiosos.	EA 1 a 4	1 3	a,b a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TR.3).	Gimnasios, escuelas deportivas, salud por agua, etc.	EA 1 a 4	1 3	a,b a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
ED.1).	Educación escolar.	EA 1 a 4	1 3	a,b a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.



ED.2).	Educación superior.	EA 1 a 4	1 3	a,b a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
ED.3).	Museos, bibliotecas y salas polivalentes.	EA 1 a 4	1 3	a,b a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TD.1).	Hospitales y clínicas.	EA 1 a 4	1 2	a,b a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
TD.2).	Asistencia social.	EA 1 a 4	1 2	a,b a,b,c,d	Cuando estos usos se dispongan en una parcela en la que exista uso residencial, deberán disponer de acceso directo desde la vía pública, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima posible a ella en aplicación estricta de las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.
EQ.	Equipamientos	EA 1 a 4			

**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.

**OTRAS CONDICIONES ESPECIALES**

Ninguna Edificación producirá sombra sobre los espacios calificados como playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8:00 horas A.M. hasta las 4:00 horas P.M. de horario solar.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

A través de Estudio de Detalle se podrá hacer excepción de las condiciones de retranqueos establecidas anteriormente, de manera que la edificación podrá alcanzar la alineación exterior en todos los grados siempre y cuando abarque la totalidad del frente a vial de una manzana.

La proyección en alzado de cada edificación independiente no arrojará una superficie superior a 1.200 m<sup>2</sup>.

- Para usos terciarios el coeficiente de ocupación máximo sobre rasante podrá ser del 40 %.



## **SECCIÓN 6ª: VIVIENDA UNIFAMILIAR (VU)**

### **Artículo 6.10. Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Vivienda Unifamiliar**

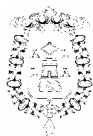
- a) Ámbitos delimitados en planos con la identificación VU con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen (Grados 1, 2, 3, 4 y 5).
- b) Son objetivos de los PRI y de los P.P. la ordenación pormenorizada, así como los definidos en el R.O.G.T.U.
- c) El sistema de ordenación será por Edificación Aislada, admitiéndose la ordenación por Volumetría Específica mediante la redacción de un Estudio de Detalle.
- d) La tipología será de Bloque Exento BE o Bloque Adosado BA.
- e) Se permiten las agrupaciones de viviendas en todos los grados, excepto en VU1.
- f) El uso global es el residencial, tolerándose aquellos otros usos limitados compatibles que establece la ordenación pormenorizada. En los suelos urbanizables el uso global abarcará como mínimo el 70 % y el resto se destinará a usos compatibles de la zona de ordenación, destinándose al menos el 5 % del total a uso terciario.
- g) Se prohíbe el uso industrial en todos sus grados.
- h) Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

**Artículo. 6.11. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la zona de Vivienda Unifamiliar**

VIVIENDA UNIFAMILIAR		Código: VU
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento (BE) Bloque Adosado (BA)	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
Grados:	VU-1	VU-2	VU-3	VU-4	VU-5
<b>PARCELA</b>					
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela existente				
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.200 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Parcela máxima					
Frente de parcela	20 m.	15 m.	15 m.	12 m.	15 m.
Círculo inscrito	20 m.	15 m.	15 m.	12 m.	15 m.
Ángulo medianero					
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>					
Número de plantas	2	2	2	3	3
Altura máxima reguladora	7,00 m.	7,00 m.	7,00 m.	10,00 m.	10,00 m.
Superficie ajardinada mínima	40%	30%	30%	20%	30%
Figura mínima en zona ajardinada	Ø 15 m.	Ø 12 m.	Ø 10 m.	Ø 8 m.	Ø 12 m.
Número máximo de sótanos	Se permite una planta de sótano. No podrá sobresalir de la rasante del terreno más de 1,40 m. y sin que ello implique en ningún caso superar la altura máxima reguladora.				
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>					
Retranqueos a vial sobre rasante	8 m.	5 m.	3 m.	3 m.	5 m.
Retranqueos a lindes sobre rasante	5 m.	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
Separación mínima entre edificaciones	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
Retranqueos a vial bajo rasante	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
Retranqueos a lindes bajo rasante	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.	3 m.
<b>INTENSIDAD</b>					
Coefficiente de edificabilidad neta	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación máximo sobre/r.	25%	35%	30%	35%	30%
Coefficiente de ocupación máximo bajo/r.	30 %	35%	40%	50%	35%

- En parcelas existentes en VU-1, si no fuera posible el retranqueo a vial de 10 m. se podrá disminuir hasta 5 m.
- En VU-1 Palamó se permiten dos viviendas unifamiliares aisladas o pareadas (en proindiviso) en parcela mínima.
- En VU-3 se permiten dos viviendas unifamiliares aisladas o pareadas (en proindiviso) en parcela mínima.



USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
GA.1).	Garaje aparcamiento.	VU 1 a 5	4	b,h	Se admite en plantas de sótano, y en espacio libre de parcela, vinculado siempre al uso global o a otro uso compatible en la misma parcela.
RE.4).	Residencia comunitaria.	VU 1 a 5	3	a	En VU.4 será como máximo Grado 4
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	VU 1 a 5	5	a	
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	VU 1 a 5	4	a	
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	VU 1 a 5	5	a	
TC.2).	Pequeños comercio otros	VU 1 a 5	5	a	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	VU 1 a 5		a	
TC.4).	Mediano comercio otros	VU 1 a 5		a	
TC.5).	Supermercado	VU 1 a 5			Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6).	Gran Supermercado	VU 1 a 5			
TC.7).	Gran comercio	VU 1 a 5			
TC.8).	Hipermercado	VU 1 a 5			
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	VU 1 a 5			
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	VU 1 a 5			
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	VU 1 a 5			
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	VU 1 a 5	5	a	
TO.2).	Servicios privados.	VU 1 a 5	5	a	
TR.2).	Educativos y religiosos.	VU 1 a 5	4	a	
TR.3).	Gimnasios, escuelas deportivas, salud por agua, etc.	VU 1 a 5	4	a	
ED.1).	Educación escolar.	VU 1 a 5	3	a	En VU.4, DO privado será como máximo de Grado 4.
ED.2).	Educación superior.	VU 1 a 5	3	a	En VU.4, DO privado será como máximo de Grado 4.
ED.3).	Museos, bibliotecas y salas polivalentes.	VU 1 a 5	3	a	En VU.4, DO privado será como máximo de Grado 4.
TD.1).	Hospitales y clínicas.	VU 1 a 5	3	a	En VU.4, DO privado será como máximo de Grado 4.
TD.2).	Asistencia social.	VU 1 a 5	3	a	En VU.4, DO privado será como máximo de Grado 4.
EQ.	Equipamientos	VU 1 a 5			

**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

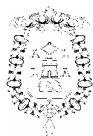
- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



**OTRAS CONDICIONES**

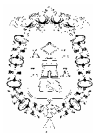
1. La dotación de aparcamientos en el interior de la parcela será como mínimo de 2 plazas por vivienda.
2. No se permitirán edificaciones con una longitud de fachada superior a 30 m.
3. En Grados 2, 3, y 4 la edificación podrá alcanzar los linderos si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes, con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo. Las nuevas edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.
4. La edificación no podrá disponer de elementos salientes en fachadas sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos.
5. Se permiten las agrupaciones de viviendas en todos los grados (salvo en VU-1), para superficies de parcela iguales o superiores a cinco veces la parcela mínima. En este caso, se podrá aumentar el número de viviendas en un 40% respecto al que correspondería de aplicar una vivienda por cada fracción de parcela mínima; todo ello sin aumento de la edificabilidad asignada en función del Grado correspondiente.
6. En el caso de agrupación de viviendas, además se deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - La ordenación general de la agrupación deberá ir plasmada en el proyecto de edificación correspondiente.
  - La dotación de aparcamiento será de dos plazas por vivienda y se resolverá de forma unitaria, y con acceso único común para la totalidad de las plazas de aparcamiento.
  - Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán como mínimo de 6 m. de fachada y 120 m<sup>2</sup> cuadrados de superficie.
  - El número de plantas será de tres y la altura máxima reguladora no podrá superar los 10,00 metros en ningún punto, medidos sobre la rasante del terreno modificado.
  - Todos los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
  - La disposición de las edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 60 m. ni distancias entre fachadas de edificaciones independientes inferiores a 10 metros.
  - Se destinará como mínimo un 50 por ciento de la parcela a espacio libre de uso mancomunado con una zona en la cual se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a vez y media el exigido para la parcela mínima en cada uno de los grados.
  - El viario rodado privado tendrá un ancho mínimo de 6 m. no computando para el espacio privativo.
  - El proyecto de edificación correspondiente resolverá los aspectos relativos a la urbanización interior, definiendo claramente aquellas áreas privativas de las mancomunadas con referencia a sus superficies, e incluirá las obras de urbanización interior de abastecimiento, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, pavimentación, telefonía y otros. Estas obras de urbanización deberán concluirse con motivo de la primera edificación que se realice.
  - La licencia de primera ocupación de las viviendas requiere la previa finalización de las obras de urbanización interior y exterior que procedan.
  - Sólo podrá realizarse una piscina por cada actuación.
7. En los casos de tipología de vivienda unifamiliar coincidentes entre los términos municipales de Alicante y los de San Vicente del Raspeig, Mutxamel, San Juan de Alicante y El Campello, y siempre que las parcelas estén entre ambos términos, se estará a la normativa urbanística que motivó la ordenación ó por la que se realizaron las edificaciones.



