

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREVIEJA.

**SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO
ALICANTE
EDICTO**

Expte. 198/00. Torrevieja.- Texto Refundido del Plan General (950497).

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 12 de Junio de 2000, adoptó el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente de referencia y en base a los siguientes antecedentes y consideraciones:

Primero.- El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 24 de Febrero de 1995, acordó la aprobación provisional del expediente de referencia, que tenía un triple objetivo:

1. La Revisión del Programa de Actuación propiamente dicha.
2. La adaptación del Plan General al entonces vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.
3. La introducción de 25 modificaciones puntuales del Plan General.

Segundo.- El referido expediente ha sido objeto de diversos acuerdos a lo largo del tiempo, en virtud de los cuales han quedado definitivamente aprobadas y publicadas a efectos de su eficacia las modificaciones puntuales recogidas con los números 2, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21,22,23,24,25

En concreto el objeto de la modificación puntual nº 23 era la introducción de una refundición del texto normativo. Esta modificación fue definitivamente aprobada por esta Comisión en fecha 22 de Julio de 1996.

Tercero.- Por su parte, esta Comisión, en sesión celebrada el día 16 de Noviembre de 1998, aprobó definitivamente las modificaciones números 5, 6 y 17-A, excepto los Planos PO.3-11 y PO.3-14, y la delimitación de áreas de reparto y determinación de aprovechamientos tipo, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones que han quedado debidamente satisfechas a través de la documentación presentada ante el Servicio Territorial de Urbanismo por el Ayuntamiento de Torrevieja en fecha 14 de Abril de 2000, por lo que procede llevar a efecto la publicación del referido acuerdo aprobatorio.

Cuarto.- En lo que se refiere a la publicación del texto íntegro de las Normas Urbanísticas, correspondiente a la referida modificación nº 23, efectuada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Noviembre de 1996, se incurrió en ciertos errores materiales al incluir el contenido de ciertas modificaciones de las integradas en el mismo expediente, que o bien no habían sido objeto de aprobación definitiva (desistimiento del Ayuntamiento de la nº 1 aceptado por la CTU el 4 de abril de 1998, números 3, 4, 7 y 16 suspendidas, al igual que parte de la 17, y la número 9 denegada) o bien la aprobación definitiva no se había producido todavía ya que son aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de noviembre de 1998 (números 5, 6, resto de la

17, delimitación de las áreas de Reparto y Aprovechamientos Tipo) y que en consecuencia no debían quedar incluidas en el referido texto refundido, ni consecuentemente, en su publicación.

Quinto.- El Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial en fecha 6 de Marzo de 1998 requirió del Ayuntamiento de Torrevieja la rectificación del error padecido.

Sexto.- El Ayuntamiento de Torrevieja con igual fecha de 14 de Abril de 2000 da cumplimiento al requerimiento anterior, presentando ante el Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial de Alicante, texto refundido de las Normas Urbanísticas, integrante de la modificación nº 23, que recoge el resultado de incluir en la normativa anteriormente vigente, el contenido de las modificaciones definitivamente aprobadas, tanto de las que se recogen en el antecedente segundo del presente acuerdo, como de las reseñadas en el tercero.

Séptimo.- El Art 105.2 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común dispone que las Administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

Octavo.- El Artº 59 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística dispone que a efectos de su plena vigencia los Planes, y por ende sus modificaciones, entrarán plenamente en vigor a los quince días de la publicación con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, lo que deberá efectuarse en el Boletín Oficial de la Provincia.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo acuerda.

1. Proceder a la publicación del acuerdo adoptado por esta Comisión en sesión de 16 de Noviembre de 1998, por el que se aprobaron definitivamente las modificaciones números 5, 6 y 17 A, y la delimitación de las áreas de reparto y determinación de aprovechamientos tipo, contenidas en el expediente de referencia (excepto los Planos PO.3-11 y PO.3-14). La presente publicación excusa de su notificación individualizada.
2. Proceder a la publicación del texto íntegro de las Normas Urbanísticas refundidas del Plan General de Torrevieja, constitutivas del contenido de la modificación puntual nº 23 del expediente de referencia incluyendo las modificaciones definitivamente aprobadas, rectificando los errores materiales padecidos en el texto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Noviembre de 1996, que debe entenderse sustituido a todos los efectos por el que se adjunta como anexo al presente acuerdo. Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes, según disponen los Artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y el Artículo 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana."

ANEXO: NORMATIVA CATÁLOGO MUNICIPAL DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

1.- Introducción.

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

1.1. Memoria Justificativa.

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

1.2. Carácter de la Inscripción.

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

2.- Inventario de edificios y elementos protegibles.

2.1. Elementos Monumentales Histórico-Artísticos.

2.1.1. Monumentos Nacionales (susceptibles de declaración).

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

2.1.2. Antigüedades Inmuebles.

Canal del Acequi3n y Puente Viejo de Las Salinas de Torre vieja. Siglo XV.

Torre Nueva de La Mata y Embarcadero. Torrelamata. Siglo XV-XVI. Incluyendo embarcadero, torre y plataforma de depósito de la sal.

Torre del Moro (Torre Vigía primitiva en el núcleo de la construcción actual).

Muelle de Mínguez (cara externa).

Muelle de Pescadores en la zona de Servicios del Puerto de Torre vieja. Siglo XVII.

Puente Nuevo (excepto compuertas). Acequi3n de Torre vieja. Siglo XIX.

2.1.3. Ruinas y Yacimientos Arqueológicos.

Fortín y Poblado de Cabo Cervera (murallas, aljibe, cimentaciones). Lugar de la Torre del Moro, en Cabo Cervera. Siglos XIII y XIV.

Antiguo Canal del Acequi3n de Las Salinas de La Mata (Avd. del Mediterráneo) y Protecciones del Puerto. Torrelamata.

3.- Elementos de interés arquitectónico-urbanístico.

3.1. En Núcleo.

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

3.2. En Diseminado.

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

3.3. Especiales.

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

4.- Elementos de interés tipológico-tradicional.

4.1. En Núcleo.

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

4.2. Especiales.

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

5.- Elementos de interés científico ambiental.

5.1. Ambitos.

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

5.2. Parajes.

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

5.3. Singularidades.

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

5.4. Especies Vegetales.

Las Palmeras Fénix Datilifera, Wasintonia Philiferas y Fénix Canarienses.

6.- Normas de protección de elementos catalogados.

6.1. Carácter y Extensión de estas Normas.

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

6.1.1. Elementos con Valor Monumental Reconocido.

Son aquellos explícitamente declarados como tales por la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos, para su inclusión en el Inventario del Patrimonio Artístico de La Nación, y aquellos otros, que sin declaración efectiva, se hallen afectados de protección y tutela directa por El Estado según la Legislación correspondiente.

6.1.2. Elementos con Valor de Conservación Estricta.

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

6.1.3. Elementos con Valor Tipológico y Tradicional.

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

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

Demolición de edificios catalogados de carácter monumental no declarado.

Edificios en áreas arqueológicas catalogadas y yacimientos no declarados.

Condiciones excepcionales de edificación en las zonas sujetas a composición estética de entorno según el Plan General.

Otras condiciones discrecionales de igual carácter.

Si en el plazo de un mes desde la solicitud de informe, este no se hubiera emitido, se entenderá que tiene carácter favorable.

7.- Normas de protección específicas.

7.1. Conservación de los Edificios y Construcciones.

7.1.1. Elementos de Interés Histórico-Artístico Reconocido.

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

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

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

7.1.2. Elementos de Interés Arquitectónico-Urbanístico Propio.

Su conservación estricta se entiende referida, por una parte, a su relación con el entorno ciudadano y su contribución a la fisonomía del mismo; y por otra, a los valores arquitectónicos intrínsecos de los edificios, tanto externos como internos.

- a). En cuanto a los exteriores, será obligatoria la conservación inalterada y la repristinación o restauración al origen de las fachadas existentes en su caso, con todos sus elementos, adornos, y aspecto de conjunto. Así mismo, será obligatorio el mantenimiento de la altura de cornisa y su remate, salvo que las normas específicas de la zona permitiesen aprovechamientos superiores en más de una planta de diferencia, permitiéndose en tal caso la ampliación por sobreelevación de las plantas necesarias, según proyecto arquitectónico aprobado por el Ayuntamiento.
- b). Por lo que se refiere a los interiores, será de obligada conservación y repristinación, en su caso, los elementos comunes a la edificación: escaleras y zaguanes, y dentro de ellos las puertas, cancelas, claraboyas y lucernarios, pavimentos y zócalos, pinturas, puntos de luz, carpintería, pasamanos y cerrajería.
- c). Se mantendrá en todo caso la distribución existente de los muros de carga quedando libre la distribución de tabiques si se considera necesaria para el uso contemporáneo del edificio. Queda expresamente autorizada toda modificación que sin romper la normativa contribuya a una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- d). En lo referente a cubiertas se mantendrán las soluciones originales, con tejados de doble vertiente y teja curva de color ocre o tostado y sin que se permita la formación de terrazas, salvo en el supuesto contemplado en la letra a) de adición autorizada de nuevas plantas. Así mismo, podrá admitirse la implantación de lucernarios planos paralelos a la cubierta, sin rebasar de ella.
- e). No se prevén expresamente regulaciones para la demolición total de los edificios clasificados en esta categoría, pudiéndose no obstante autorizar derribos parciales para la sustitución de fabricas dañadas, bajo el criterio de consolidación, o bien para la eliminación de elementos añadidos bajo el criterio de repristinación.

7.1.3. Elementos de Interés Tipológico-Tradicional.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2. Edificación en Areas Arqueológicas Catalogadas Supuestas.

7.2.1. Con independencia del régimen de edificación que corresponda a los terrenos considerados como yacimiento catalogado, y con carácter previo a cualquier autorización de licencia, deberán efectuarse en el lugar de ubicación de las catas arqueológicas necesarias bajo la inspección del Museo Provincial o del representante local en quien delegue, con cargo al promotor de la obra a realizar.

Para la licencia definitiva se estará a lo que dicte a tal respecto el informe técnico emanado con posterioridad a la excavación.

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

7.3. Demolición de Edificios Catalogados.

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

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

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

7.4. Restauración Voluntaria de Inmuebles Antiguos.

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

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

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

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

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

7.5. Protección del Arbolado y Jardines Catalogados.

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

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

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

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

La Corporación Municipal por si misma, desautorizará cualquier plan o proyecto, y suspenderá todo acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza. A tal efecto toda actuación que afecte directamente a cualquiera de los elementos del Catalogo, y aquellas otras que puedan alterar presumiblemente el equilibrio ecológico y el paisaje natural, o introduzcan cambios importantes en la geomorfología, necesitarán presentar un estudio de sus consecuencias que deberá ser sancionado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

La defensa y protección abarcará asimismo a los ecosistemas relictivos indicados, en el catálogo cuya descripción puede suponer la desaparición de comunidades irremplazables y una pérdida irreversible de los recursos genéticos. En estas zonas se prohíbe absolutamente la destrucción o disminución de

cualquier espacio que lo forma.

8.- Normas de protección genérica.

8.1. Vialidad y Peatonalización.

Se recomienda con carácter previo a cualquier actuación de este carácter efectuar los estudios de tráfico necesarios en orden a jerarquizar la trama viaria, estableciendo la Red Municipal más consecuente y funcional en un planteamiento económico de los recursos, y definir las áreas de circulación más restringida, así como las áreas ambientales e itinerarios del movimiento peatonal.

El tratamiento de pavimentos de las áreas de circulación restringida para vehículos se efectuará en consonancia con el efecto disuasor pretendido utilizando las técnicas más tradicionales (enchachados de guijarro o adoquín, incluso mecánicos) y las áreas peatonales con mosaicos de canto rodado o enlosados, incluyendo también elementos prefabricados de análogo carácter.

8.2. Conducciones de Suministro.

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

8.3. Antenas de Televisión y Frecuencia Modulada.

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

8.4. Publicidad Exterior.

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

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

8.5. Nuevas Carreteras.

8.5.1. Capa Vegetal.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

8.5.2. Taludes y Terraplenes.

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

8.5.3. Rectificaciones de Trazado.

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

8.6. Acumulación de Residuos Sólidos.

8.6.1. Basureros y Estercoleros.

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

8.6.2. Cementerios de Vehículos.

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

8.7. Contaminación de Acuíferos.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Interpretación de las Normas.

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

Artículo 2. La Información Urbanística.

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

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

a). En Suelo Urbano.

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

b). En Suelo Urbanizable Programado.

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

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

- Niveles de incompatibilidad y de tolerancia de actuaciones disconformes con la naturaleza intrínseca y destino del terreno según área de protección específica que le afecte por definición del Plan General o Especial, en su caso.
- Definición de núcleo de población y de disposiciones encaminadas a evitar su formación o incremento de los existentes.
- Condiciones suficientes de autonomía de servicios de carácter urbanístico y de garantía no polucionante para actualizar la edificación de vivienda familiar aislada.

Artículo 3. Edificaciones Disconformes con el Plan.

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

procedimientos legalmente establecidos.