## **SECCIÓN 7ª: NUCLEOS EN PEDANÍAS (NP)**

### **Artículo 6.12. Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Núcleos en Pedanías**

- a) **Ámbito delimitado en planos con la identificación NP.**
- b) **Podrán delimitarse sectores a los efectos de PRI según los criterios del art. 54 LUV.**
- c) **Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación o ampliación de ejes comerciales, y creación de áreas de aparcamiento.**
- d) **El sistema de ordenación será de alineación de calle. Se admite ocasionalmente la ordenación por volumetría específica mediante la redacción de un Estudio de Detalle que abarque una manzana completa.**
- e) **La tipología será de Manzana con patio MP, Manzana abierta MA, y ocasionalmente Manzana Densa MD. Podrán admitirse otras tipologías y sistema de ordenación cuando:**
  - **Por su existencia y no perjuicio a la ordenación general y compatibilidad de usos sea necesario mantener justificadamente.**
  - **Cuando se trate de otra tipología que por sus características arquitectónicas, culturales y ambientales este catalogada ó debería protegerse.**
- f) **La densidad de viviendas no superará en ningún caso un 20% la densidad actual del ámbito.**
- g) **El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.**
- h) **Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste y de retranqueos para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido. Los Estudios de Detalle no podrán crear nuevos suelos dotacionales de la Red Viaria (calles). Los Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes, podrán aumentar hasta una planta más la establecida en la ordenación pormenorizada, debido a los desajustes de alturas existentes y propuestas, siempre que se pretenda igualar cornisas o medianeras en el/los edificios colindantes en las zonas de NP, así como cambiar la tipología concreta.**

**Art. 6.13 Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Núcleos en Pedanías**

NUCLEOS EN PEDANÍAS		Código: NP
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP Manzana Abierta (MA)	Residencial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Grados:</b>	<b>NP-1</b>
<b>PARCELA</b>	
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	100 m <sup>2</sup>
Parcela máxima	800 m <sup>2</sup>
Frente de parcela	8 m.
Círculo inscrito	8 m.
Ángulo medianero	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Número de plantas	Según Planos
Altura máxima reguladora	s/ nº plantas
Altura mínima planta baja	4,50 m.
Profundidad edificable	12 m.
Longitud máxima de bloque	32 m.
Número máximo de sótanos	Dos, con fondo máximo 17 m.
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>	
Retranqueos a vial sobre rasante	No permitido
Retranqueos a lindes sobre rasante	No permitido a lindes laterales





USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grados	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.1).	Transformación Manufacturera	NP 1	5	b,d	
IN.2).	Almacenaje	NP 1	4	b,d,g	
IN.3).	Talleres de Reparación	NP 1	4	b,d,g	
IN.4).	Talleres artesanos	NP 1	4	b,d,g	
GA.1).	Garaje aparcamiento.	NP 1	--	d,h	
RE.4).	Residencia comunitaria.	NP 1	3	b	
RE.5).	Trasteros en edificios residenciales.	NP 1	--	d,h	Con accesos exclusivos desde las zonas comunes del edificio.
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	NP 1	5	b,d	
TH.2).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	NP 1	5	b	
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	NP 1	3	b	
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	NP 1		b,d	
TC.2).	Pequeños comercio otros	NP 1		b,d	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	NP 1		b,d	
TC.4).	Mediano comercio otros	NP 1		b,d	
TC.5).	Supermercado	NP 1			Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6).	Gran Supermercado	NP 1			
TC.7).	Gran comercio	NP 1			
TC.8).	Hipermercado	NP 1			
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	NP 1			
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	NP 1			
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	NP 1			
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	NP 1	4	b,d	
TO.2).	Servicios privados.	NP 1	4 6	b,d b,c,d	
TR.2).	Educativos y religiosos.	NP 1	5	b	
TR.3).	Gimnasios, escuelas deportivas, salud por agua, etc.	NP 1	5	b	
ED.1).	Educación escolar.	NP 1	-- 3	b b,c,d,e	
ED.2).	Educación superior.	NP 1	-- 3	b b,c,d,e	
ED.3).	Museos, bibliotecas y salas polivalentes.	NP 1	-- 3	b b,c,d,e	
TD.1).	Hospitales y clínicas.	NP 1	-- 3	b b,c,d,e	
TD.2).	Asistencia social.	NP 1	-- 3	b b,c,d,e	
EQ.	Equipamientos	NP 1			

**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



## **SECCIÓN 8ª: EDIFICACIÓN CERRADA UNIFAMILIAR (AD)**

### **Artículo 6.14. Condiciones de la Ordenación Estructural de la Zona de Edificación cerrada unifamiliar**

- a) Ámbito delimitado en planos con la identificación AD.
- b) Podrán delimitarse sectores a los efectos de PRI según los criterios del art. 54 LUV.
- c) Objetivos de los PRI: Aumento de las dotaciones públicas o privadas modificación de los usos limitados, creación o ampliación de ejes comerciales, creación de áreas de aparcamiento, disminución de densidades de viviendas.
- d) Los PRI no podrán eliminar la red viaria primaria y la secundaria si estuviese urbanizada y consolidada, sin embargo si podrán modificarlas.
- e) El sistema de ordenación será de alineación de calle.
- f) La tipología será de Manzana con patio MP, Manzana Densa MD, y ocasionalmente Manzana Abierta MA.
- g) La densidad de viviendas no superará en ningún caso un 20% la densidad actual del ámbito.
- h) El uso global es el residencial, tolerándose otros usos limitados compatibles que establecerá la ordenación pormenorizada.
- i) Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste y de retranqueos para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.

**Artículo 6.15. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de la Zona de Edificación cerrada unifamiliar**

EDIFICACIÓN CERRADA UNIFAMILIAR		Código: AD
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana con patio MP Manzana Abierta MA	Uso Exclusivo Residencial Familiar RE.1 y RE.1*

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Grados:</b>	<b>AD-1</b>
<b>PARCELA</b>	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente si Frente = 4,50 m. y Círculo inscrito $\varnothing = 4,50$ m.
Parcela mínima nuevas parcelaciones	100 m <sup>2</sup>
Frente de parcela	Mínimo 5 m. Máximo 16 m.
Círculo inscrito	5 m.
Ángulo medianero	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Número de plantas	2
Altura máxima reguladora	7,0 m.
Altura mínima planta baja	3,20 m.
Profundidad edificable	12 m.
Número máximo de sótanos	Uno, con fondo máximo 17 m.
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>	
Retranqueos a vial sobre rasante	No permitido
Retranqueos a lindes sobre rasante	No permitido
<b>INTENSIDAD</b>	
Coeficiente de ocupación máximo sobre/r.	75%



USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.3).	Talleres de Reparación	AD 1	6	d	
IN.4).	Talleres artesanos	AD 1	6	d	
GA.1).	Garaje aparcamiento.	AD 1	--	d,h	
RE.1).	Viviendas familiares aisladas.	AD 1		b	Sólo se permite RE.1 y RE.1* en edificio exclusivo con finca registral única sin posibilidad de división horizontal.
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	AD 1	6	b,d	
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	AD 1		b,d	
TC.2).	Pequeños comercio otros	AD 1		b,d	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	AD 1		b	
TC.4).	Mediano comercio otros	AD 1		b	
TC.5).	Supermercado	AD 1			Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6).	Gran Supermercado	AD 1			
TC.7).	Gran comercio	AD 1			
TC.8).	Hipermercado	AD 1			
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	AD 1			
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	AD 1			
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	AD 1			
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	AD 1	6	b,d	
TO.2).	Servicios privados.	AD 1	6	b,d	
ED.1).	Educación escolar.	AD 1	5	b	
TD.1).	Hospitales y clínicas.	AD 1	5	b	
TD.2).	Asistencia social.	AD 1	5	b	
EQ.	Equipamientos	AD 1			

**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



## **SECCIÓN 9ª: AREA INDUSTRIAL EN MANZANA (IM)**

### **Artículo 6.16. Condiciones de la Ordenación Estructural del Área Industrial en Manzana**

- a) Ámbitos delimitados en planos con la identificación IM.
- b) El sistema de ordenación será por alineación de calle.
- c) La tipología será Manzana Densa MD, o Manzana con Patio MP.
- d) El uso global es el Industrial y Terciario.  
Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.
- e) Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.
- f) Condiciones específicas:  
En todos los ámbitos de suelo urbanizable las medidas correctoras y protectoras serán tendentes a minimizar:
  - Impacto Paisajístico. Creación de barreras arbóreas que cumplirán una doble misión disminución del Impacto Paisajístico y Acústico.
  - Contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Obligación de que las industrias depuren sus efluentes previamente al vertido a la red de alcantarillado.
  - El agua depurada debe ser reutilizada en aquellas industrias con un gasto excesivo de ella.
  - Control riguroso por parte del Ayuntamiento de la gestión de los envases tóxicos y peligrosos.
  - Control de que el tipo de iluminación exterior sea de baja intensidad y dirigido hacia el suelo con el fin de disminuir la contaminación luminosa.
  - Control de aparición de vertederos incontrolados.