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

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

Artículo 4. Cláusula de reenvío al Ordenamiento Jurídico.

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

TÍTULO I

ACTUACIONES EN EL SUELO URBANO

Artículo 5. Perímetro Urbano.

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

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

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

5.2. Segregación y Cuantificación.

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

SUELO URBANO

AREAS URBANAS	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES
CASCO URBANO. ZONA 1		1.891.500 M ²	233.876 M ²
CASCO URBANO. ZONA 2		745.000 M ²	51.432 M ²
TOTAL CASCO URBANO		2.636.500 M ²	285.308 M ²
TORRE DEL MORO	E.1	86.500 M ²	24.500 M ²
LA LOMA	E.2	48.900 M ²	
MONTECARLO	E.3	55.800 M ²	
EL LIMONAR	E.4	66.900 M ²	18.500 M ²
EL TORREJÓN. POL. 1	E.5	440.000 M ²	5.575 M ²
LA ROSALEDA	E.6	393.533 M ²	20.050 M ²
LAS MARAVILLAS II	E.7	36.335 M ²	1.500 M ²
LA MATA	E.8	35.881 M ²	8.500 M ²
TORRE DEL MORO II	E.9	46.000 M ²	4.796 M ²
LA HOYA	E.10	250.000 M ²	
POZO DULCE	E.11	347.100 M ²	
LAS MARAVILLAS	E.12	83.478 M ²	18.068 M ²
DOTACIONAL URBANO	E.13	168.200 M ²	
CAMPING MISOL	E.14	88.250 M ²	

TOTAL ENCLAVES		2.146.877 M ²	101.489 M ²
TORRE DEL MORO	C.1	53.300 M ²	5.300 M ²
PUNTA LA VÍBORA	C.2	609.607 M ²	68.215 M ²
LOMAS DEL MAR I	C.3	16.481 M ²	1.654 M ²
CALA DORADA	C.4	55.700 M ²	5.570 M ²
LA ROSALEDA	C.5	45.895 M ²	
MAR AZUL	C.6	54.222 M ²	2.015 M ²
TORREJÓN	C.7	42.840 M ²	1.456 M ²
SAN ROQUE	C.9	92.966 M ²	17.500 M ²
LOMAS DEL MAR II	C.10	4.800 M ²	804 M ²
VILLASOL II	C.11	64.390 M ²	
CALAS DEL TORREJÓN	C.12	17.316 M ²	700 M ²
TOTAL CONVENIOS		1.039.127 M ²	103.214 M ²
ROCÍO DEL MAR	P.P.1-A	101.000 M ²	19.700 M ²
LAS MARAVILLAS	P.P.2	213.500 M ²	19.350 M ²
VILLASOL	P.P.3	42.738 M ²	5.330 M ²
MOLINO BLANCO	P.P.4	130.280 M ²	3.935 M ²
LOMAS DEL MAR	P.P.5	149.369 M ²	15.600 M ²
			ZONA VERDE Y
AREAS URBANAS	NOMENCLATUR A	SUPERFICIE	ESPACIOS LIBRES
LA VELETA	P.P.6	146.333 M ²	1.800 M ²
NUEVA TORREVIEJA	P.P.7	310.000 M ²	4.681 M ²
LOS BALCONES I Y II	P.P.8 Y P.P.17	1.455.750 M ²	78.550 M ²
LOS ANGELES	P.P.9	188.846 M ²	18.967 M ²
LA TORRETA	P.P.10	1.195.428 M ²	145.690 M ²
EL CHAPARRAL(TODOS LOS POLÍGONOS)	P.P.11	1.419.250 M ²	151.170 M ²
AGUAS NUEVAS I	P.P.12-A	70.000 M ²	11.200 M ²
AGUAS NUEVAS II	P.P.12-B	154.250 M ²	10.280 M ²
VILLA VICENTA	P.P.13	118.459 M ²	11.850 M ²
CALAS BLANCAS	P.P.15	217.284 M ²	21.728 M ²
TORREBLANCA	P.P.18	1.106.622 M ²	186.570 M ²
CABO CERVERA	P.P.19	88.100 M ²	14.881 M ²
MAR AZUL	P.P.20	96.291 M ²	9.633 M ²
MEDITERRÁNEO	P.P.21	78.149 M ²	8.440 M ²
CASA GRANDE	P.P.22	336.000 M ²	15.200 M ²
SAN LUIS	P.P.16	1.197.254 M ²	142.885 M ²
PLAN PARCIAL LOS ALTOS	S.2	324.516 M ²	33.545 M ²
PLAN PARCIAL LAGO JARDÍN	S.4	107.955 M ²	10.797 M ²
PLAN PARCIAL LA HOYA	S.11-A	309.904 M ²	30.991 M ²

(TODOS LOS POLÍGONOS)			
TOTAL PLANES PARCIALES CONSOLIDADOS		9.557.278 M ²	972.773 M ²
TOTAL		15.379.782 M ²	1.462.784 M ²

5.3. Justificación pormenorizada.

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

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

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

Proyecto de Compensación: Presentado.

Proyecto de Urbanización: Pendiente.

E.E.U.C.: Pendiente.

Avales: Presentado.

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

Proyecto de Compensación: Presentado.

Proyecto de Urbanización: Presentado.

E.E.U.C.: Presentado.

Avales: Presentados.

- Polígono C-9. Abarca una superficie de 92.966 m² y se ubica junto al Plan Parcial Mediterráneo, del que constituye su área de ensanche. Actualmente se encuentra absorbido por el casco de Torrevieja.

Proyecto de Compensación: Pendiente.

Proyecto de Urbanización: Presentado.

E.E.U.C.: Pendiente.

Avales: Presentados.

- Polígono C-10. Se trata de una unidad de actuación en Suelo Urbano que con una superficie de 4.800 m², fue clasificada como tal por el P.D.S.U.. Actualmente se encuentra rodeado de Suelo Urbano.

Proyecto de Compensación: Presentado.

E.E.U.C.: Presentado.

Estudio de Detalle: Presentado.

Proyecto de Urbanización: A presentar conjuntamente al de edificación.

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

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

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

- Enclaves 10 y 11. Enclaves de propiedad municipal y destinada a equipamientos públicos (docentes, deportivos, esparcimientos,...). Por la finalidad y propiedad de las mismas se ha considerado la procedencia de su clasificación Urbanos, para facilitar su más inmediata disposición.

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

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

5.4. Cálculo poblacional.

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

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

Casco Urbano: 300 hab./Ha.

Enclaves y Convenios: 150 hab./Ha.

Planes Parciales Consolidados: 180 hab./Ha.

De esta manera tenemos un cómputo de población estimada según el siguiente cuadro:

AREA	SUPERFICIE	DENSIDAD	POBLACIÓN
CASCO URBANO	2.636.500 M ²	300 HAB/HA	79.095 HAB.
ENCLAVES	1.293.327 M ²	150 HAB/HA	19.400 HAB.
CONVENIOS	1.039.127 M ²	150 HAB/HA	15.587 HAB.
PLANES PARCIALES CONSOLIDADOS	9.557.278 M ²	180 HAB/HA	172.031 HAB.
TOTAL POBLACIÓN MÁXIMA ESTIMADA			286.113 HAB.

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

5.5. Actuaciones concretas.

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

- Polígono Casco Playa del Cura (con nº 8), deberá resolver los compromisos contraídos en el convenio pactado con la Corporación referentes a las cesiones y urbanización (sin aumentar las condiciones de edificabilidad máxima establecida para el casco urbano, en ningún caso).
- Polígono del Nuevo Mercadillo, delimitado a efectos de gestión de los terrenos pendientes de adquisición por el Ayuntamiento y destinados al nuevo mercadillo ambulante, lonja, plaza pública y diversos usos de esparcimiento y espacio libre.
- Polígono junto al Colegio Acequión, delimitado a efectos de gestión de la zona docente ampliada.

Artículo 6. Planeamiento Complementario.

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

6.1. Actuaciones extensas.

a). Acequión-Puerto.

(P.E.R.I.). Reordenación del Polígono comprendido entre la Carretera Nacional 332 (Alicante a Cartagena) y la Zona de Servicios del Puerto, la calle prolongación, calle de Los Portalicos y de San Julián comprendiendo la evacuación de las Salinas de Torre Vieja (Canal del Acequión).

En el Estudio deberán reordenarse las edificaciones futuras para librar el Canal, que deberán considerarse como espacio libre de uso público, y la necesaria coordinación con la Zona de Servicios del Puerto y eventual Dársena Deportiva, de iniciativa particular; así como con el previsto Paseo del Puerto. De igual forma habrá de liberarse la zona afectada por el nudo de circulación de la Carretera Nacional. Como aprovechamiento a efectos de reordenación se tendrá en cuenta índice de techo (T) correspondiente al grado máximo de las condiciones del Casco Actual. La altura máxima permitida será de seis plantas, incluida baja y ático, con una tipología de bloques escalonados, decrecientes hacia el

puerto.

En el estudio del sector, deberán considerarse las vistas y perspectivas, intentando producir las máximas hacia el mar.

Las zonas libres deberán pasar a dominio público, así como la zona verde a ambos lados del Canal del Acequión.

b). Curva del Palangre.

(P.E.R.I.). Reordenación del Polígono situado en la Curva del Palangre.

En el estudio deberá reordenarse las edificaciones futuras debiendo obtener una zona verde inferior al Polígono de 2.500 m². Como características de aprovechamiento figuraran las mismas que estable el Plan General de Ordenación Urbana para el Casco Urbano con las siguientes especificaciones:

Altura máxima: 6 plantas.

Condiciones estéticas: Los proyectos de edificación y ordenación del P.E.R.I. atenderán fundamentalmente a una adecuada perspectiva al mar dentro de unos moldes de calidad y coherentes con las tipologías tradicionales del Mediterráneo.

Se mantendrá la catalogación de Chalet del Palangre no computando el volumen por el ocupado en el total del polígono.

c). Ordenación Montecarlo (P.E.R.I.). Reordenación de antiguas parcelaciones parcialmente consolidadas que quedan afectadas por trazados y servidumbres de la estructura territorial del Plan General.

En el estudio deberá respetarse al máximo posible las características del parcelario existente, considerando como referencia de aprovechamiento los indicadores de índice de techo (T) correspondientes al grado mínimo (AS-AP).

d). Enclave Casa Negra (P.E.R.I.). Deberá resolver su ordenación, dejando una franja verde de protección junto a la variante, y con base en una edificabilidad de 0'56 m²/m² y tres plantas de altura máxima. El uso será fundamentalmente residencial, permitiéndose como complementario el equipamiento comunitario y social. Así deberá cumplir con los compromisos propuestos por la propiedad y aceptados por el Ayuntamiento para la cesión y urbanización.

e). Enclave Hotelero Casa Negra (P.E.R.I.).

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

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

Deberá concertar su ordenación última mediante Estudios de Detalle.

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

1. Complejo hotelero.

Superficie bruta: 10.000 m².

Tipología edificatoria: AL, BL, XX.

Ocupación máxima: 35%.

Índice de techo: 0,6 m²/m².

Elevación máxima: 3 P.

Uso: Hotelero.

2. Complejo comercial:

Superficie bruta: 11.000 m².

Ocupación máxima: 20%.

Índice de techo: 0,2 m²/m².

Elevación máxima: 1 P.

Uso: Comercial y aparcamiento.

f). Plan Especial de Ordenación del Puerto de Torre Vieja.

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

1. Zona de usos portuarios.

Superficie total: 143.090 m².

A su vez se subdivide en: Muelle de Levante: Superficie = 69.785 m².

Muelle de Poniente: Superficie = 73.305 m².
Clasificación del suelo: Sistema General Portuario.
Edificabilidad: De tipo portuario.
En sótano: 1 m²/m².
En sobre rasante: 1'20 m²/m².
Ocupación en planta: En sótano: 100%.
En sobre rasante: 100%.
Altura máxima: 12 m.
Número de plantas: PB + 1.
Retranqueos: A lindes: 10 m.
A cantiles: 10 m.
Entre edificaciones: la altura.
Uso principal: Portuario.
Tipología edilicia: Libre.
Plazas de aparcamiento: Según se requiera.
Observaciones: Las edificaciones que hayan de realizarse se atenderán al régimen dispuesto por la Ley de Puertos.

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

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

espectáculos, incluyendo deportivo. Administrativo y de oficinas de naturaleza pública o privada. Aparcamientos (en semisótano). Dotaciones y espacios libres de uso público.

Tipología edilicia: Libre.

Plazas de aparcamiento: 400.

Observaciones: Requiere la aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Zona de usos administrativos.

Superficie total: 5.670 m².

Clasificación del suelo: Sistema General Portuario.

Edificabilidad: La existente.

Ocupación en planta: La existente.

Altura máxima: La existente.

Número de plantas: Las existentes.

Retranqueos: Los existentes.

Uso principal: Administrativo relacionado con la gestión del puerto.

Tipología edilicia: Libre.

Plazas de aparcamiento: 25.

5. Zona de concesiones.

Superficie total: 2.395 m².

Clasificación del suelo: Sistema General Portuario.

Edificabilidad: La existente.