**Artículo 6.17. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada de las Áreas Industriales en Manzana**

INDUSTRIAL EN MANZANA		Código: IM
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de Calle	Manzana Densa MD Manzana con patio MP	Industrial - Terciario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Grados:</b>	<b>IM-1</b>
<b>PARCELA</b>	
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	600 m <sup>2</sup>
+Parcela máxima	
Frente de parcela	16 m.
Círculo inscrito	16 m.
Ángulo medianero	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Número de plantas	3
Altura máxima reguladora	12 m. al alero Máximo total 15 m.
Altura mínima planta baja	4,50 m
Profundidad edificable	La resultante de la ocupación
Longitud máxima de bloque	
Superficie ajardinada mínima	
Figura mínima en zona ajardinada	
Número máximo de sótanos	--
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>	
Retranqueos a vial sobre rasante	No se permiten.
Retranqueos a lindes sobre rasante	No se permiten salvo a testero.
<b>INTENSIDAD</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación máximo sobre/r.	80%
Coefficiente de ocupación máximo bajo/r.	100 %



USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.1).	Transformación Manufacturera	IM 1	--	a,b	
IN.2).	Almacenaje	IM 1	--	a,b	
IN.3).	Talleres de Reparación	IM 1	--	a,b	
IN.4).	Talleres artesanos	IM 1	--	a,b	
IN.5).	Estaciones de servicios	IM 1	--	a	Sólo con fachada a viario perteneciente a la red primaria y distancia al menos 100 m. del uso Residencial o Terciario.
GA.1).	Garaje aparcamiento.	IM 1	--	a,b,h	
RE.3).	Viv. familiares vinculadas a un uso.	IM 1	7	b	Como máximo una unidad de vivienda por instalación industrial.
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	IM 1	--	b,d	
TH.2).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	IM 1	--	b,d	
TH.3).	Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.	IM 1	--	b	
TH.4).	Bingos y Casinos.	IM 1		b,d	
TH.5).	Salones recreativos.	IM 1		b,d	
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	IM 1	--	b,d	
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	IM 1	--	b,d	
TC.2).	Pequeños comercio otros	IM 1	--	b,d	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	IM 1	--	b,d	
TC.4).	Mediano comercio otros	IM 1	--	b,d	
TC.5).	Supermercado	IM 1	--		Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6).	Gran Supermercado	IM 1	--		
TC.7).	Gran comercio	IM 1	--		
TC.8).	Hípermercado	IM 1	--		
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	IM 1	--		
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	IM 1	--		
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	IM 1	--		
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	IM 1	3	b,d	
TO.2).	Servicios privados.	IM 1	3	b,c	Vinculado al uso principal
		IM 1			
EQ.	Equipamientos	IM 1			

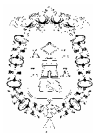
**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



## **SECCIÓN 10ª: AREA INDUSTRIAL AISLADA (IA)**

### **Artículo 6.18. Condiciones de la Ordenación Estructural de las Área Industrial Aislada**

- a) Ámbitos delimitados en planos con la identificación IA.
- b) El sistema de ordenación será por Edificación Aislada.
- c) La tipología será Bloque Exento BE o bloque adosado BA.
- d) El uso global es el Industrial y Terciario.
- e) Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.
- f) Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.
- g) Condiciones específicas:  
En todos los ámbitos de suelo urbanizable las medidas correctoras y protectoras serán tendentes a minimizar:
  - Impacto Paisajístico. Creación de barreras arbóreas que cumplirán una doble misión disminución del Impacto Paisajístico y Acústico.
  - Contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Obligación de que las industrias depuren sus efluentes previamente al vertido a la red de alcantarillado.
  - El agua depurada debe ser reutilizada en aquellas industrias con un gasto excesivo de ella.
  - Control riguroso por parte del Ayuntamiento de la gestión de los envases tóxicos y peligrosos.
  - Control de que el tipo de iluminación exterior sea de baja intensidad y dirigido hacia el suelo con el fin de disminuir la contaminación luminosa.
  - Control de aparición de vertederos incontrolados.



**Artículo 6.19. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Área Industrial Aislada**

INDUSTRIAL AISLADA		Código: IA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación Abierta	Bloque Exento (BE) Bloque Adosado (BA)	Industrial Terciario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
Grados:	IA-1	IA-2
<b>PARCELA</b>		
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela Existente	Parcela Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1000 m2.	2000 m2
Parcela máxima		
Frente de parcela	20	25
Círculo inscrito	20 m	25 m.
Ángulo medianero	60°	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>		
Número de plantas	3	4
Altura máxima reguladora	12	15
Altura mínima planta baja	4,50	4,50
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>		
Retranqueos a vial sobre rasante	5 m.	10 m.
Retranqueos a lindes sobre rasante	5 m.	5 m.
Separación mínima entre edificaciones	5 m.	5 m
Retranqueos a vial bajo rasante	5 m.	5 m.
Retranqueos a lindes bajo rasante	5 m.	5 m.
<b>INTENSIDAD</b>		
Coefficiente de edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación máximo sobre/r.	60%	60%
Coefficiente de ocupación máximo bajo/r.	80%	80%



USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.1).	Transformación Manufacturera	IA1 y IA2	--	a,b	
IN.2).	Almacenaje	IA1 y IA2	--	a,b	
IN.3).	Talleres de Reparación	IA1 y IA2	--	a,b	
IN.4).	Talleres artesanos	IA1 y IA2	--	a,b	
IN.5).	Estaciones de servicios	IA1 y IA2	--	a	Sólo con fachada a viario perteneciente a la red primaria y distancia al menos 100 m. del uso Residencial o Terciario.
GA.1).	Garaje aparcamiento.	IA1 y IA2	--	a,b,h	
RE.3).	Viv. familiares vinculadas a un uso.	IA1 y IA2	7	b	Como máximo una unidad de vivienda por instalación industrial. La edificación destinada a vivienda estará separada del uso industrial al menos 5 m.
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	IA-1	3	b	
		IA-2	2	a	
TH.2).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	IA-1	3	b	
		IA-2	2	a	
TH.3).	Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.	IA-2	2	b	
TH.4).	Bingos y Casinos.	IA-2	2	b	
TH.5).	Salones recreativos.	IA-2	2	b	
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	IA-2	--	a	
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	IA1 y IA2	--	b	
TC.2).	Pequeños comercio otros	IA1 y IA2	--	b	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	IA1 y IA2	--	b	
TC.4).	Mediano comercio otros	IA1 y IA2	--	b	
TC.5).	Supermercado	IA1 y IA2	--		Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6).	Gran Supermercado	IA1 y IA2	--		
TC.7).	Gran comercio	IA1 y IA2	--		
TC.8).	Hipermercado	IA1 y IA2	--		
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	IA 1 y IA 2	--		
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	IA 1 y IA 2	--		
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	IA 1 y IA 2	--		
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	IA1 y IA2	3	b,d	
TO.2).	Servicios privados.	IA1 y IA2	3	b,c	Vinculado al uso principal
EQ.	Equipamientos	IA1 y IA2			

En grado IA-1 y 2 se permiten los usos terciarios únicamente como usos alternativos al uso industrial en la misma parcela, con las limitaciones establecidas en el cuadro anterior.

En el área industrial de ALCOA, los usos terciarios permitidos no superaran la superficie máxima total de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Situaciones de los usos:

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



## **SECCIÓN 11ª: AREA INDUSTRIAL EXISTENTE (IE)**

### **Artículo 6.20. Condiciones de la Ordenación Estructural de las Área Industrial Existente**

- a) Ámbitos delimitados en planos con la identificación IE.
- b) El sistema de ordenación será por Edificación Aislada o por alineación a calle.
- c) La tipología será Bloque Exento BE o bloque adosado BA o manzana densa MD.
- d) El uso global es el Industrial y Terciario.
- e) Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.
- f) Estudios de Detalle: Podrán formularse Estudios de Detalle según la legislación vigente para la determinación precisa de las alineaciones y/o rasantes de cualquier elemento de la red viaria, y su reajuste para adaptarse a las características físicas concretas que concurren, circunscribiéndose exclusivamente a la/s vía/s a que se refiera, sin que tenga que abarcar manzanas completas si no fuere preciso para el objetivo pretendido.
- g) Condiciones específicas:  
En estos ámbitos las medidas correctoras y protectoras serán tendentes a minimizar:
  - Impacto Paisajístico. Creación de barreras arbóreas que cumplirán una doble misión disminución del Impacto Paisajístico y Acústico.
  - Contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Obligación de que las industrias depuren sus efluentes previamente al vertido a la red de alcantarillado.
  - Control de los accesos a las naves industriales por su especial ubicación en entornos de tránsito intenso. El Ayuntamiento podrá requerir medidas específicas.

**Artículo 6.21. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada del Área Industrial Existente**

INDUSTRIAL AISLADA		Código: IE
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación Abierta Alineación a calle	Bloque Exento (BE) Bloque Adosado (BA)	Industrial y Terciario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Grados:</b>	<b>IE-1</b>
<b>PARCELA</b>	
Parcela mínima anterior al Plan	Parcela Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	--
Parcela máxima	--
Frente de parcela	Existente
Círculo inscrito	--
Ángulo medianero	--
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Número de plantas	2
Altura máxima reguladora	9
Altura mínima planta baja	--
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>	
Retranqueos a vial sobre rasante	≥ 5 m.
Retranqueos a lindes sobre rasante	5 m.
Separación mínima entre edificaciones	5 m.
Retranqueos a vial bajo rasante	5 m.
Retranqueos a lindes bajo rasante	5 m.
<b>INTENSIDAD</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	Se permiten las obras de conservación y rehabilitación, acondicionamiento y obras exteriores. No se permiten obras de nueva edificación.
Coefficiente de ocupación máximo sobre/r.	Existente
Coefficiente de ocupación máximo bajo/r.	Existente

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.1).	Transformación Manufacturera	IE1	--	a,b	
IN.2).	Almacenaje	IE1	--	a,b	
IN.3).	Talleres de Reparación	IE1	--	a,b	
IN.4).	Talleres artesanos	IE1	--	a,b	
EQ.	Equipamientos	IE1			

Se permiten los usos existentes autorizados y los permitidos por el Plan. Se permiten los cambios de titularidad.

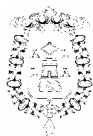
**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



## **SECCIÓN 12ª: TERCIARIO EN MANZANA (TM)**

### **Artículo 6.22. Condiciones de la Ordenación Estructural en la Zona Terciario en Manzana**

- a) Ámbitos delimitados en planos.
- b) El sistema de ordenación será por alineación de calle.
- c) La tipología será Manzana Densa MD, o Manzana con Patio MP.
- d) El uso global es el Terciario.  
Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.
- e) El índice de edificabilidad bruta no será superior a  $0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- f) Condiciones específicas:  
En todos los ámbitos de suelo urbanizable las medidas correctoras y protectoras serán tendentes a minimizar:
  - Impacto Paisajístico. Creación de barreras arbóreas que cumplirán una doble misión disminución del Impacto Paisajístico y Acústico.
  - Contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Obligación de que las actividades depuren sus efluentes previamente al vertido a la red de alcantarillado.
  - El agua depurada debe ser reutilizada en aquellas industrias y actividades con un gasto excesivo de ella.
  - Control riguroso por parte del Ayuntamiento de la gestión de los envases tóxicos y peligrosos.
  - Control de que el tipo de iluminación exterior sea de baja intensidad y dirigido hacia el suelo con el fin de disminuir la contaminación luminosa.
  - Control de aparición de vertederos incontrolados.

**Artículo 6.23. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada en la Zona Terciario en Manzana**

TERCIARIO EN MANZANA		Código: TM
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana Densa (MD) Manzana con Patio (MP) Manzana Abierta (MA)	Terciario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Grados:</b>	<b>TM-1</b>
<b>PARCELA</b>	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	600 m <sup>2</sup>
Frente de parcela	16 m.
Círculo inscrito	16 m.
Ángulo medianero	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Número de plantas	3
Altura máxima reguladora	12 m. a alero y 15 m. total
Altura mínima planta baja	4,50
Profundidad edificable	La resultante de ocupación
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>	
Retranqueos a vial sobre rasante	No se permiten salvo que se realicen a la totalidad del frente a vial de una manzana
Retranqueos a lindes sobre rasante	No se permiten salvo a testero
<b>INTENSIDAD</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación máximo sobre/r.	80 %
Coefficiente de ocupación máximo bajo/r.	100 %

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.2)	Almacenaje	TM 1	4	a,b	Alternativo en el mismo edificio con otros usos no industriales admitidos
IN.3)	Talleres de Reparación	TM 1	4	a,b	Alternativo en el mismo edificio con otros usos no industriales admitidos
IN.4)	Talleres artesanos	TM 1	4	a,b	Alternativo en el mismo edificio con otros usos no industriales admitidos
GA.1)	Garaje aparcamiento.	TM 1	--	a,b,c,h	
RE.3)	Viv. familiares vinculadas a un uso.	TM 1	7	c	
TH.1)	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	TM 1	--	b,c	
TH.2)	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	TM 1	--	b,c	
TH.3)	Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.	TM 1	--	b	
TH.4)	Bingos y Casinos.	TM 1	--	b,c	
TH.5)	Salones recreativos.	TM 1	--	b,c	
TH.6)	Hospedaje en todas sus categorías.	TM 1	--	b	
TC.1)	Pequeño comercio alimentación	TM 1		b,c	
TC.2)	Pequeños comercio otros	TM 1		b,c	
TC.3)	Mediano comercio alimentación	TM 1		b,c	
TC.4)	Mediano comercio otros	TM 1		b,c	



TC.5)	Supermercado	TM 1			Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6)	Gran Supermercado	TM 1			
TC.7)	Gran comercio	TM 1			
TC.8)	Hipermercado	TM 1			
TC.9)	Centro comercial 1ª categoría	TM 1			
TC.10)	Centro comercial 2ª categoría	TM 1			
TC.11)	Centro comercial 3ª categoría	TM 1			
TO.1)	Bancos, y oficinas al público.	TM 1	--	b,c	
TO.2)	Servicios privados.	TM 1	--	b,c	
TR.1)	Cines y teatros.	TM 1	--	a,b	
TR.2)	Educativos y religiosos.	TM 1	--	a,b,c	
TR.3)	Gimnasios, escuelas deportivas, salud por agua, etc.	TM 1	--	a,b,c	
ED.1)	Educación escolar.	TM 1	4	b,c	
ED.2)	Educación superior.	TM 1	4	b,c	
ED.3)	Museos, bibliotecas y salas polivalentes.	TM 1	4	b,c	
TD.1)	Hospitales y clínicas.	TM 1	4	b	Se admiten servicios ambulatorios sin hospitalización.
TD.2)	Asistencia social.	TM 1	4	b,c	
RD.1)	Pabellones deportivos.	TM 1	4	b	
RD.4)	Pistas de patinaje.	TM 1	4	b	
RD.5)	Galerías de tiro.	TM 1	4	b,c,g	
EQ.	Equipamientos	TM 1			

**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



### **SECCIÓN 13ª: TERCIARIO EN EDIFICACION ABIERTA (TA)**

#### **Artículo 6.24. Condiciones de la Ordenación Estructural en la Zona Terciario en Edificación Abierta**

- a) Ámbitos delimitados en planos.
- b) El sistema de ordenación será por edificación aislada.
- c) La tipología será bloque exento. Se permite la tipología por bloque adosados siempre que proceda de situaciones existentes ó que provengan de actuaciones con colindantes legalizadas.
- d) El uso global es el Terciario.  
Se prohíbe el uso residencial no vinculado a la instalación industrial ó terciario.
- e) El índice de edificabilidad bruta no será superior a  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- f) Condiciones específicas:  
En todos los ámbitos de suelo urbanizable las medidas correctoras y protectoras serán tendentes a minimizar:
  - Impacto Paisajístico. Creación de barreras arbóreas que cumplirán una doble misión disminución del Impacto Paisajístico y Acústico.
  - Contaminación de las aguas subterráneas y superficiales. Obligación de que las actividades depuren sus efluentes previamente al vertido a la red de alcantarillado.
  - El agua depurada debe ser reutilizada en aquellas industrias y actividades con un gasto excesivo de ella.
  - Control riguroso por parte del Ayuntamiento de la gestión de los envases tóxicos y peligrosos.
  - Control de que el tipo de iluminación exterior sea de baja intensidad y dirigido hacia el suelo con el fin de disminuir la contaminación luminosa.
  - Control de aparición de vertederos incontrolados.