Ocupación en planta: La existente.

Altura máxima: La existente.

Número de plantas: Las existentes.

Retranqueos: A linde: los existentes.

A cantiles: los existentes.

Entre edificios: 4 m. en los que sustituyan a los existentes que hay que demolerse.

Uso principal: Terciario, según concesión.

Tipología edilicia: Libre.

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

Superficie total: 4.250 m².

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Edificabilidad: La existente. Aunque podrían añadirse 200 m² adicionales para aseos y/o vestuarios si así se requiriese.

Ocupación en planta: La existente. Aunque podrían añadirse 200 m² adicionales para aseos y/o vestuarios si así se requiriese.

Altura máxima: La existente.

Número de plantas: PB + 1.

Retranqueos: Los existentes.

Uso principal: Espacio libre de uso público. Dotaciones públicas.

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

7. Zona de tráfico portuario local.

Superficie total: 490 m².

Clasificación del suelo: Sistema General Portuario.

Edificabilidad: 30 m².

Ocupación en planta: 7%.

Altura máxima: 3 m.

Número de plantas: PB.

Retranqueos: A linde: 5 m.

A cantiles: ninguno.

Uso principal: Portuario.

Tipología edilicia: Abierta.

Observaciones: Se construirá un solo edificio que albergará taquillas, sala de espera y pequeña

instalación hostelera de apoyo si así se estimara.

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

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

6.2. Actuaciones aisladas.

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

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

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

d). Polígono junto al Puente de La Sal. (P.E.R.I.). Deberá resolver su ordenación y urbanización, para su ordenación se considerarán como aprovechamientos los establecidos para Casco Urbano, Zona 2.

e). Manzana Eras de La Sal. Polígono ubicado entre la calle Acarretos, el Puerto, el Paseo Vistalegre y las instalaciones del Nuevo Puerto Deportivo.

Uso fundamental: Esparcimiento al aire libre, espacio libres y zonas verdes.

Usos permitidos: Servicios accesorios y complementarios del fundamental.

Condiciones de edificabilidad: Edificación máxima: 0'2 m²/m².

Altura máxima: 1 planta.

Retranqueo mínimo: 5 metros.

Aprovechamiento tipo: 0'2 m²/m².

Pendiente de aprobación de P.E.O.P.

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

Usos: Servicios: Comercial, oficinas bancarias, administrativo y burocrático, transferencia y comunicaciones.

Industrial: Talleres vinculados al uso del Puerto Deportivo.

Residencial: Unidades habitacionales para uso de tripulaciones.

Tipología: BL, AS, IN.

Altura máxima: Tres plantas (9 m.) para BL.

Dos plantas (6'5 m.) para AS.

Una planta (7 m.) para IN.

Número máximo de unidades de habitación: 40 unidades.

Edificabilidad máxima:

CAPITANÍA	65 M ²	TIPOLOGÍA	AS
SERVICIOS	1.500 M ²	TIPOLOGÍA	BL
TALLERES	300 M ²	TIPOLOGÍA	IN
UNID. HABITACIÓN	2.966 M ²	TIPOLOGÍA	BL

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

Servicios: Irán ubicados en las plantas bajas de los bloques BL.

Unidades de Habitación: De los 2.966 m² destinados a este uso, se localizarán 2.100 m² en planta primera, y el resto como máximo en planta segunda, de los bloques BL. En ningún caso los referidos bloques BL superarán un metro y medio de la rasante de los terrenos colindantes.

Capitanía: Se desarrollarán en dos plantas.

Ordenación de volúmenes: La ordenación de volúmenes que se realice deberá ajustarse a la propuesta en la documentación gráfica adjuntada P.O.S., salvo que respetando la zonificación determinada en el plano P.O.E., se apruebe un Estudio de Detalle con esta finalidad.

Red viaria y rasantes: La conexión de la presente actuación con la actual red viaria municipal, así como con la Carretera Nacional 332, deberá realizarse según determina el vigente Plan General de Ordenación Urbana, así como las rasantes deberán ser las que determinen los Servicios Técnicos Municipales tras el correspondiente estudio del entorno, de forma que quede resuelta la libre circulación de las aguas pluviales.

g). Polígono Torre del Moro (Enclave Nº 9). Deberá concretar su ordenación última mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que abarcarán manzanas completas salvo que el proyecto de edificación fuese de igual ámbito, así como resolver su urbanización. Las condiciones de aprovechamiento se regirán por el cuadro establecido en las Normas de Suelo (Núcleos Urbanos, Cap. II, Enclave Nº 1).

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

i). Polígono junto a Urbanización Las Maravillas (Enclave Nº 7). Deberá resolver su ordenación última mediante los correspondientes Estudios de Detalle, que abarcarán manzanas completas, salvo que el proyecto de edificación fuese de igual ámbito, así como resolver su urbanización. Las condiciones de aprovechamiento se regirán por el cuadro establecido en las Normas del Suelo Urbano (Núcleo Urbano, Enclave Nº 7). Deberán, previamente a la obtención de cualquier licencia de edificación o urbanización, hacer efectivo sus compromisos ante esta Corporación en orden a su colaboración en la ejecución del colector general de alcantarillado de la zona.

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

TÍTULO II

SUELO URBANIZABLE

Artículo 7. Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable se divide en los siguientes Sectores:

SUELO URBANIZABLE

PROGRAMADO EN PRIMERA ETAPA CON PLAN PARCIAL EN EJECUCION

SECTOR	NOMENCLATURA	SUPERFICIE
LAS BARCAS	S.7	12'84 HAS.
PLAN PARCIAL LA HOYA	S.11.A-3	5'81 HAS.
CASA DEL PEINAO	S.13.A-1	21'05 HAS.

PLAN PARCIAL EL LIMONAR V	S.15	5'21 HAS.
PLAN PARCIAL EL LIMONAR III	S.18	10'00 HAS.
PLAN PARCIAL LO ALBENTOSA II	S.24	21'32 HAS.
PLAN PARCIAL LAGO SOL	S.3	17'36 HAS.
PLAN PARCIAL PUNTA PRIMA	P.P.1-B	22'88 HAS.
	TOTAL	116'47 HAS.

PROGRAMADO EN PRIMERA ETAPA

SECTOR	NOMENCLATURA	SUPERFICIE
COMERCIAL	S.5	6'00 HAS.
POLÍGONO INDUSTRIAL SALINASº	S.8	15'33 HAS.
CERCO CASCIARO	S.9	8'60 HAS.
SAN JOSÉ	S.10	24'12 HAS.
LA HOYA II	S.11-B	20'00 HAS.
POLÍGONO INDUSTRIAL CASA GRANDE	S.12	10'97 HAS.
CASA DEL PEINAO	S.13.A-2	16'72 HAS.
ALTOS DEL PESCADOR	S.13-B	39'75 HAS.
CASA PICHÓN	S.14	25'12 HAS.
EL HONDO	S.16	22'12 HAS.
EL ACEQUIÓN	S.22	7'50 HAS.
LA MANGUILLA	S.23	8'80 HAS.
LO FERRÍS	S.26	3'97 HAS.
	TOTAL	209'00 HAS.

PROGRAMADO EN SEGUNDA ETAPA

SECTOR	NOMENCLATURA	SUPERFICIE
CASA DEL PEINAO	S.13.A-3	5'12 HAS.
EL LIMONAR IV	S.19	21'97 HAS.
POZO DULCE	S.25	46'26 HAS.
	TOTAL	73'35 HAS.

NO PROGRAMADO

SECTOR	NOMENCLATURA	SUPERFICIE
LA CEÑUELA III	S.1	33'45 HAS.
VILLA AMALIA	S.6	19'50 HAS.
EL LIMONAR II	S.17	22'27 HAS.
LA HOYA II	S.20	54'90 HAS.
LO ALBENTOSA I	S.21	36'47 HAS.

	TOTAL	166'59 HAS.
--	-------	-------------

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

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

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

TÍTULO III

ACTUACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 9. Areas de Protección.

9.1. El Parque Natural.

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

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

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

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

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

9.2. Las Areas Restringidas.

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

Se distinguen los siguientes:

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

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

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

Artículo 10. Criterios de Intervención.

10.1. Regeneración y conservación del medio.

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

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

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

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

Se establecen los siguientes niveles de protección:

- Restricción del proceso edificatorio.
- Extremar las medidas de prevención y vigilancia de incendios.

- Prevenir con repoblaciones la falta de regeneración natural de este bosque.
- Constitución de un régimen de reserva integral para la conservación de un biotopo característico.
- c). En la costa y playas de Torrevieja, que se relegan a un tratamiento de ordenación especial del parque litoral, se destacan determinados parajes y singularidades que se reseñan en el Catálogo Municipal de Elementos Protegibles por su interés científico-ambiental para su específica protección. Tendrán carácter de reserva integral a estos efectos; independientemente de su eventual declaración al amparo de la Ley correspondiente.

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

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

11.1. Régimen normal.

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

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

- a). La adecuación a la naturaleza y destino del medio ambiente productivo deberá justificarse mediante técnicas de cuantificación y análisis de impacto ambiental para garantizar la siguiente inocuidad de la instrucción o la prevalencia del beneficio social deducido sobre el daño causado.
- b). En su caso, las actuaciones aisladas que se tramiten por vía de excepción deberán resolver mediante gestión privada sus derechos de paso y autonomía de servicios, y además las siguientes condiciones suplementarias para cada supuesto.

- Vivienda Unifamiliar Aislada (Suelo Agrícola).

- Tipología arquitectónica: AS.

- Superficie vinculada (mín.): 10.000 m².

- Índice de techo (máx.): 0'04 m²/m².

- Elevación total (máx.): 2 plantas.

- Retranqueos a linderos (mín.): 10 mts.

- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social afectada al uso de camping y ciudades de vacaciones, así como las dotaciones comunitarias en esta clase de suelo de carácter eminentemente abierto (estadios y espectáculos abiertos, feria y mercado eventual, juego y deporte abierto).

- Tipología arquitectónica: AL, BL, XX.

- Superficie vinculada (mín.): 25.000 m².

- Índice de techo (máx.): 0'025 m²/m².

- Elevación total (máx.): 2 plantas.

- Retranqueos a linderos (mín.): Principal de acceso: 8'00 m.

Resto perímetro: 15'00 m.

- Accesos a vía principal (mín.): Anchura de calzada: 7'00 m.

Radio de acuerdo: 15'00 m.

- Dotaciones singulares comunitarias, no incluidas en el apartado anterior y permitidas en este suelo (comercial y de servicios, sanitario y asistencial, transporte y transferencia, y servicio de carreteras, hoteles y moteles):

- Tipología arquitectónica: AL, BL, XX.

- Superficie vinculada (mín.): 10.000 m².

- Ocupación: 20%.

- Elevación total máxima: 2 plantas.

- Índice de techo (máximo): 0,2 m²/m²

- Retranqueos a linderos (mín.): Principal de acceso: 8'00 m.

Resto perímetro: 15'00 m.

- Accesos a vía principal (mín.): Anchura calzada: 7'00 m.

Radios de acuerdo: 15'00 m.

- Superficie mínima por plaza: 125 m².

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

11.2. Régimen Extraordinario.

En el espacio definido como parque natural sólo se permitirán las actuaciones aisladas expresamente previstas en los planes especiales de protección natural de cada ámbito específico a partir de la firmeza de su acto de aprobación, en cuyo caso se considerarán legalmente justificadas las condiciones de adecuación a la naturaleza y destino del medio y el carácter de utilidad pública o interés social de la instalación.

Se prohíbe la vivienda familiar de cualquier tipología arquitectónica o de uso. No obstante y dada la realidad edificatoria existente, los pequeños conjuntos de viviendas existentes se respetarán hasta el término de su vida útil, considerándose como edificaciones fuera de ordenación.

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

Los Planes Especiales de Protección de Costas, comprenden las zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable lindantes con la zona marítimo-terrestre.

El Plan Especial tiene como objetivo básico y fundamental la protección de la costa, preservándola de cualquier edificación, quedando su régimen de suelo adscrito, en cualquier caso a las previsiones de lo dispuesto por los artículos aplicables de la legislación urbanística.

Para su tratamiento se descompone en tres zonas homogéneas a ordenar con sus respectivos Planes Especiales, a saber:

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

Usos del Suelo.

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

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

c). Terrenos comprendidos dentro de la Zona Marítimo-Terrestre y no incluidos en las dos zonas anteriores.

Son terrenos de uso y dominio público, y están sujetos a las Normas Sectoriales de aplicación.

11.3. Control Restrictivo Especial.

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

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

- Ejecución y entrenamiento de las obras públicas, cuya ubicación no puede preverse.

- Servicio de atención de las obras públicas en régimen de uso, ya sea dentro de la zona de servidumbre de las mismas o en su inmediata proximidad.

Se consideran en estas Normas las construcciones e instalaciones de servicio de carreteras en régimen de uso o funcionamiento, distinguiendo dos supuestos de situación:

- Dentro de la zona de servidumbre de las carreteras se permitirá la instalación de estaciones de servicios indicados sin otros requisitos que los previstos en su legislación específica.