**Artículo 6.25. Condiciones de la Ordenación Pormenorizada en la Zona Terciario en Edificación Abierta**

TERCIARIO EN EDIFICACION ABIERTA		Código: TA
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
Edificación Abierta	Bloque Exento (BE) Bloque Adosado (BA) Bloque Cerrado (BC)	Terciario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
<b>Grados:</b>	<b>TA-1</b>
<b>PARCELA</b>	
Parcela mínima anterior al Plan	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	5.000 m <sup>2</sup>
Frente de parcela	50 m.
Círculo inscrito	50 m.
Ángulo medianero	60°
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>	
Número de plantas	5
Altura máxima reguladora	21 m.
Altura mínima planta baja	4,50
Superficie ajardinada mínima	25 %
Figura mínima en zona ajardinada	Ø 25 m.
<b>POSICION DE LA EDIFICACION</b>	
Retranqueos a vial sobre rasante	1/3 h. y ≥ 5 m.
Retranqueos a lindes sobre rasante	1/3 h. y ≥ 3 m.
Separación mínima entre edificaciones	1/3 (h <sub>1</sub> + h <sub>2</sub> )
Retranqueos a vial bajo rasante	5 m.
Retranqueos a lindes bajo rasante	5 m. salvo colindancia
<b>INTENSIDAD</b>	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación máximo sobre/r.	50 %
Coefficiente de ocupación máximo bajo/r.	50 %

USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES					
Código	Descripción	Grado	Tamaño	Situación	Observaciones
IN.2).	Almacenaje	TA1 y TA2	4	a,b	Alternativo en la misma parcela con otros usos no industriales admitidos
IN.3).	Talleres de Reparación	TA1 y TA2	4	a,b	Alternativo en la misma parcela con otros usos no industriales admitidos
IN.4).	Talleres artesanos	TA1 y TA2	4	a,b	Alternativo en la misma parcela con otros usos no industriales admitidos
GA.1).	Garaje aparcamiento.	TA1 y TA2	--	b,c,h	
RE.3).	Viv. familiares vinculadas a un uso.	TA1 y TA2	7	a,c	
RE.4).	Residencia comunitaria.	TA1 y TA2	--	a	
TH.1).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; sin música.	TA1 y TA2	--	a,b,c	
TH.2).	Bares, pubs, cafeterías, restaurantes y salones de banquetes; con música.	TA1 y TA2	--	a,b,c	
TH.3).	Discotecas, salas de fiestas, salas de baile y similares, con o sin atracción.	TA1 y TA2	--	a,b,c	
TH.4).	Bingos y Casinos.	TA1 y TA2	--	a,b,c	
TH.5).	Salones recreativos.	TA1 y TA2	--	a,b,c	
TH.6).	Hospedaje en todas sus categorías.	TA1 y TA2	--	a	
TC.1).	Pequeño comercio alimentación	TA1 y TA2		b,c	
TC.2).	Pequeños comercio otros	TA1 y TA2		b,c	
TC.3).	Mediano comercio alimentación	TA1 y TA2		b,c	
TC.4).	Mediano comercio otros	TA1 y TA2		b,c	



TC.5).	Supermercado	TA1 y TA2			Según se establece en los art. 4.1.6.b) y 4.12.2. de las presentes Normas Urbanísticas relativas a las condiciones de uso comercial.
TC.6).	Gran Supermercado	TA1 y TA2			
TC.7).	Gran comercio	TA1 y TA2			
TC.8).	Hipermercado	TA1 y TA2			
TC.9).	Centro comercial 1ª categoría	TA1 y TA2			
TC.10).	Centro comercial 2ª categoría	TA1 y TA2			
TC.11).	Centro comercial 3ª categoría	TA1 y TA2			
TO.1).	Bancos, y oficinas al público.	TA1 y TA2	--	a,b	
TO.2).	Servicios privados.	TA1 y TA2	--	a,b	
TR.1).	Cines y teatros.	TA1 y TA2	--	a	
TR.2).	Educativos y religiosos.	TA1 y TA2	--	a,b	
TR.3).	Gimnasios, escuelas deportivas, salud por agua, etc.	TA1 y TA2	--	a,b	
ED.1).	Educación escolar.	TA1 y TA2	2	a,b,c	
ED.2).	Educación superior.	TA1 y TA2	2	a,b,c	
ED.3).	Museos, bibliotecas y salas polivalentes.	TA1 y TA2	2	a,b,c	
TD.1).	Hospitales y clínicas.	TA1 y TA2	2	a	
TD.2).	Asistencia social.	TA1 y TA2	2	b,c	
RD.1).	Pabellones deportivos.	TA1 y TA2	--	a	
RD.3).	Piscina de competición.	TA1 y TA2	--	a	
RD.4).	Pistas de patinaje.	TA1 y TA2	--	a,b	
RD.5).	Galerías de tiro.	TA1 y TA2	--	a,b,c,g	
RD.7).	Trinquetes, frontones, pistas cubiertas.	TA1 y TA2	--	a	
EQ.	Equipamientos	TA1 y TA2			

**Situaciones de los usos:**

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo, ya sea en manzana completa o entre medianerías.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela, o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta primera de edificio de viviendas con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

**Tamaños de los usos:** En función de la superficie medida en metros cuadrados construidos de los locales destinados a los distintos usos:

- 1.- De superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.000 y <2.500 m<sup>2</sup>.
- 3.- De superficie comprendida entre 800 y <1.200 m<sup>2</sup>.
- 4.- De superficie comprendida entre 400 y <800 m<sup>2</sup>.
- 5.- De superficie comprendida entre 200 y <400 m<sup>2</sup>.
- 6.- De superficie comprendida entre 120 y <200 m<sup>2</sup>.
- 7.- De superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>.

La admisión de un tamaño siempre supone la admisión de los de menor superficie.



## CAPITULO 2.- DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCION 1ª CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 6.26. Condiciones generales para todas las categorías del suelo no urbanizable

Todas las condiciones impuestas para el suelo no urbanizable en estas Normas Urbanísticas tienen carácter de ordenación estructural.

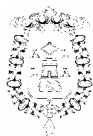
- a) La **altura** máxima permitida es de 10 m., según la tipología del uso. La altura se refiere al punto más alto medido en el punto más desfavorable del terreno. Los diferentes volúmenes edificables, deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no superen los citados límites. El número de plantas para todos los usos será de una salvo, otra disposición de Normas específicas, y para uso industrial e instalaciones agrícolas y aperos, será una planta.
- b) La **edificación se situará** en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental y visual (minoración del mismo), prohibiéndose la edificación en las cotas más altas del entorno próximo, ponderando el ahorro de energía y confort climático.  
Con carácter general se establece un **retranqueo** de diez metros a cualquier lindero de la parcela y bordes de caminos, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.  
En las proximidades de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se estará a lo previsto en la legislación vigente.
- c) **En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.**  
**El tipo de cerramiento se especificará en la ordenanza correspondiente.**
- d) **Saneamiento y servicios.** Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso, que será como mínimo de fosa séptica de oxidación total con ventilación de gases.  
En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (MAAGURVI) solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística la modificación de los medios adoptados para cualquier de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- e) **Construcciones existentes.** Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberá instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución



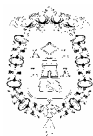


de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

- f) **Normativa aplicable.** Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la ordenanza municipal correspondiente.
- g) **Condiciones estéticas generales.** Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación a entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.
- h) Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie, salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantará arbolado alrededor de la edificación, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.
- i) Viviendas Unifamiliares existentes: En suelo No Urbanizable común en aquellas viviendas existentes se permitirán obras de acondicionamiento, reestructuración parcial y exterior, cumpliendo las condiciones impuestas por éstas Normas Urbanísticas. Cuando las solicitudes de obras en suelo no urbanizable común pretendan la realización del correspondiente uso, admitido en la zona, mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico podrá eximirse a la misma, de forma razonada, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general (parcela mínima y porcentaje de ocupación principalmente) que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y rehabilitación no supondrán ampliaciones del mismo y resolverán adecuadamente la recuperación arquitectónica del inmueble.
- j) Cuando se pretenda la realización de alguna actividad autorizada en el tipo de suelo que se trate mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico, sobre edificación catalogada, podrá eximirse a la misma razonablemente, de aquellas limitaciones con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y rehabilitación del patrimonio.
- k) Los usos que, siendo incompatibles con la categoría y zona donde se ubican, estén legalmente implantados, podrán mantenerse e incluso cambiar la titularidad. En las edificaciones donde se alberguen podrán realizarse obras de conservación, acondicionamiento, exteriores y de demolición y aquellas que autoricen las normas específicas de cada zona. Estas edificaciones podrán mantener el tipo de uso actual. Si es de nueva implantación deberán tramitarse como uso provisional en virtud.
- l) A los efectos del cómputo de parcelas en suelo protegido y suelo común, se podrá computar la superficie recayente en el suelo protegido siempre que la superficie en suelo común sea al menos el 50 % de la parcela mínima y nunca se edificará en suelo protegido y guardará un retranqueo con dicho suelo la edificación de al menos 50 m., en los suelos de especial protección ecológica y paisajística.