- Fuera de la zona de servidumbre de las carreteras, pero directamente ligados a ella por acceso directo se permitirán las siguientes instalaciones conjuntas o independientes de acuerdo con su legislación específica.

- Restaurantes, cafeterías y bares hasta 250 plazas.

- Moteles de capacidad hasta 150 plazas.

Estas construcciones se considerarán a los efectos de tramitación como edificaciones e instalaciones de

utilidad pública e interés social, quedando obligadas a las mismas condiciones vinculadas a una superficie y parámetros semejantes a los establecidos para las dotaciones comunitarias en Suelo No Urbanizable de igual carácter. Cuando su asentamiento se efectúe sobre reservas de tolerancia de Espacios Libres de Uso Público o del Patrimonio Municipal deberá efectuarse el trámite de concesión administrativa previamente a la ocupación de los terrenos.

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

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

TÍTULO IV

LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 12. Los Sistemas Generales.

12.1. Naturaleza

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

12.2. Jerarquización.

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

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

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

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

12.3. Referencia a los sistemas superiores.

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

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

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

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

En base a la legislación urbanística en vigor estos sistemas se hallan vinculados a la existencia del Plan de Ordenación o de los Planes Directores Territoriales de Coordinación, de carácter estatal en el primer caso y regional o comarcal en el segundo, si bien su falta de redacción viene siendo sustituida por

Planes Sectoriales de cada una de las Administraciones competentes (Plan Nacional de Carreteras, de Autopistas, Energético).

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

Artículo 13. Sistemas Generales del Municipio.

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

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

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

Artículo 14. Sistemas de circulación y transporte.

14.1. Naturaleza y objeto.

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

14.2. Plan viario.

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

Artículo 15. Sistemas de servicios técnicos.

15.1. Naturaleza y objeto.

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

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

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

Artículo 16. Sistema de espacios libres.

16.1. Naturaleza y objeto.

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

- a) Parques y jardines urbanos, que admiten la siguiente clasificación funcional:
 - Areas ajardinadas de descanso y contemplación.
 - Areas de juegos de niños y parque de aventuras.
 - Areas deportivas y juegos de adultos.

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

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

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

El tratamiento de estas áreas deberá efectuarse mediante Plan Especial de mejora o conservación del

medio natural bajo competencias urbanísticas concurrentes.

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

Artículo 17. Sistemas de dotaciones comunitarias.

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

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

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

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

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

TÍTULO V

INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Artículo 18. Licencias de Construcción.

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

18.1. Obras Mayores.

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

- Las obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios que afecten a elementos de estructura e

instalaciones técnicas comunes a la edificación.

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

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

18.2. Obras Menores.

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

- Las obras de modificación o mantenimiento exterior e interior, interiorismo y decoración de los edificios.
- Refugios o almacenes de aperos de labranza con techo de material ligero y superficie máxima construida de 20 m² que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- La tala de árboles adultos en situación singular o integrados en masas arbóreas en cualquier caso, excluido el sotobosque, considerándose con carácter de Obra Mayor cuando afecte a elementos protegibles del Catalogo Municipal.
- La publicidad exterior e interior a las poblaciones, con las salvedades de la legislación específica. No precisarán proyecto técnico.

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

Artículo 19. Procedimiento.

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

- La solicitud se hará acompañada del proyecto técnico y demás documentación exigible.
- La Corporación practicará la liquidación de Tasas e Impuesto aplicable según Ordenanzas y determinará el aprovechamiento tipo, aprovechamiento real y aprovechamiento patrimonializable con expresión del defecto o exceso, en su caso, de aprovechamiento. De este exceso o defecto se hará la correspondiente valoración económica de acuerdo con los criterios fiscales. Se notificará al interesado la liquidación de Tasa e Impuesto, la valoración del exceso o defecto, así como las deficiencias administrativas o técnicas del proyecto o documentación si las hubiera. No se podrá otorgar licencia sin el cumplimiento de los mencionados extremos. El exceso de aprovechamiento será objeto de cesión al igual que el 10% del Aprovechamiento Tipo antes del otorgamiento de la licencia, mediante el pago de la valoración aludida.

No obstante, el solicitante de licencia de obras para la edificación en Suelo Urbano, cuando no se actúe

a través de unidades de ejecución, podrá, con el objeto de ajustar el aprovechamiento real y el patrimonializable utilizar algún otro procedimiento legal. En este caso deberá solicitarlo expresamente en la instancia.

Artículo 20. Licencias de Uso o Actividad.

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

Se distinguen dos modalidades:

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

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

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

21.1. Objeto.

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

21.2. Condiciones.

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

Los que sobresalgan de la vertical del límite de la acera tendrán una altura mínima de 5,00 metros, medidos desde la rasante de la calzada a la arista inferior del cartel.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 22. Proyecto de Obras.

El proyecto de obras es un documento de efectos administrativos que anticipa las intenciones del titular de la solicitud a través de una representación gráfica suficiente para su interpretación por los servicios técnicos y jurídicos del órgano actuante a efectos de su informe sobre el cumplimiento de las condiciones

necesarias para ejecutar la obra. Así mismo tendrá efectos funcionales para su ejecución por técnico de análoga competencia que el proyectista que lo redactó por encargo del promotor o titular de la obra, o de la actuación urbanística en su caso.

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

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

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

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

Artículo 23. Presentación del Proyecto de Ejecución.

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

Artículo 24. Dirección Facultativa.

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

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

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

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

Artículo 25. Denegación de Licencias.

Queda prohibida la concesión de licencias de construcción:

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

Artículo 26. Silencio Administrativo.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las

prescripciones de la Ley y del presente Plan, así como de los Planes, Proyectos y Programas que lo desarrollen.

Artículo 27. Derecho de Propiedad.

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

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

27.3. Si la titularidad discordante fuese consecuencia de la transmisión del terreno al peticionario de la licencia y no se hubiere otorgado escritura pública que coordine ambas titularidades, deberá acreditarse en el expediente las razones de esta discordancia, a fin de que el Ayuntamiento, en sus concesiones de licencia, no origine perjuicio alguno.

Artículo 28. Plazos de Ejecución.

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

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

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

Artículo 29. Modificación del Proyecto Autorizado.

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

Artículo 30. Finalización de las Obras.

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

Cuando la ejecución de dichas obras resulte excesivamente oneroso para el Ayuntamiento, la Corporación podrá decidir la exigencia que tratándose de una ejecución subsidiaria de un acto no personalísimo, con carácter cautelar de la cantidad provisional prevista para la ejecución de las obras, a reserva de la liquidación definitiva, en concordancia con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo.

Artículo 31. Reparación de Desperfectos.

31.1. La licencia de construcción obliga al concesionario al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos en la vía pública por causas de la ejecución de las obras objeto de la licencia, viniendo obligado a garantizar la reposición de los elementos que puedan quedar deteriorados como

consecuencia de las obras y comprometiéndose a mantener, si existieran, las mismas servidumbres que gravaran el edificio (tales como rótulos de calles, farolas de alumbrado público, paso de líneas eléctricas, etc.), salvo que el propietario propusiera, a su costa, otra fórmula de servidumbre que permitiera la anulación de la anterior.

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

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

Artículo 32. Orden de Ejecución de Obras.

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

Artículo 33. Inspección Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 35. Seguridad de los Trabajos de Construcción.

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

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

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

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

35.5. Cuando deban abrirse zanjas en la vía pública, estas deberán quedar debidamente señalizadas,

para que no se produzcan accidentes y deberán quedar cerradas si coincide con sábados, domingo o festivos, de forma que las obras de apertura se proyecten para que los trabajos queden finalizados en dichos días. Se autorizará la apertura de zanjas durante el período comprendido entre el quince de junio y el quince de septiembre de cada año, salvo que razones de interés público aconsejen lo contrario, con sujeción a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal aplicable.

Artículo 36. Ruidos de Construcción.

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

Artículo 37. Servidumbres Urbanas.

37.1. Mobiliario y equipo.

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

37.2. Señalización de fincas.

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

Artículo 38. Dimensión de Chaflanes.

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

Artículo 39. Puertas al Exterior.

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

Artículo 40. Iluminación y Ventilación Cenital.

40.1. Piezas habitables.

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

40.2. Escaleras colectivas.

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

Artículo 41. Patios Interiores.

41.1. Altura.

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

41.2. Accesos.

En edificación colectiva los patios tendrán carácter de elemento común de la finca. Se permite el acceso de los usuarios del edificio desde otro elemento común o desde alguna vivienda, en cuyo caso deberá respetarse tal servidumbre.

41.3. Mancomunidad

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

41.4. Compensación.

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

TÍTULO VI

NORMAS DE PARCELACIÓN

Artículo 42. Naturaleza y Ambito.

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

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

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

Artículo 43. Condiciones Generales.

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

En el Suelo No Urbanizable sólo podrá efectuarse parcelaciones no urbanísticas allí donde el propio Plan General estableciera tolerancias concretas que excluyan la posibilidad de formación de un núcleo de población, o bien como consecuencia de la aprobación de planes especiales de carácter específico. Igual régimen será de aplicación al Suelo Urbanizable No Programado en tanto no cuente con programa de actuación urbanística.

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

43.3. El proyecto de parcelación, individualizará las parcelas de manera funcional, con independencia del carácter urbanístico o no urbanístico de la parcelación.

Asimismo, el proyecto de parcelación deberá justificar el cumplimiento de las normas sobre parcela mínima establecidas en las presentes Normas Urbanísticas en función de la clasificación del suelo. A saber:

Normas específicas de construcción en Suelo Urbano.

Normas sobre parcelación contenidas en los correspondientes Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado.

Normas sobre actuaciones en el Suelo No Urbanizable, aplicables también al Suelo Urbanizable No Programado en tanto no cuente con Programa de Actuación Urbanística.

En defecto de previsiones expresas en las Normas citadas, será de aplicación la normativa sobre parcela mínima establecida en función de la tipología de edificación.

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

44.1. La parcela edificable.

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

a). Superficie igual o superior a la mínima, y demás requisitos formales establecidos en las normas específicas de aplicación, o en el Plan Parcial aprobado, la cual tendrá carácter indivisible.

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

44.2. Alineaciones y rasantes.

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

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

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

44.3. Chaflanes.

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

La definición geométrica de los chaflanes deberá establecerse en todos los casos mediante certificación de tira de cuerdas incorporada a la solicitud de la licencia, y su consideración prevalecerá por motivos de seguridad ciudadana sobre cualquier otra condición urbanística, estética o de propiedad.

En cualquier supuesto las alineaciones del chaflán se resolverán con una sola recta. Se prohíben los acuerdos curvos o poligonales de las fachadas laterales, que serán admitidas exclusivamente en el encintado de bordillos de acera.

TÍTULO VII

NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 45. Naturaleza y ámbito.

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

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

Artículo 46. Condiciones generales.

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

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

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

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

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

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

El proyecto de obras, básico y de ejecución, deberá incluir la previsión de todas las obras necesarias para que la parcela afectada quede en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. A este respecto, cuando la edificación no ocupe la totalidad de la parcela, el proyecto deberá incluir las obras necesarias para que la totalidad de la parcela quede totalmente urbanizada o ajardinada. Una vez obtenida la correspondiente licencia, al comienzo de la obra y durante todo el tiempo de ejecución de la misma, quedará expuesto en sitio visible desde la vía pública y a una altura no mayor del primer forjado un cartel de identificación de la obra de dimensiones mínimas 0,80 m x 0,60 m y en el que, con caracteres negros sobre fondo blanco perfectamente legibles se enumeren los siguientes datos:

- Descripción de la obra.

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

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

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

a) Tipologías arquitectónicas o formales.

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

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

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

Artículo 47. Tipologías arquitectónicas exclusivas o individuales.

47.1. Situaciones aisladas.

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

a) (AS) Aislada simple o elemental.

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

- Básicas:

Índice de Techo (T): 0,35 \times m²/m².

- Reguladoras:

Parcela total (mín.): 800 m².

Elevación total (máx.): 2 plantas (7 m).

Cobertura de parcela (máx.): 30 %.

Retranqueo perimetral (mín.): 3 m.

- Aclaraciones:

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

- Locales técnicos para instalaciones que se integren en la edificación principal.
- Equipamientos diáfanos de jardín en cualquier disposición sin exceder de 3 m de altura construida total.

b) (AP) Aislada pareada.

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

- Básicas:

Índice Techo (T): 0,40 m²/m².

- Reguladoras:

Parcela total (mín.): 800 m².

Elevación (máx.): 2 plantas (7 m).

Cobertura de parcela (máx.): 40 %.

Retranqueo perimetral (mín.): 3 m.

- Aclaraciones:

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

47.2. Disposiciones agrupadas.

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

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

- Básicas:

Índice de techo (T): 0,70 m²/m².

- Reguladoras:

Parcela (mín.): 400 m².

Elevación total (máx.): 2 plantas (7 m).

Cobertura de parcela (máx.): 40 %.

Retranqueo perimetral (mín.): 3 m.