- m) Cualquier actuación deberá tener en cuenta las determinaciones del Plan de Acción Territorial de Carácter Sectorial sobre Prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).
- n) Los usos dotacionales públicos podrán ubicarse en todos los suelos no urbanizables comunes con el cumplimiento de las Normas Urbanísticas de aplicación. Se permitirá razonadamente un aumento de ocupación hasta del 40 % y el número de plantas podrá ser de 3.  
Los usos dotacionales privados requerirán de la tramitación de un Plan Especial, dicho Plan Especial, implicará la no tramitación de la Declaración de Interés Comunitario por parte de la Consellería competente en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo.
- o) El área portuaria de Alicante, es suelo no urbanizable protegido conforme al artículo 4.1. a LSNU, regulado conforme a un Plan Especial cuyas determinaciones específicas se regulan en las normas específicas para su categoría de suelo.
- p) Se estará a lo dispuesto en la legislación paisajística para cualquier actuación en el suelo no urbanizable.
- q) Las Parcelaciones en el suelo no urbanizable común a los efectos de mera parcelación será de 2,5 ha en secano y 1 ha en regadío.



## **SECCION 2ª DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO**

### **Art 6.27. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológica (P.E.)**

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 16 y 17 de la L.S.N.U. con las siguientes condiciones:

#### **1.- Usos**

- a) **Característicos:** Parque natural, parajes naturales (AG.6)
- b) **Limitados compatibles:**
  - Agrícola (AG4/AG5) restringido a explotaciones existentes en producción.
  - Silvicultura (AG2).
  - Caza (AG.1).
- c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

#### **2.- Condiciones de las obras**

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las necesarias para los usos permitidos y las de acondicionamiento del suelo.
- Se mantendrá y conservará la cubierta vegetal.
- Las zonas degradadas se repoblarán con especies autóctonas.

#### **3.- Condiciones de parcelación.**

Se mantendrán a los efectos urbanísticos las parcelaciones existentes.

### **Art 6.28. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística (P.P.)**

El régimen de esta categoría de suelo es el establecido en el art. 16 y 17 de la L.S.N.U. con las siguientes condiciones:

#### **1.- Usos**

- a) **Característicos:** Parque natural, parajes naturales (AG.6)
- b) **Limitados compatibles:**
  - Agrícola (AG4/AG5) restringido a explotaciones existentes en producción.
  - Silvicultura (AG2).
  - Infraestructuras de ferrocarriles (ID1), de agua, gas, energía eléctrica y teléfonos (ID.2) previo E.I.A., estudio de integración paisajística. No se permiten las instalaciones de energía fotovoltaica.
  - Caza (AG.1)
- c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

#### **2.- Condiciones de las obras**

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las necesarias para los usos permitidos y las de acondicionamiento del suelo.
- Se mantendrá y conservará la cubierta vegetal.
- Las zonas degradadas se repoblarán con especies autóctonas.

#### **3.- Condiciones de parcelación.**

Se mantendrán a los efectos urbanísticos las parcelaciones existentes.



### **Artículo 6.29. Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Cauces y Ramblas (C.R.)**

El régimen de ésta categoría de suelo es el establecido en el art.16 y 17 de la LSNU con las siguientes condiciones:

#### **1.- Usos**

##### **a) Característicos**

- Infraestructuras de encauzamiento, previo E.I.A.
- Producción agrícola (AG.4).

##### **b) Limitados compatibles:**

- Infraestructuras de saneamiento, previo E.I.A.
- Zona verde (ZV)

##### **c) Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

#### **2.- Condiciones de las obras**

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las que conlleven los usos limitados o las infraestructuras de encauzamiento.
- Se permitirá la estabilización de taludes y obras de reorganización de la red de adecuamiento ó encauzamiento.
- No se permite la extracción de áridos.
- Todas las obras de infraestructuras serán soterradas.

#### **3.- Condiciones de parcelación**

- Parcela mínima: la existente, salvo que se trate de una parcelación cuyo fin sea la cesión o venta a la administración, en cuyo caso se podrá ir a menor parcela.

#### **4.- Condiciones específicas**

- Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 mts.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 mts. de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.
- No se permitirá vallado de parcelas.

### **Art 6.30. Suelo no urbanizable de especial protección por su interés arqueológico (I.A.)**

Se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos para las áreas arqueológicas.



### **Artículo 6.31. Suelo no urbanizable de especial protección en dominio público marítimo-terrestre (M.T.) y ámbito portuario**

**1) Protección de costas:** El dominio público marítimo-terrestre se encuentra deslindado físicamente, así como en los planos de la ordenación estructural, en este ámbito se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, Ley de Costas y su reglamento, así como por P.E. de puertos e instalaciones Deportivas de la C.V., en las áreas que corresponda.

Para la ejecución de edificaciones en el dominio público marítimo-terrestre se estará a lo dispuesto en el artículo 32 de la ley de Costas y el procedimiento que reglamentariamente está establecido. De acuerdo con el citado artículo para cualquier ocupación del dominio público marítimo terrestre se requerirá título habilitante de la ocupación otorgado por el órgano ministerial correspondiente.

En la zona de servidumbre de protección, para los usos y actividades se estará a lo dispuesto por los Art. 23, 24 y 25, (para la aplicación de estos preceptos se deberá contar con la autorización del órgano correspondiente de la Comunidad Valenciana tal y como establecen los Arts. 48.1 y 49 del RD 1112/92) y la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 27/1988 de Costas, así como la modificación introducida en el Art. 120 apartado siete de la ley 53/2002 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, que modifica el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley de Costas, esta modificación será, única y exclusivamente, aplicable cuando se cumplan las condiciones en ella previstas, y consecuentemente cuando se trate de edificación en manzana cerrada y sea redactado el instrumento urbanístico específico en el que se justifique el cumplimiento de los requisitos necesarios.

Este Plan General igualmente cumple con las previsiones del Art. 27 y 28 de la citada Ley de Costas, para permitir el libre acceso y tránsito a la zona de playas y costa del municipio. En la parte de la franja de servidumbre de tránsito que se encuentre ocupada por particulares será, al igual que en el resto de la servidumbre de protección, resulta de aplicación la Disposición Adicional Cuarta.

**2) Ámbito portuario:** Se considera necesario revisar el vigente Plan Especial del Puerto de Alicante, con los siguientes objetivos básicos:

- Dotar al espacio portuario de una zonificación acorde con la nueva estructura funcional derivada de la ampliación sur.
- Mejorar las condiciones funcionales, paisajísticas y de usos en los espacios de borde con el tejido urbano.
- Mejorar la conectividad longitudinal y transversal en los espacios de borde con el tejido urbano.
- Mejorar la integración de las infraestructuras exteriores del puerto procurando establecer una línea de costa armónica.





- Posibilitar la implantación de usos compartidos, complementarios de los urbanos, que faciliten la integración de los espacios portuarios con el entorno de la ciudad y resulten compatibles con la adecuada prestación de los servicios portuarios.
- Transformar los terrenos que hayan quedado en desuso o perdido su funcionalidad técnica para la actividad portuaria en la actual zona de servicios en espacios destinados a dotaciones públicas. En estas áreas serán prioritarias las dotaciones escolares y deportivas con al menos 70.000 m<sup>2</sup>s.
- Renovar la tipología edificatoria en áreas degradadas de la zona de servicios portuaria.
- Establecer como medida transitoria la imposibilidad de autorizar el cambio de usos de las edificaciones o instalaciones y espacios no estrictamente destinados a servicios portuarios a la aprobación del correspondiente Plan de Utilización de Espacios Portuarios, salvo que su destino sea la implantación de usos compartidos o la transformación con destino a dotaciones públicas en los términos antecitados.

#### **Artículo 6.32. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Riesgo de Inundación (RI)**

##### **1.- Usos**

###### **a) Características**

- Infraestructuras de encauzamiento, previo E.I.A.
- Producción agrícola.
- Actividades deportivas al aire libre, siempre y cuando no alteren las condiciones de drenaje y evacuación natural de agua.

###### **b) Limitados Compatibles**

- Infraestructuras de saneamiento, previa E.I.A.

###### **c) Prohibidos**

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a algunos de ellos.



**2.- Condiciones de las obras**

- No se permitirán, en general, ningún tipo de obra, salvo las que conlleven los usos limitados o las infraestructuras de encauzamiento.
- Se permitirá las obras de reorganización de la red de avenamiento ó encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.

**3.- Condiciones de parcelación.**

Parcela mínima: la existente, salvo que se trate de una parcelación cuyo fin sea la cesión o venta a la administración, en cuyo caso se podrá ir a menor parcela.

**4.- Condiciones específicas**

- Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 mts.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 mts. de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.
- El vallado de parcelas se adecuará a la posibilidad de no hacer de dique.
- Los cursos de ramblas y barrancos no grafiados en este planeamiento, estarán a las condiciones de este artículo.