- Aclaraciones:

a) Todas las aclaraciones referidas al módulo elemental (AS).

b) Podrán privatizarse las parcelas individuales hasta un 70% de la superficie vinculada al edificio, mediante separaciones físicas en prolongación de las medianeras o cerramientos en su caso, manteniendo el resto del terreno en común.

c) La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.

d) Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 6 m. entre sí.

Artículo 48. Tipologías arquitectónicas colectivas o comunitarias.

48.1. Disposiciones exentas o abiertas.

a) (BL) Bloque lineal.

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

- Básicas:

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

- Reguladoras:

Parcela mínima: 500 m².

Altura máxima: s/normas específicas.

Cobertura máxima de parcela: 50%.

Retranqueos perimetral mínimo: 5 m.

Fondo máximo en planta baja: 25 m.

- Aclaraciones:

a) Se consideran fachadas principales del bloque aquellas que cuentan con cualquier hueco de iluminación y ventilación de la pieza principal de la vivienda (estar-comedor). En caso de otros usos, cualquier fachada con huecos de iluminación y ventilación tendrá la consideración de principal.

b) Se considera fachada secundaria aquella que presente huecos de iluminación y ventilación de piezas secundarias de la vivienda.

c) Se consideran testeros los muros de cerramiento de la edificación que no presenten huecos de iluminación y ventilación.

d) Se fijan las siguientes distancias mínimas entre las fachadas de los bloques lineales y cualquier otro elemento constructivo:

- Distancia mínima entre fachadas principales y cualquier otro elemento 6 m y 2/3 h.

- Distancia mínima entre fachadas secundarias y otros elementos 3 m y 1/3 h.

e) Los testeros podrán adosarse previo compromiso notarial de los afectados. En cualquier caso se atenderán los requisitos expuestos sobre la proporción de los bloques compuestos resultantes en planta.

f) Los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán prever además de las obras de

edificación previstas, las de urbanización y jardinería interna de la totalidad de la parcela que no pueda ser ocupada por la edificación.

b) (BT) Bloque Torre.

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

- Básicas:

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

- Reguladoras:

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

Parcela mínima: 500 m².

Altura máxima: s/normas específicas y en defecto de previsión expresa en las mismas, 8 plantas.

Cobertura máxima: 30 %.

Retranqueo perimetral mínimo: 5 m.

- Aclaraciones:

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

48.2. Disposiciones compactas o cerradas.

a) (MD) Manzana densa.

Tipología tradicional en que la edificación ocupa toda la manzana y cada solar individual se adosa, sin retranqueos, a las propiedades vecinas, con una o más fachadas recayentes a la alineación exterior.

Dispone de patios exclusivos en cada parcela para la iluminación y ventilación de las piezas interiores, que podrán ser mancomunados mediante carga de servidumbre voluntaria.

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

a) Profundidad de edificación.

Viene determinada por los máximos siguientes:

Plantas bajas: Indefinida.

Plantas superiores: 22 m.

b) Patios de iluminación-ventilación.

Serán obligatorios en el uso residencial con las siguientes dimensiones:

Diámetro inscrito: 0,2 H - 3 m.

Siendo H la altura total (en metros) de las plantas servidas por el patio.

c) Iluminación cenital.

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

b) (MM) Manzana con patio de manzana.

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

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

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

c) Las viviendas recayentes a la fachada del patio de manzana tendrá carácter de viviendas exteriores,

siempre que la distancia entre fachadas fronteras sea igual o superior a 15 m.

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

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

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

48.3. Disposiciones especiales.

a) (XC) Mixta compacta.

Se define como una combinación del tipo MD (manzana densa), en cuanto a la ordenación de las plantas inferiores con el tipo BT (bloque torre) en cuanto a las plantas superiores, adoptando el aspecto, de torre sobre plataforma, adosada exclusivamente por la base a otros edificios de igual tipología.

Las determinaciones a considerar se atenderán a lo previsto para cada uno de los tipos básicos de manera independiente, siendo indispensable la tramitación de previo Estudio de Detalle, con las siguientes condiciones particulares. Se elimina en este caso la exigencia de retranqueo o fachada exigido en las tipologías BL y BT.

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

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

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

b) (IN) Industrial.

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

c) (XE) Mixta exenta.

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

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

d) (XX) Singular.

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

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

Artículo 49. Tipologías de uso o funcionales.

49.1. (EXA) Extractivo o agropecuario.

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

Se distinguen las siguientes:

- Agrícola y pecuario tradicional.
- Cultivos y criaderos industriales y acuicultura.
- Canteras, minería y salinas de inundación.
- Heliotermia y energías alternativas.

Su agrupación por categorías a efectos de clasificación de actividades reglamentadas es análoga a la indicada para tipología de Producción y Evasión (PRV), teniendo además en cuenta el tipo de explotación como tradicional o intensivo y la industrial propiamente dicha, tipos de energía utilizada y

nivel de impacto de contaminación y de intrusión paisajística a efectos de alteración del medio ambiente general.

49.2. (PRV) Producción y evasión.

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

Se clasifica en:

(Div.) Diversión: espectáculos y salas de baile.

(Al.) Almacenaje: depósitos y garajes colectivos.

(In.) Industria: manufacturera característica.

(Alg.) Garajes colectivos exclusivos: dentro de la tipología de uso Producción-Evasión: (depósitos y garajes colectivos) se define con carácter excepcional la tipología Alg, sometida a condiciones especiales de aprovechamiento y caracterizada por los siguientes parámetros:

Quedan encuadrados en esta tipología los edificios destinados íntegramente a garaje o aparcamiento colectivo, admitiéndose usos complementarios como taller mecánico, lavado automático o venta de productos relacionados con el automóvil, etc.

Agrupándose en las siguientes categorías a efectos de clasificación de actividades reglamentadas de forma extensa:

A. Inocua, o sin molestia alguna para el entorno, que queda exenta de vinculación con la citada clasificación.

B. Molesta tolerable, que produce cierto grado de molestia en el entorno, cuya corrección en el origen puede reducirla a la categoría anterior A.

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

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

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

49.3 (ATS) Atención y servicios.

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

Se clasifica en:

(BU) Burocracia: profesional libre y corporativa, incluso entidades recreativo-culturales y bancarias.

(Co) Comercio: de atención a la vivienda y a la persona, incluyendo restaurantes, cafeterías y similares.

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

49.4. (RES) Residencial.

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

Se clasifica en:

(Pm) Permanente o habitación: vivienda y apartamento habitual.

(Ev) Eventual o estacional: hoteles y alojamiento turístico.

Artículo 50. Elementos reguladores de la edificación.

A efectos de estas normas la ordenación de los edificios en el Suelo Urbano se regulan en función de los siguientes elementos:

a) El solar.

b) La edificabilidad.

- c) El uso.
- d) La composición.
- e) La funcionalidad.

Artículo 51. La matriz de compatibilidad de usos y formas en suelo urbano es la que sigue.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS RESIDENCIAL/PRODUCCIÓN-EVASIÓN

CATEGORÍAS DE			TIPOLOGICAS ARQUITECTONICAS GENERALES			
PRODUCCIÓN-EVASIÓN(P RV)	POSICIÓN RELATIVA	(ART. 71 Y 72)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
A	INT	DIV	DIV, AL	DIV, AL	NINGUNA	NINGUNA
	ADD		TODAS	TODAS		NINGUNA
INOCUA	ASL	DIV, AL	TODAS	TODAS	DIV	DIV
B	INT	NINGUNA	DIV	DIV	NINGUNA	NINGUNA
MOLESTA	ADD		DIV, AL	DIV, AL		NINGUNA
TOLERABLE	ASL	DIV	TODAS	TODAS	NINGUNA	NINGUNA
C	INT	NINGUNA	NINGUNA	NINGUNA	NINGUNA	NINGUNA
MOLESTA	ADD		DIV	DIV		NINGUNA
NORMAL	ASL	NINGUNA	DIV, AL	DIV, AL	NINGUNA	NINGUNA

NOTAS: SÓLO SE ADMITIRÁN LAS POSICIONES RELATIVAS INTEGRADAS (INT) EN LAS PLANTAS INFERIORES DEL EDIFICIO. IDEM. ID. POSICIONES RELATIVAS ADOSADAS (ADD), EN RECINTO INDEPENDIENTE.

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

CATEGORÍAS DE			TIPOLOGICAS ARQUITECTONICAS GENERALES			
PRODUCCIÓN-EVASIÓN(P RV)	POSICIÓN RELATIVA	(ART. 71 Y 72)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
A	INT	TODAS	TODAS	TODAS	DIV, AL	NINGUNA
	ADD		TODAS	TODAS		NINGUNA

						NA
INOCUA	ASL	TODAS	TODAS	TODAS	TODAS	DIV
B	INT	TODAS	DIV, AL	TODAS	DIV	NINGU NA
MOLESTA	ADD		TODAS	TODAS		NINGU NA
TOLERABLE	ASL	TODAS	TODAS	TODAS	DIV, AL	NINGU NA
C	INT	DIV, AL	DIV	TODAS	NINGU NA	NINGU NA
MOLESTA	ADD		DIV, AL	TODAS		NINGU NA
NORMAL	ASL	TODAS	TODAS	TODAS	DIV	NINGU NA
D						
MOLESTA	INT	DIV	NINGUNA	DIV, AL	NINGU NA	NINGU NA
GRAVE	ADD		DIV	TODAS		NINGU NA
INSALUBRE O	ASL	DIV, AL	DIV, AL	TODAS	NINGU NA	NINGU NA
NOCIVA						

NOTAS: SE CONSIDERAN SITUADAS LAS ACTIVIDADES ATS CUALQUIER POSICIÓN EN EL EDIFICIO DE REFERENCIA. SÓLO SE ADMITIRÁN ACTIVIDADES PRV EN POSICIÓN INTEGRADA (INT) EN PLANTAS INFERIORES DEL EDIFICIO.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS RESIDENCIAL/ATENCIÓN-SERVICIOS

CATEGORÍAS DE			TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS GENERALES			
ATENCIÓN-SERVICIO(A TS)	POSICIÓN RELATIVA	(ART. 71 Y 72)				
		BL-BT	MD-MM	XC-XE	AS-AP	AL
A	INT	BU, CO	TODAS	TODAS	NINGU NA	NINGU NA
	ADD		TODAS	TODAS		BU
INOCUA	ASL	TODAS	TODAS	TODAS	NINGU NA	BU, CO
B	INT	BU	BU, CO	BU, CO	NINGU NA	NINGU NA
MOLESTA	ADD		TODAS	TODAS		NINGU NA
TOLERABLE	ASL	BU, CO	TODAS	TODA	BU	BU

				S		
C	INT	NINGUNA	BU	BU	NINGUNA	NINGUNA
MOLESTA	ADD		BU, CO	BU, CO		NINGUNA
NORMAL	ASL	BU	TODAS	TODAS	NINGUNA	NINGUNA

NOTAS: SÓLO SE ADMITIRÁN LAS POSICIONES RELATIVAS INTEGRADA (INT) EN LAS PLANTAS INFERIORES DEL EDIFICIO DE REFERENCIA.

Artículo 52. Condiciones del solar.

52.1. Alineaciones y rasantes.

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

52.2. Formas y dimensiones.

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

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

52.3. Servicios urbanísticos.

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

Artículo 53. Condiciones de edificabilidad.

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

53.2. Aprovechamiento real.

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

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

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

53.3. Indicadores y parámetros.

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

53.3.1. Aprovechamiento básico u ordinario.

Se regula en función de:

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

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

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

que posteriormente se definen.

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

c) Retranqueos, es la distancia entre la edificación o parte de ella a su linde, calle u otra edificación, según el caso. Entendiéndose que dentro de la franja de dicho retranqueo, no podrá ubicarse ningún elemento constructivo tal como escaleras cubiertas o no, galerías, tendederos, balcones, etc.

53.3.2. Aprovechamiento extraordinario.

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

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

- Apéndices y vuelos sobre-fachada (instalaciones, rótulos, marquesinas, etc.) y sobre-cubierta donde serán considerados como aprovechamientos marginales la torreta del ascensor, los casetones de escaleras de acceso a las terrazas y recintos destinados a contener instalaciones técnicas de las edificaciones. Quedan expresamente excluidos buhardillas, desvanes, trasteros y cualquier otros uso lucrativo distinto de los estrictamente necesarios para albergar las instalaciones técnicas de los edificios. Sólo mediante acuerdo de la Comunidad de Propietarios y previa licencia municipal de obras se permitirá autorizar la construcción de trasteros con los siguientes requisitos:

- Sólo se puede construir un trastero por vivienda.

- Cada trastero constituirá un cubículo independiente, sin comunicación con ningún espacio construido cerrado.

- Las dimensiones máximas de los trasteros son: 2 m de largo, 2 m de ancho y 2 m de altura. Estos trasteros constituyen aprovechamiento marginal.

- Los trasteros no podrán tener ni suministro de agua ni evacuación de las mismas.

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

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

Artículo 54. Condiciones de uso.