**Artículo 6.33. Suelo no urbanizable de Especial Protección Forestal (PF)**

**1.- Usos**

a) **Característicos**

Mantenimiento del sistema forestal y vegetal existente.

b) **Limitados compatibles:**

Infraestructura de saneamiento; reforestación.

c) **Prohibidos:** Todos los no permitidos expresamente.

**2.- Condiciones de las obras**

- Las que conlleven los usos característicos y limitados específicos.
- Se permitirá la estabilización de taludes y obras de reorganización de la red de avenamiento ó encauzamiento.
- Cualquier actuación estará sujeta a estudio biológico sobre la afección del medio.

**3.- Condiciones de parcelación**

- Parcela mínima: la existente.

**4.- Condiciones específicas**

- Cualquier actuación deberá tener la autorización de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (MAAGURVI).

**SECCION 3ª DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN****Artículo 6.34. Suelo no Urbanizable Agrícola (C.A.)****Definición**

Es aquel que, presentado valores y riquezas naturales no se incluyen en la categoría de protegido por carecer de elementos de relevancia significativa y constituyen el soporte natural de actividades agropecuarias fundamentalmente, así como de otras actividades.

OBRAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS		PARCELA MÍNIMA	% OCUPACION	Nº PLANTAS	RETRANQUEOS, CAMINOS, LINDES	OTROS
CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS, FORESTALES (art. 20)	Secano	2,5 Ha.	20	1	10	Excepciones s/Informe Conselleria Competente <sup>(3)</sup> Ver observaciones
	Regadío	0,5 Ha.				
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS (art. 26) : ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA		1 Ha.	--	--	--	Ver observaciones
VIVIENDA AISLADA FAMILIAR		1 Ha.	2 % (máximo 400 m <sup>2</sup> t)	2	10	Ver observaciones
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (art. 27)		> 0,5 Ha.				
CENTROS RECREATIVOS DEPORTIVOS		2 Ha.	10	2	10	Ver observaciones
ACTV. CULTURAL DOCENTES ASIS.		2 Ha.	10	2	10	Ver observaciones
OBRAS E INST. REDES SUMINISTRO Y COMUNICACIONES		No se fija	La estricta necesaria	--	--	Ver observaciones (1)
ESTACIONES SERVICIO		0,5 Ha.	20	1	10 ó s/legislación carreteras	Ver observaciones (2)

1. Deberá mantenerse los accesos. La instalación o red no mermará la utilidad del camino.
2. Se situarán en colindancia con redes viarias de la red primaria o a 100 m. de ellas. También se admiten instalaciones para servicios de socorro y seguridad.
3. Las instalaciones ganaderas y cinegéticas se ubicarán a 1 km. de los suelos clasificados como urbano y urbanizables, cumpliendo el resto de las condiciones, que por sus especiales características, requieran la implantación en medio rural.



**OBSERVACIONES:**

Condiciones de las Obras

Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

- Las construcciones destinadas a albergar usos autorizados a través de interés comunitario, dispondrán de tipologías aisladas con los parámetros que se establezcan en la Declaración de Interés Comunitario.
- Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.
- Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, serán éstos continuos o discontinuos. En caso que así suceda, el proyecto deberá ir acompañado de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para acogerlos.
- En la construcción existente donde se pretenda la implantación de hospedaje, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10 % de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de éstas Normas Urbanísticas.
- No se podrá realizar movimientos de tierras que conlleven modificar la topografía existente mediante la creación de nuevos abanalamientos.
- Los ribazos de nueva ejecución deberán ser de mampostería en seco.
- Los cerramientos de las parcelas tendrán un zócalo de no más de 80 cms. de fábrica revestida o piedra y hasta 2 m. de altura de material no opaco (rejas, vegetación, tela metálica, etc).
- No se podrán realizar construcciones en cotas altas que corten perspectivas visuales, ni en posiciones que la dificulten.
- No se podrán realizar plantaciones de especies impropias de la zona que distorsionen el paisaje.
- El tratamiento de los caminos rurales será de hormigones, aglomerados o tierra estabilizada u otros, según criterio municipal en función del tipo de camino o tránsito.

Energía Solar Fotovoltaica

Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaicas estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

- a) Instalaciones vinculadas a otro uso o actividad. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en las que existen o quieran implantar otros usos de los autorizados, la superficie de la parcela mínima sería la exigida para ellos, pudiéndose variar el resto de los parámetros de edificabilidad con arreglo a la casuística siguiente:
- Las instalaciones cuya potencia de producción de energía no sobrepase los 10 Kw. se considerarán como instalaciones complementarias al uso principal, sin que computen para los parámetros de edificabilidad y ocupación.
  - Las instalaciones cuya potencia de producción de energía sea mayor de 10 Kw. y hasta 250 Kw., los parámetros a cumplir serán los siguientes:
    - \* Ocupación máxima del 25 %, para la totalidad de las construcciones e instalaciones.
    - \* Altura máxima de la instalación de 6 m.
    - \* Se deberá destinar al menos el 50 % de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado.
- b) Instalaciones de uso exclusivo en la parcela. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en la que no exista ningún otro uso ni se desarrolle ninguna otra actividad, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes:
- Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. 40 %.
  - Ocupación máxima del 40 %, para la instalación fotovoltaica y otras construcciones que fueran necesarias.
  - Altura máxima de la instalación de 6 m.
  - Retranqueo mínimo, a ejes de caminos: 25 m., a otros linderos: 10 m.
  - Se deberá destinar al menos el 50 % de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado, o, en su defecto, manteniendo en su estado natural siendo ello de especial importancia en la franja de retranqueo, a fin de conseguir la máxima integración en el paisaje.
- Para la ocupación de las placas fotovoltaicas, a los efectos de su cuantificación, se computará la superficie del área definida por el perímetro envolvente de la instalación.
- No se permitirán instalaciones de uso exclusivo ni cuya potencia de la energía generada sea mayor de 250 Kw. en el territorio comprendido entre la carretera A-31 y el límite del término municipal situado al sur de la misma, ni en aquellos suelos que puedan ocasionar agresiones paisajísticas, por lo que en el necesario estudio de estimación de impacto ambiental se deberá garantizar la adecuada integración paisajística de la instalación.
- c) Se situarán siempre a más de 500 m. de suelos protegidos por su valor ecológico paisajístico.



**Artículo 6.35. Suelo no Urbanizable General (C.G.)****Definición**

Es aquel que, presentado valores y riquezas naturales no se incluyen en la categoría de protegido por carecer de elementos de relevancia significativa y constituyen el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades.

OBRAS, USOS Y APROVECHAMIENTOS	PARCELA MÍNIMA	% OCUPACION	Nº PLANTAS	RETRANQUEOS, CAMINOS, LINDES	OTROS
CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS, GANADERAS, CINEGÉTICAS, FORESTALES (art. 20)	2,5 Ha.	2	1	10	Exención s/informe Conselleria Agricultura <sup>(3)</sup> Ver observaciones
VIVIENDA AISLADA FAMILIAR (art. 21)	1 Ha.	2 (máximo 400 m <sup>2</sup> t)	2	10	Ver observaciones
VIVIENDAS RURAL VINCULADA A EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA (art. 22).	2,5 Ha.	2	1		Ver observaciones
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y PRODUCTIVAS (art. 26)					
a) IND. CALIFICADAS (alejadas uso resd.)	2 Ha.	10 %	1	10	Ver observaciones
b) ACT. SECT. PRIMARIO	2 Ha.	--	1	10	Ver observaciones
c) IND. BAJA RENT.	2 Ha.	10 %	1	10	Ver observaciones
ACTIVIDADES TERCIARIAS O DE SERVICIOS (art. 27)	> 0,5 Ha.				
a) REST./HOTELES	2 Ha.	s/ DIC ≤ 20 %	2	10	Ver observaciones
b) CENTROS RECREATIVOS DEPORTIVOS	2 Ha.	s/ DIC ≤ 20 %	2	10	Ver observaciones
c) CAMPAMENTOS TURISMO	2 Ha.	s/ DIC ≤ 20 %	2	10	Ver observaciones
d) ACTV. CULTURAL DOCENTES ASIS.	2 Ha.	s/ DIC ≤ 20 %	2	10	Ver observaciones
e) PLANTAS VALORIZACIÓN RES.	2 Ha.	s/ DIC ≤ 20 %	2	20	Ver observaciones
f) OBRAS E INST. REDES SUMINISTRO Y COMUNICACIONES	--	La estricta necesaria	--	--	Ver observaciones (1)
g) ESTACIONES SERVICIO	0,5 Ha.	20	1	10 ó s/legislación carreteras	Ver observaciones (2)
1. Deberá mantenerse los accesos. La instalación o red no mermará la utilidad del camino. 2. Se situarán en colindancia con redes viarias de la red primaria o a 100 m. de ellas. También se admiten instalaciones para servicios de socorro y seguridad. 3. Las instalaciones ganaderas y cinegéticas se ubicarán a 1 km. de los suelos clasificados como urbanos y urbanizables, cumpliendo el resto de las condiciones, que por sus especiales características, requieran la implantación en medio rural.					