54.1. Usos fundamentales y accesorios.

El uso urbanístico fundamental de cada zona homogénea viene establecido en sus respectivas normas específicas a efectos de aprovechamiento básico, distinguiéndose de otros usos de carácter accesorio que determinan un aprovechamiento extraordinario

54.2. Compatibilidad de usos.

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

54.3. Limitaciones esenciales.

Sin perjuicio del cumplimiento de los criterios señalados en las matrices de compatibilidad se establece, con carácter general, que las actividades distintas a la fundamental que puedan vincularse a edificios de

vivienda en posición integrada (INT) dispongan en las plantas mas bajas del edificio, resolviendo sus accesos con absoluta independencia de las viviendas, de seguridad pasiva y corrección de molestias en el origen.

Artículo 55. Condiciones de composición.

55.1. Elementos arquitectónicos o de forma.

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

La regulación de estos elementos se establece como sigue:

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

- a) La altura libre sobre la acera será igual o mayor de 3,60 m. en el punto mas bajo de los voladizos.
- b) El vuelo máximo a partir de la alineación oficial no excederá del 10% del ancho de la calle, ni del 80% del ancho de las aceras con un máximo absoluto de 1,20 m.
- c) La longitud de los vuelos, que podrá medirse a una distancia de la alineación oficial equivalente a la mitad de la proyección máxima permitida, será

Balcones y celosías: 100% de la alineación.

Miradores y galerías: 50% de la alineación.

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

Vistas laterales u oblicuos: 0,60 m.

Vistas rectas o frontales: 2,00 m.

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

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

En los casos de inclusión de cubierta inclinada se define como pendiente de cubierta, con criterio de máximo, un ángulo diedro de 30° (60%) de inclinación respecto a la horizontal, cuya arista se sitúa sobre la fachada real en la cota de máxima altura de coronación.

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

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

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

b) Se considera como espacio vacío, compartimentado o extenso, cualquier local definido mediante estructura, con altura inferior a 2,40 m. y abierto lateralmente en más del 50% de su perímetro de forma permanente, en cualquier planta del edificio de referencia o aneja al mismo, en cuya definición se hallan incluidos los recintos diáfanos, galerías porticadas y pasos cubiertos exteriores y los corredores comunes interiores. Eventualmente podrán admitirse pantallas cortaviento y de ocultación, pero no cerramientos de seguridad que afecten su libre acceso y lo privaticen de forma individualizada y definitiva. Las plantas ocupadas íntegramente por locales diáfanos no computarán a los efectos de cobertura y edificabilidad, máximas permitidas, pero si a los de elevación máxima autorizada.

Recintos anejos (subterráneos, sótanos, semisótanos, túneles, etc.) y vacíos (locales diáfanos, pórticos,

galerías) en cualquier planta. Por su carácter inseparable del uso del edificio estos aprovechamientos no reducirán la edificabilidad correspondiente pudiendo disponerse en cualquier disposición adecuada a su funcionalidad sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones específicas de compatibilidad y composición estética correspondiente.

55.2. Elementos de proporción.

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

Se consideran los siguientes elementos:

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

b) Altura de coronación del edificio, medida hasta el sofito del alero o cara inferior del último forjado, en su caso; la cual se determinará como sumatoria de la altura libre de la planta baja, más un múltiplo de 2,80 equivalente al número de plantas restantes que completan la total elevación. La cota deducida (en metros) se entenderá como altura fija.

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

a) Fachada mínima correspondiente a la parcela mínima determinada y fachada tipo, para determinados supuestos de composición estética, que serán determinantes para tipologías de edificación cerrada.

b) Relación de fachadas, principal y secundaria (o fondo), y desarrollo lineal, máximo, que condicionan determinadas tipologías arquitectónicas en el supuesto de edificación abierta.

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

55.3. Composición estética.

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

a) Composición arquitectónica en singular (edificación).

b) Composición urbanísticas de conjunto (ordenación global).

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

55.3.1. Estética rígida.

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

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

55.3.2. Estética ambiental

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

La normativa básica aplicable se contiene en la Ley del Suelo y en los preceptos siguientes:

a) Adecuación al entorno.

Se establece la obligación de considerar las proporciones y estilo de las edificaciones circundantes como norma de armonía, evitando los materiales discordantes y la ornamentación superflua por referencia a las mismas. Por el contrario se primará la búsqueda de acabados sensibles y las soluciones de diseño

que armonicen estética y funcionalmente con la arquitectura tradicional y las condiciones climáticas de la localidad.

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

b) Uniformidad de alturas.

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

c) Escala aparente.

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

$h (m) < 1,2 a (\pm 1,00)$

siendo:

h = altura de fachada real y

a = anchura media entre alineaciones del tramo de calle considerado.

Admitiéndose superiormente hasta una planta mas, retranqueada a 45° (100%) respecto del plano de fachada real, para completar la total elevación autorizada.

Las alturas de la edificación quedan reflejadas en el plano de ordenación establecido al efecto P.O.3 E:1/2.000.

55.3.3. Estética libre.

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

Se desarrollan a básicamente las normas correspondientes en sus dos aspectos primordiales: arquitectónico y urbanístico.

a) Composición arquitectónica

En general la composición de los edificios aislados solo estará condicionada por su respectiva tipología arquitectónica o formal y por el sólido capaz correspondiente. En consecuencia, cuando se den circunstancias de edificación compacta se tendrán en cuenta las condiciones de estética ambiental anteriormente establecidas.

Las fachadas quedarán definidas por el avance de sus cuerpos volados (abiertos o cerrados), cuya disposición será libre en cuanto a altura, longitud y vuelo siempre que su proyección se efectúe dentro del propio solar, con la única limitación que imponen el cómputo del índice de techo y la cobertura autorizada, así como los retranqueos obligatorios según su tipología. Cuando estos voladizos invadieran en su proyección la vía pública (caso de edificación cerrada y otras tolerancias), sus alturas libres sobre la acera quedarán sujetas a las condiciones generales sobre cuerpos volados.

Las cubiertas cuando se resuelvan de forma inclinada, su volumen y remates se adaptarán a la pendiente máxima establecida, que no podrá ser rebasada excepto por goterones y vierteaguas e instalaciones puntuales de elevación, seguridad y captación de señales. La disposición de terrazas de servicio (tendederos) en cubierta podrá autorizarse de forma retranqueada y oculta desde el exterior,

componiendo todos estos elementos en el proyecto básico para evitar soluciones improvisadas. Los recintos anejos, subterráneos o vacíos serán siempre autorizados cuando alberguen o correspondan a aprovechamientos marginales aceptándose en su caso el incremento máximo de una planta, sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones de retranqueo que establecen las respectivas tipologías arquitectónicas y las determinadas por la composición urbanística del conjunto que se desarrollan a continuación. Esta permisividad sólo se aplicará a los usos inseparables de (o directamente vinculados a) la utilidad del edificio, pues en caso contrario constituirán tolerancias de aprovechamiento, que se regulan con otros criterios en las normas Específicas de cada zona.

b) Composición urbanística.

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

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

Los Espacios libres privados deberán requerir un tratamiento integrado con la arquitectura que se ejecutará simultáneamente con el proyecto de construcción. Tendrán carácter de superficies de prehabitación, pudiendo situarse en ellos elementos de jardinería, zonas pavimentadas peatonales y áreas de juego o deporte de carácter privado. El tratamiento de estos espacios deberá quedar reflejado incluyendo en el proyecto de edificación la previsión sobre la urbanización interna de parcela.

Deberá evitarse el cercado de los terrenos vinculados a la edificación, recurriendo a sistemas de deslinde menos aparentes o bien simbólicos. De efectuarse vallado se preferirán los setos vivos o fórmulas tradicionales como empalizadas, aparejos concertados o cambios de nivel, etc., cuya altura no interrumpa las visuales, por simple decoro. A estos efectos la topografía del terreno solo podrá modificarse cuando no suponga una alteración de su morfología o de su estabilidad, prohibiéndose, en general, los muros de contención y cercados opacos de altura superior a 1,20 m.

55.4. Decoro y conservación.

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

- a) La alteración voluntaria o ignorante de cualesquiera de las normas de composición estética que con carácter pormemorizado se desarrollan en los distintos ámbitos del suelo urbano y resto del municipio según el Plan General y su catálogo anejo.
- b) La colocación de cerramientos incontrolados en las terrazas y balcones que no respondan a un criterio de diseño unitario de fachada, o excedan en longitud de los límites de regulación de los cuerpos volados, considerándose como objeto de infracción urbanística por motivos de inadecuación. A los efectos de prueba se considerarán instalaciones fijas aquellas que no puedan ser desmontadas en el preciso instante de la inspección sin destrucción de sus sistemas de anclaje o sujeción.
- c) La formación de patios de servicio visibles por cualquier circunstancia, tanto desde la vía pública o calles particulares como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas; los cuales deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.
- d) Cuando se produzcan medianerías descubiertas por colindancia de edificios de distinta altura o por otra circunstancia no prevista; así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos,

cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) y los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o alturas afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad. Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio.

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

Artículo 56. Condiciones de funcionalidad.

56.1. Habitabilidad residencial.

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

56.1.1. Permanente o habitación (Pm).

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

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

a) Condiciones dimensionales mínimas.

- Fachadas exteriores, de cada vivienda

$L \geq 3 \text{ m}$

- Patios interiores de parcela

$L \geq 0,2 \text{ H} \geq 3 \text{ m}$,

siendo H (m) la altura total de las plantas servidas por el patio, pudiéndose compensar las dimensiones resultantes según las condiciones de las ordenanzas municipales, sin minorar el límite establecido.

- Iluminación natural a través de ventanas

$f = Sf \geq 1:10$, en fachadas

$Sh \geq 1:8$, en patios

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

- Ventilación natural a través de ventanas

$v \geq 0,33 f$,

siendo f el factor de ventana anteriormente definido.

- Dimensiones de las piezas de habitación

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

b) Condiciones de diseño.

- Programa mínimo de viviendas.

El establecido en la legislación vigente.

- Independencia de las piezas.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez a un retrete.

- Seguridad estructural.

Todos los edificios, permanentes o provisionales, serán de construcción segura y firme para evitar riesgos de desplome y los derivados de los agentes atmosféricos, de acuerdo con las cargas a soportar y la resistencia de los materiales que intervienen en su construcción, según la legislación específica en la materia.

- Previsión de siniestros.

Se tendrá en cuenta la legislación obligatoria de previsión de siniestros, y en especial la referente a

riesgos sísmicos y de incendios.

- Aislamiento térmico y acústico.

Será de aplicación obligatoria la normativa básica nacional sobre ahorro de energía térmica y confort acústico de las viviendas.

56.1.2. Residencial eventual (Ev)

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

a) Dimensiones de las piezas.

Las establecidas en legislación específica.

b) Programa mínimo.

Las establecidas en la legislación específica.

56.1.3. Confortabilidad laboral.

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

Artículo 57. Ordenación Singular y Estudios de Detalle.

57.1. Estudios de Detalle.

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

57.2. Supuestos de singularidad reglada.

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

- Fachadas en retranqueo y patios exteriores.

- Calles particulares.

- Fachadas en ángulo.

- Fachadas opuestas.

Con las siguientes limitaciones:

a) Se aplicarán exclusivamente a las tipologías arquitectónicas colectivas en disposición compacta o cerrada (MD y MM).

b) Será indispensable el mantenimiento del índice de edificabilidad o techo construido, que se establece como referencia explícita en los cuadros de aprovechamiento por zonas.

c) Cuando exista conflicto entre tres o más fachadas, la solución deberá resolverse obligatoriamente mediante estudio de detalle.

57.3. Fachadas en retranqueo y patios exteriores.

Tendrán las siguientes determinaciones y condiciones mínimas:

a) La longitud mínima de fachada en retranqueo será de 4 m.

b) El frente abierto de patios exteriores será igual o superior a la quinta parte de la altura reguladora máxima de cornisa y siempre superior a tres (3) metros.

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

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

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

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

- En el entorno de los elementos protegibles incluidos en el catálogo municipal.

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

57.4. Calles particulares.

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

- a) Se consagrará su carácter peatonal y de jardín de prehabitación mediante el tratamiento arquitectónico adecuado y desnivel superior a - 1,20 metros de la rasante oficial, salvo las metas de acceso a garajes interiores y aparcamientos marginales de profundidad inferior a 6 m.
- b) Se evitará la formación de alineaciones rectas, quebrándose la composición de fachadas para reducir la perspectiva entre las alineaciones exteriores a la tercera parte de su proyección frontal, como máximo.
- c) La anchura mínima en el punto más estrecho será de seis (6) metros, sin que sea exigible una anchura superior a doce (12) metros.

57.5. Fachadas en ángulo.

Tendrán las siguientes determinaciones y condiciones:

- a) Cuando las alturas reguladoras sean diferentes en cada fachada, la altura dominante se impondrá sobre la (s) otra (s) alineación (es) en una longitud de quince (15) metros, con tolerancia en más o menos de tres (3) metros, pudiendo invadir el territorio del inmueble vecino sin excluir el derecho de propiedad de terceros. El tratamiento de los muros vistos se atenderá a las mismas condiciones de las fachadas en retranqueo.
- b) En los quiebras de alineaciones resueltos en chaflán, la envolvente de los vuelos salientes vendrá determinada por un arco de circunferencia cuyo centro venga definido por la intersección de las dos rectas trazadas perpendicularmente a las respectivas alineaciones oficiales desde cada uno de los vértices del chaflán y cuyo radio sea la distancia medida normalmente entre el centro y la fachada real.

57.6. Fachadas opuestas.

Tendrán las siguientes determinaciones y condiciones:

- a) Cuando las alturas reguladoras en cada fachada sean diferentes, y también superponibles las profundidades de edificación respectivas el acuerdo entre ambos se efectuará por escalonamiento de la cubierta del más bajo con sujeción a la pendiente de cubierta normalizada y sin rebasar el fondo determinado por el lugar común de los puntos equidistantes de las alineaciones opuestas con una tolerancia en más o menos de tres (3) metros.
- b) Cuando en iguales condiciones quedaran muros vistos del edificio más alto por encima de la envolvente citada el tratamiento de los mismos. Se efectuará según las condiciones de singularidad reglada de este artículo, pudiendo invadir el territorio del inmueble por su fondo, sin excluir el respeto al derecho de propiedad de terceros.

57.7. Edificación especial.

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

TÍTULO VIII

NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 58. Naturaleza y ámbito.

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

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

Artículo 59. Condiciones generales.

Los proyectos de urbanización determinarán, las obras correspondientes a la ejecución del viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimiento de agua, saneamiento, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de gas energético, telefonía y cualesquiera otros servicios infraestructurales que el Plan prevea.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyectan con los generales de la ciudad con los que entronquen, para lo cual deberán verificar que estos tienen la dotación o capacidad suficiente.

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

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

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

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

- Memoria descriptiva en la que se detallen los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y, como anexos, certificados justificativos de que se dispondrá, en su caso, de la dotación, capacidad o potencia necesaria, expedidos por las entidades suministradoras.

- Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

- Planos de planta y secciones, cuando sean necesarios para el entendimiento de las características generales de las obras y los detalles de cada uno de sus elementos, y en fin, cuantos sean necesarios para definir las obras de modo que puedan ser ejecutadas.

- Medición de las obras, con relación de precios simples y descompuestos.

- Presupuesto de ejecución de las obras.

- Pliego de condiciones económico-facultativas, que regirá en la ejecución de las obras. En ellos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la mejor ejecución de las obras, se fijarán también que se realizaran, a cargo del promotor, las pruebas y ensayos técnicos que el Ayuntamiento estime conveniente.

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

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

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

A este respecto, el proyecto de urbanización deberá redactarse por titulados técnicos competentes en cada una de las materias que lo integran, formando un complejo de proyectos, bajo la dirección y coordinación de un único titulado.

Será requisito previo para la aprobación del Proyecto de urbanización la cesión efectiva de los terrenos o el aprovechamiento que exige el Plan o la Ley.

59.2. Presentación de proyectos.

a) Ejecución de las obras.

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

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

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

b) Recepción de las obras de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.- Recibidas definitivamente las obras se convocará para la firma del acta, que irá suscrita por el

Presidente de la Corporación, el Secretario General, el Jefe del Servicio de Urbanismo y el promotor, entregándose copia de la misma a cada una de las partes y a los distintos servicios municipales interesados. Las actas deberán ser firmadas en el plazo máximo de treinta días del siguiente del de la recepción definitiva.

Artículo 60. La red viaria y aparcamientos.

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

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

60.2. Condiciones y diseño.

Según Ordenanza Municipal de Obras y Servicios.

60.3. Disposición y número de aparcamientos.

Reservas de aparcamiento

USOS URBANO	PRIVADOS	PÚBLICOS
RESIDENCIAL COLECTIVO	1,25 VIVIENDAS	5 VIVIENDAS
RESIDENCIAL INDIVIDUAL	1,00 VIVIENDAS	3 VIVIENDAS
INDUSTRIAL	5 OBREROS	-
COMERCIAL Y OFICINAS	50 M2 CONSTRUIDOS	25M2 CONSTRUIDOS
HOTELERO	1,25 PLAZAS	10 PLAZAS
RESTAURANTE		- 3 PLAZAS
ESPECTÁCULOS		- 4 PLAZAS
INSTALACIONES DEPORTIVAS		- 5 PLAZAS
IGLESIAS		- 5 PLAZAS
ASISTENCIA HOSPITALARIA	1 CAMA	20 CAMAS

Nota: Para los aparcamientos públicos podrá considerarse la simultaneidad estableciendo el índice de reducción adecuado cuando exista proximidad entre ellos y se prevea un desfase entre las horas de funcionamiento.

Superficie de las plazas de aparcamiento

TIPO DE VEHÍCULO	MÁXIMA	MÍNIMA
TURISMO EN ZONA	30 M2	20 M2
TURISMO EN LÍNEA	15 M2	15 M2
MOTOCICLETAS	2 M2	2 M2
AUTOBUSES	50 M2	30 M2

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

En los sectores de edificación exclusiva los aparcamientos serán privados en el interior de las parcelas.

En las zonas residenciales los aparcamientos públicos para visitantes podrán situarse linealmente, a un costado de las vías de servicio, siempre que no se altere la fluidez del tráfico previsto.

La magnitud de las áreas de aparcamiento se ajustarán a los que se expresan en el cuadro contando

una plaza de aparcamiento para cada uno.

El tamaño de las plazas de aparcamiento se contabilizará según el cuadro, que incluye la parte proporcional de calles y espacios de maniobras. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2,00 x 4,50 m.

60.4. Firmes y pavimentos.

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

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

Deberán exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo en las vías más importantes de aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos.

Deberá justificarse, en todo caso, el tipo y espesor del firme adoptado.

60.5. Condiciones mínimas de proyecto.

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

Artículo 61. El abastecimiento de agua.

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

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

61.1. Origen del suministro.

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

61.2. Dotaciones de Consumo.

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

Áreas residenciales del casco urbano: 200 l/hab.día

Áreas res. de extensión turística: 250 l/hab.día

Áreas de industria no-contaminante: 15 m³/hab.día

Áreas de industria semi-contaminante: 25 m³/hab.día

Estas cifras se aceptarán como indicativas, especialmente para industria, cuya demanda es altamente variable según los tipos de manufacturado.

No se incluyen previsiones para riego e incendios locales, las cuales deberán incrementarse en los proyectos definidos sobre las cifras indicadas.

61.3. Depósitos de distribución.

En el caso de conexión a una red general de agua potable con suministro de alta garantía, el servicio quedará asegurado con depósitos o aljibes con una capacidad no inferior al volumen que se necesita para el día de máximo consumo.

En caso de depósito único, este deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e intercomunicadas, en previsión de averías e interrupciones para limpieza.

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

61.4. Red de distribución.

La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe preverse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo es 2,4 veces el medio.

La forma de la red se adecuará a la estructura del núcleo procurando adoptar el sistema mallado. Se supondrá a efectos del cálculo de diámetro, un consumo instantáneo máximo de 2,4 veces el medio. Se tendrá en cuenta los puntos de toma, con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares, etc., así como los correspondientes a bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros/segundo o por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo. Los hidrantes deberán disponerse con una distancia máxima entre ellos de 200 m medidos por espacios públicos.

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

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

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

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

Todos los codos, derivaciones y llaves deberán anclarse debidamente.

Artículo 62. El alumbrado público.

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

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

62.1. Condiciones generales.

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

62.2. Criterios de calidad.

a) Funcional para seguridad del tráfico nocturno.

b) De carácter estético o ambiental.

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

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

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

Todas las partes metálicas de la instalación (cuadro de mando, báculos, etc.) se comunicaran a tierra, prefiriéndose para ello picas de acero recubiertas de cobre. La instalación estará dotada de dispositivo de corte para corriente de defecto.

Los báculos se preferirán de chapa de acero galvanizado, admitiéndose, previa justificación debidamente razonada, los de otro tipo.

Se exige que las luminarias sean cerradas con vidrio, y solo se admitirán abiertas si van dotadas de carcasa y reflector desmontable sin utilizar herramienta. Se preferirán aquellas que permiten alojar en su interior los accesorios de las lámparas.

En zonas de poca vigilancia y con poco tráfico se podrán utilizar luminarias cerradas con plástico resistentes a efectos térmicos y mecánicos, como, por ejemplo, los policarbonatos.

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

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

Para los conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 vatios, para los grapados sobre fachada los de tipo bajo plomo. No obstante se podrán emplear otros tipos, siempre que se justifique la motivación de su uso.

Como norma general todo el alumbrado deberá estudiarse para que esté conectado todas las horas sin luz diurna, manteniendo en todo caso en nivel técnico mínimo fijado en la Ordenanza correspondiente.

Artículo 63. El suministro de energía eléctrica.

63.1. Condiciones generales.

En los proyectos deberá preverse las obras con las que se llevará a cabo las determinaciones del Plan General o de los planes que lo desarrollen en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía a los puntos de demanda.

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía eléctrica tanto en alta como en baja tensión que discurran por la red viaria del polígono. Incorporará a él tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento.

En la redacción del proyecto deberán cumplirse los reglamentos nacionales vigentes para la instalación de redes de alta y baja tensión, así como las normas y criterio particulares de la compañía suministradora y de la Delegación Provincial de Industria de Alicante.

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

63.2. Dotaciones de suministro.

Las previsiones de potencia para zonas residenciales o conjuntos de viviendas se establecen en función de los grados de electrificación de la instrucción MI-BT 0,10.

La dotación mínima para alojamiento turístico y urbanizaciones de análogo carácter será de 1,0 KW/hab. (art. 5º D. 3787/1970 de Información y Turismo sobre requisitos mínimos de infraestructura), lo cual corresponde al grado de electrificación elevado, según la referida instrucción. (Valores entre paréntesis).

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

63.3. Tendido de líneas.

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

- a) El tendido será subterráneo en todas las áreas del suelo urbano, salvo en zonas industriales, donde podrá autorizarse el tendido aéreo.
- b) En el suelo de reserva (suelo urbanizable programado por asimilación) el tendido podrá ser aéreo, hasta su definitiva transformación en suelo urbano, modificándose posteriormente.
- c) En suelo rústico (suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable, por asimilación) el tendido será indistintamente aéreo o subterráneo, teniendo en cuenta, en su caso, las prescripciones de seguridad reglamentarias.

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

Artículo 64. Saneamiento de aguas residuales.

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

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

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, encauzamiento de las pluviales, de modo que en ningún momento puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas abajo de los puntos de vertido.

64.1. Condiciones de diseño.

a) Tipo de conductos.

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

b) Trazado.

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

c) Velocidad mínima.

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

d) Pendientes mínimas.

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

e) Sección mínima del conducto.

La sección mínima será de 300 mm. de diámetro.

f) Pozos de registro.

Se colocará un pozo de registro en los lugares en que se produzcan cambios de sección, pendientes o dirección y siempre a una distancia no mayor de 50 m.

g) Cámara de descarga.

Se dispondrá de una cámara de descarga de la capacidad adecuada al origen de cada ramal y cuantas sean preciso, intermedias, para garantizar el lavado del conducto.

h) Estaciones de bombeo.

De las bombas que se instalen será preceptivo que las que sean justificadas, una será de reserva, con el fin de garantizar el bombeo en cualquier situación anómala.

64.2. Condiciones de cálculo.

Caudal de cálculo:

Se tomará el de punta de abastecimiento de aguas, reducido en un 80% como máximo, para las aguas residuales.

Las aguas residuales siempre han de ser recogidas y conducidas para un tratamiento en estación depuradora, quedan libres de estas conducciones las zonas expresamente reguladas en las ordenanzas. Se deberá usar la red separativa, una para aguas pluviales y otra para residuales, o cualquier otro método que sirva para la eliminación del agua pluvial, cuando se justifique debidamente. El agua pluvial en ningún caso debe recogerse conjuntamente con el agua residual.

El caudal pluvial podrá no ser tenido en cuenta, cuando previa justificación, se compruebe que es excesivamente gravoso. Dicha justificación debe comprender un estudio económico que demuestre que en la zona y con el período considerado, los perjuicios producidos por una inundación ocasional son menores que el coste de recogida del caudal pluvial.

La depuración de las aguas residuales, se efectuará siempre en la estación de tratamiento municipal. Quedan prohibidas expresamente las estaciones depuradoras para grupos de viviendas, planes parciales y verter directamente afluentes a cauces secos y barrancos.

Artículo 65. Eliminación de basuras y desperdicios.

65.1. Cantidad de residuos.

Se estudiará la solución de recogida de residuos domésticos, considerándose como promedio la cantidad 0,7 Kg/Hab.día en zonas residenciales.

65.2. Recogida de residuos.

La recogida y almacenamiento de residuos domésticos para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de forma que quede a salvo de las vistas y exenta de olores.

Queda prohibida absolutamente la eliminación por trituración a través de las cañerías.

65.3. Eliminación de desperdicios.

Para la eliminación de basuras se recomienda la incineración, con posible aprovechamiento de energía, o el establecimiento de una planta de compostaje para su utilización como abono.