**OBSERVACIONES:**

Condiciones de las obras:

Las construcciones y obras autorizadas y sus limitaciones serán las siguientes, para los usos característicos o limitados.

- Para viviendas unifamiliares y almacenes agrícolas la ocupación máxima será del 2%, con superficie construida máxima, en el caso de viviendas, de 400 m<sup>2</sup> techo.
- Las construcciones destinadas a albergar usos autorizados a través de interés comunitario, dispondrán de tipologías aisladas con los parámetros que se establecen en la Declaración de Interés Comunitario.
- Las edificaciones destinadas a uso público deberán contar con unidad de depuración de aguas residuales con posibilidad de reutilización de éstas para riego.
- Cualquier obra que se realice no deberá afectar a cauces de agua, sean éstos continuos o discontinuos. En caso que así suceda, el proyecto deberá ir acompañado de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para acogerlos.
- En la construcción existente donde se pretenda la implantación de hospedaje, se podrán realizar obras en los edificios de acondicionamiento, reestructuración, exteriores y obras de ampliación que no superen el 10 % de la superficie construida existente, y que cumplan las condiciones generales de éstas Normas Urbanísticas.

Energía Solar Fotovoltaica

Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaicas estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

a) Instalaciones vinculadas a otro uso o actividad. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en las que existen o quieran implantar otros usos de los autorizados, la superficie de la parcela mínima sería la exigida para ellos, pudiéndose variar el resto de los parámetros de edificabilidad con arreglo a la casuística siguiente:

- Las instalaciones cuya potencia de producción de energía no sobrepase los 10 Kw. se considerarán como instalaciones complementarias al uso principal, sin que computen para los parámetros de edificabilidad y ocupación.
- Las instalaciones cuya potencia de producción de energía sea mayor de 10 Kw. y hasta 250 Kw., los parámetros a cumplir serán los siguientes:
  - \* Ocupación máxima del 25 %, para la totalidad de las construcciones e instalaciones.
  - \* Altura máxima de la instalación de 6 m.
  - \* Se deberá destinar al menos el 50 % de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado.

b) Instalaciones de uso exclusivo en la parcela. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en la que no exista ningún otro uso ni se desarrolle ninguna otra actividad, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes:

- Parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>. 40 %.
- Ocupación máxima del 40 %, para la instalación fotovoltaica y otras construcciones que fueran necesarias.
- Altura máxima de la instalación de 6 m.
- Retranqueo mínimo, a ejes de caminos: 25 m. y a otros linderos: 10 m.
- Se deberá destinar al menos el 50 % de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado, o, en su defecto, manteniendo en su estado natural siendo ello de especial importancia en la franja de retranqueo, a fin de conseguir la máxima integración en el paisaje.

Para la ocupación de las placas fotovoltaicas, a los efectos de su cuantificación, se computará la superficie del área definida por el perímetro envolvente de la instalación.

No se permitirán instalaciones de uso exclusivo ni cuya potencia de la energía generada sea mayor de 250 Kw. en el territorio comprendido entre la carretera A-31 y el límite del término municipal situado al sur de la misma, ni en aquellos suelos que puedan ocasionar agresiones paisajísticas, por lo que en el necesario estudio de estimación de impacto ambiental se deberá garantizar la adecuada integración paisajística de la instalación.

c) Se situarán siempre a más de 500 m. de suelos protegidos por su valor ecológico paisajístico.

Condiciones de las subcategorías

En la **subcategoría 1**, la parcela mínima para D.I.C. tendrá una superficie de 10 ha. Manteniéndose el resto de condiciones para la categoría S.N.U.

En la **subcategoría 2**, el uso será ID4 Cementerio, tanatorio, crematorio y servicios funerarios, dentro de las actividades de servicios. La parcela mínima será toda la subcategoría, el resto de condiciones se deberán especificar mediante Declaración de Interés Cultural (D.I.C.).



## Artículo 6.36. Suelo no urbanizable común de carácter extractivo (C.E.)

### 1.- Usos

#### a) Características

- Extracción de áridos.

#### b) Limitados Compatibles

- Infraestructuras (ID.2)
  - Almacenes (IN.3)
  - Talleres (IN.4)

#### c) Prohibidos

Todos los no permitidos expresamente o asimilados a algunos de ellos.

### 2.- Condiciones de las obras

- La extracción de áridos se limitará a la concesión actual.
- La ocupación máxima de otros usos será del 10 % en dos plantas.

### 3.- Condiciones de Parcelación

- Se mantendrá la parcelación existente.

### 4.- Otras condiciones

- Se deberá establecer un plan de restauración paisajística y medioambiental de la cantera previo a la concesión.



## ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR





## 1. FICHAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR

Se incluyen a continuación las fichas correspondientes a los planeamientos de desarrollo procedentes del Planeamiento Anterior a la presente revisión del Plan General, en las cuales se determinan los parámetros urbanísticos de aplicación, y los usos compatibles autorizados en las distintas manzanas y áreas incluidas en los respectivos ámbitos de planeamiento anterior.

En los planos de Ordenación Pormenorizada se grafían las manzanas y áreas consolidadas con el color correspondiente a la Zona de Ordenación en la que se engloban. Se rotulan mediante los dígitos ZR aquellas con uso global residencial, ZT las que tienen un uso global terciario, ZEQ las de uso global equipamiento y por último ZI las que tienen uso global industrial.

En las fichas se hace referencia a la numeración de manzanas y ámbitos grafiados en planos, con su numeración y el número de plantas máximas sobre rasante, de forma análoga al criterio seguido en la totalidad de zonas de ordenación.

También se definen los usos compatibles para cada área o manzana, una vez adaptadas y siguiendo la clasificación de usos que refleja el Presente Plan.

Para todo aquello no definido o regulado en las fichas de planeamiento anterior, serán de aplicación los parámetros correspondientes del documento anterior aprobado al que hace referencia la correspondiente ficha.

Para todo lo no definido en ninguno de los textos citados, fichas del Plan, y documentos anteriores serán de aplicación los criterios establecidos en los artículos 1.8 y 1.9 de las Normas Urbanísticas de este Plan General.

**RELACION DE FICHAS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR**

FICHA Nº	DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO ANTERIOR	Denominación
1	PLAN PARCIAL DEL PAU/1	
2	PLAN PARCIAL DEL PAU/2	
3	PLAN PARCIAL DEL PAU/3	
4	PLAN PARCIAL DEL PAU/4	La Condomina
5	PLAN PARCIAL DEL PAU/5 – Sector 1	Playa de San Juan Norte
	PLAN PARCIAL DEL PAU/5 – Sector 2	
6	Plan Especial de Reforma Interior	Barrio de San Antón
	Plan Especial de Reforma Interior	Cornisa de San Antón
7	Plan Especial de Reforma Interior – APD/1	Fábrica de Gomas
8	Plan Especial de Reforma Interior – APD/2	Cerámica Santo Tomás
9	Plan Especial de Reforma Interior – APD/3	Tómbola
10	Plan Especial de Reforma Interior – APD/4	Rabasa
11	Plan Especial de Reforma Interior – APD/5	Calle Diagonal
12	Plan Especial de Reforma Interior – APD/6	Cornisa San Agustín
13	Plan Especial de Reforma Interior – APD/7	Cerámica Los Ángeles
14	Plan Especial de Reforma Interior – APD/11	Babel – Calle Asilo
15	Plan Especial de Reforma Interior – APD/21	Área del Transporte
16	Plan Especial de Reforma Interior – APD/22	Babel Sur
17	Plan Especial de Reforma Interior – APD/25	Benalúa-Sur
18	Plan Parcial Agua Amarga	Agua Amarga
19	Plan Parcial – PP 1-2	Benalúa-Sur
20	Plan Parcial – PP 1-4	Albufereta
21	Plan Parcial – PP 1-5	Castillo Ansaldo
22	Plan Parcial – PP 1-6	Playa de San Juan
23	Plan Parcial – PP 2-8	Los Ángeles
24	Plan Parcial – PP 2-9	Benisaudet
25	Plan Parcial – PP 2-10	Garbinet Norte
26	Plan Parcial – PE – APA/8	Garbinet
	Plan Especial de Reforma Interior – APD/23	Calle Echegaray
	Plan de Reforma Interior de Mejora U.E.	Garbinet – Gran Vía
27	Plan Parcial del Sector PE/APA-9	Vistahermosa-Orgegia
28	Plan Parcial del Sector PE/APA-10	Vistahermosa-Goteta
29	Estudio de Detalle UA-15	Maestro Alonso