Será obligatoria la instalación de crematorios en las proximidades de industrias para desperdicios reconocidos como infectos o nocivos y especialmente para los mataderos y mercados de ganado.

Provisionalmente podrán emplearse depresiones de terreno como vertederos controlados para el relleno con residuos y escombros no considerados infectos o nocivos. Estos lugares deberán hallarse bien delimitados y a distancia superior a 2.000 mts del núcleo de viviendas más próximo, salvo que se garantice la escasa incidencia de contaminación aérea a menor distancia. Igualmente deberá estudiarse el potencial de contaminación subterránea mediante estudios hidro-geológicos de nivel competente.

En ningún caso podrá realizarse la eliminación final a vertederos no controlados en zonas susceptibles de utilización turística (suelo urbanizable, programado para ciudad jardín).

Artículo 66. Los espacios libres urbanizados.

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo.

El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de siete metros, debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 mts., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de tres metros, en donde se iniciará su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sea adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que, por su inadaptación al clima produzcan su sobre coste en la conservación de la misma.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de la misma conviniéndose convenientemente las especies resinosas con las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.

El tamaño mínimo de los árboles ha de ser dos metros de altura para las especies de hojas perenne y de 16 a 18 cm de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fuste y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminación será igual o superior a siete lux en servicio y la uniformidad será superior a 0,2.

La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%.

Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m³ por hectárea. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada cuatro hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

En los paseos de tránsito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de

aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de agua potable, que deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de una por hectárea.

La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de quince unidades por hectárea.

La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de cinco aparatos por hectárea.

Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que estudiados para el recreo y expansión de los niños puedan resistir sin deterioro otros previsible usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operarios del jardín.

Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas otros para el vestuario del personal obrero el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoras, y lavabos, en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios estudiados para una dotación de dos obreros por hectárea deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

Artículo 67. Otros Servicios.

En los proyectos se deberá prever las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollen en lo referente a otras instalaciones técnicas tales como la telefonía, el abastecimiento de gas energético, etc.

Cada uno de dichos proyectos deberá contener al menos todas las obras y previsiones necesarias para que las instalaciones en su momento del servicio correspondiente no precise ninguna alteración ni obra en los espacios libres de uso público, (jardines, viales, etc.)

Art. 68. Condiciones mínimas de urbanización. El solar.

68.1. El solar.

A los efectos previstos en la Ley respecto a la urbanización tendrán la consideración de solares, las superficies de suelo aptas para la edificación que cuenten con las dotaciones de servicios urbanísticos mínimos:

- a) Pavimentación de la calzada en toda la longitud del recorrido de acceso hasta la vía urbanizada más próxima de rango superior.
- b) Encintado y enlosado de aceras y alumbrado público en toda la longitud de sus alineaciones de fachada.
- c) Abastecimiento de agua, y suministro de energía eléctrica, en el límite de la parcela.
- d) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado municipal.
- e) Evacuación separada y suplementaria de las aguas de lluvia superficiales cuando la topografía del terreno, o el conocimiento del lugar requiera evitar su inundación.

68.2. Obligaciones de la propiedad.

El carácter edificable de las parcelas en el suelo urbano quedará subordinado a su definitiva consagración jurídica como solares, previo el cumplimiento por los interesados de los siguientes deberes:

- a) Cesión proporcional de la superficie de viales, espacios libres y dotaciones comunitarias al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.
- b) Ejecución de la urbanización vinculada al servicio de la parcela con arreglo a las normas mínimas establecidas por el planeamiento en cada caso, salvo tolerancia condicionada a determinadas garantías.
- c) Cesión del aprovechamiento que legalmente proceda.

68.3. Autorización condicionada.

Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos anteriores en el suelo urbano se autorizará la edificación de parcelas antes de que adquieran la consideración de solar en las siguientes condiciones alternativas:

- a) Terrenos no incluidos en unidades de ejecución.

Se garantizará la ejecución de los servicios urbanísticos mínimos en la propia solicitud de licencia mediante:

- Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas,

- Compromiso de no utilizar la construcción hasta que se hallen concluidas las obras de urbanización vinculadas, incluyendo cláusula de subrogación a terceros beneficiarios.
- Depósito de fianza suficiente en cualquiera de las formas permitidas en derecho, relativo a la totalidad de las obras que deba realizar el interesado.
- b) Terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación.
Será requisito previo la firmeza administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, en caso necesario, siendo garantías suficientes las que se indican.
- Desarrollo avanzado de las obras de urbanización que permita suponer su terminación anticipada o simultánea a la edificación.
- Compromiso de no utilizar la construcción, en los mismos términos del apartado anterior.

68.4. Supuestos de carácter industrial.

Cuando se trate de edificaciones de tipología industrial en zonas de suelo urbano expresamente permitidas, las garantías anteriores quedarán reducidas al cumplimiento de las cesiones obligatorias, siempre que la seguridad, salubridad y control de contaminación queden atendidas en el proyecto. Esta permisividad se extiende al suelo urbanizable programado en idénticas condiciones, en tanto no exceda del 10 % del aprovechamiento del sector antes de su definitiva urbanización.

Artículo 69. Conservación de la urbanización.

La conservación y mantenimiento de la urbanización en sectores, enclaves, planes parciales y convenios será obligación de los propietarios respectivos hasta la recepción de las infraestructuras y equipamientos por parte del Ayuntamiento. A estos efectos deberán constituirse en entidad urbanística colaboradora de conservación.

TÍTULO IX

NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN EN EL SUELO URBANO CASCO ACTUAL

Artículo 70. Régimen abierto.

Las presentes normas desarrollan de forma pormenorizada las condiciones y parámetros de ordenación de cada una de las áreas que constituyen el suelo urbano delimitado por el presente Plan general, que regirán a partir de su entrada en vigor. Constituyen un catálogo abierto de disposiciones sobre la edificación y el uso del suelo, que será sucesivamente incrementado por las correspondientes disposiciones que regulen las nuevas áreas que en ejecución del plan accedan a obtener la clasificación y el régimen del suelo urbano.

Artículo 71. Definición del área.

71.1. Carácter.

Constituye el área principal de uso residencial permanente (RES-Pm) del municipio, formado por edificación colectiva en disposición compacta o cerrada tradicional; con una distribución de poblamiento de alta densidad, superior o igual a 300 personas por hectárea.

71.2. Agregación.

Se distinguen varias zonas urbanas dentro del casco urbano, respondiendo a dos tipos de densificación distinta, en relación directa al grado de consolidación y distancia al centro.

- a) Zona 1, caracterizada por su elevada densidad y consolidación, su regulación concreta viene establecida en los siguientes artículos.
- b) Zona 2, caracterizada por su elevada densidad y grado de consolidación medio.
- c) Zonas que por sus características singulares son objeto de desarrollo a través de planes especiales.

71.3. Descripción.

Las superficies y límites se indican respectivamente en las normas del suelo urbano, que definen el régimen urbanístico general, y en los planos de ordenación PO.2 (1:5.000) Uso del Suelo, y PO.3 (1:2.000) Suelo Urbano.

Artículo 72. Condiciones del solar.

72.1. Alineaciones y rasantes.

Se señalan en los planos técnicos PT 2(1:2000). Red Viaria para los casos necesarios, en cumplimiento de los requisitos legales de la parcela edificable haciendo salvedad de su carácter indicativo, que deberá ser consagrado en los correspondientes proyectos de urbanización. A tal efecto se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación

gráfica del presente Plan.

72.2. Parcela mínima.

En el área considerada serán de aplicación las siguientes condiciones geométricas de la parcela mínima edificable en función del ancho de la calle.

ANCHO CALLE (M) HASTA 8M	DE 8M A 12 M	MÁS DE 12M
SUPERFICIE (M2) 60	70	100
FRENTE MÍNIMO (M) 5	6	7
FONDO MÍNIMO (M) 8	8	10
DIÁMETRO MÍN. (M) 1/5 DE H	3 M	
TOLERANCIA ANGULAR (°) 10	10	10

72.3. Servicios urbanísticos.

Se exigirán todos los servicios definidos como condiciones mínimas de urbanización, siendo necesaria en todos los casos la existencia de alcantarillado.

Artículo 73. Condiciones de edificabilidad.

73.1. Se utilizará la tipología de manzana densa (MD) salvo Estudio de Detalle que proponga otra tipología para manzana completa.

73.2. Aprovechamiento básico.

a) El índice de techo (T), como indicador básico de edificabilidad y la altura máxima autorizada se establece en función de lo reflejado en el plano de ordenación P.O.3 E: 1/2000, con el siguiente criterio general:

ANCHO CALLE (A)	ZONA 1	ZONA 2
A < 10	4 PLANTAS	3 PLANTAS
10 <= A < 12	5 PLANTAS	3 PLANTAS
A >= 12	6 PLANTAS	3 PLANTAS

Se considera como altura máxima de la planta baja, contada entre la rasante de la acera y la cara inferior del forjado superior de la planta baja, la de 3,80 m.

Dentro del nuevo máximo de plantas se considerarán incluidas la planta baja y la última planta, que deberá ir retranqueada a 45° a partir de la línea de fachada en su encuentro con el forjado de la planta inmediata anterior por su cara superior.

b) Podrá reducirse voluntariamente la elevación total indicada en las siguientes cuantías:

Altura mínima: 2 plantas menos de la máxima.

c) No se especifica parámetro de cobertura, que alcanza valores próximos a 100% en todos los supuestos, resultando sobradamente compensado con las deducciones de patio interior de parcela y limitaciones de profundidad de edificación, en su caso.

73.3. Aprovechamiento extraordinario.

Con independencia de otros usos accesorios que se determinan en el artículo siguiente, se admitirán aprovechamientos marginales, con vinculación inseparable al volumen arquitectónico y servicio directo a la edificación principal; sin perjuicio de cumplimiento de las condiciones específicas de composición estética ambiental que rigen en la zona.

Entre ellos tendrá carácter obligatorio la inclusión de garaje colectivo privado en sótanos, semisótanos o planta baja en los solares de más de 200 m2, cuando los edificios que sobre ellos se proyecten cuenten con más de tres plantas. Esta obligación afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos. Quedarán exceptuados de esta obligación aquellos solares que por sus especiales características no

puedan obtener el número mínimo de cuatro plazas. Los aparcamientos deberán cumplir las condiciones que exija la normativa sectorial aplicable.

Se excluyen así mismo de esta obligación los edificios comprendidos entre las calles Paseo Marítimo, Concepción, Ramón Gallud y María Parodi, según la modificación del P.G.O.U. nº 1 que por motivos de interés general acreditado en su expediente fue aprobada definitivamente por la CTU en sesión celebrada en 29-3-89.

Artículo 74. Condiciones de uso.

74.1. Uso fundamental.

Todo el área del casco actual se halla afectada al uso residencial (RES), permanente, que determina el aprovechamiento básico de cada zona.

Cualesquiera otros usos accesorios que no constituyan aprovechamiento marginal, por su directa vinculación al uso fundamental, serán controlados como tolerancias de aprovechamiento con carácter urbanístico de dotaciones privadas de interés lucrativo particular.

74.2. Integración de usos accesorios.

Con excepción del área de tolerancia industrial que se indica posteriormente las únicas tipologías de uso permisibles en posición integrada (INT) dentro del mismo edificio serán las correspondientes a atención y servicios (ATS), con ubicación obligatoria en las plantas más bajas respecto de la rasante oficial y cuyas limitaciones de tolerancia de aprovechamiento se regulan en el cuadro adjunto con referencia a la elevación total.

INTEGRACIÓN DE USOS (ATS)

ELEVACIÓN MÁXIMA (E)	6	5	4	3
PLANTAS INTEGRADAS	1	1	1	1
PROPORCIÓN MÁXIMA (%)	30	30	30	30
OBLIGATORIEDAD (%)	15	18	NO	NO

con las siguientes aclaraciones:

- Los grados de compatibilidad se regirán por las condiciones generales de estas normas.
- El número de plantas de uso accesorio integradas en el edificio se incluye en la elevación máxima (e), y a su vez los porcentajes superficiales se refieren al índice de techo (T), ambos establecidos como aprovechamiento básico, disminuyéndose de los mismos; salvo en los supuestos obligatorios donde constituirán un mínimo a cumplimentar, sin exceder necesariamente de una planta entera.
- Dentro del casco actual se permitirá la actividad de industria (PRV-In) en la zona comprendida entre la Vial de Ronda, Avda. de Diego Ramírez y calles Apolo (Ctra. de Alicante) y de Orihuela (Ctra. a San Miguel de Salinas), que tendrá el carácter de área de tolerancia industrial.
- Los sistemas de acceso público común de cada uno de los usos considerados en el mismo edificio (RES Y ATS) se resolverán independientemente, contando con sus propios elementos de control y seguridad. No se permitirán otras conexiones que las puertas de servicio del personal laborante, prohibiéndose su posible utilización como salidas de emergencia hacia los itinerarios de evacuación de las viviendas para casos de siniestro.
- El régimen de tolerancia extraordinaria correspondiente a otras posiciones relativas, no integradas en la edificación residencial, se remite a las regulaciones generales del siguiente apartado.

74.3. Regulaciones generales.

Además de los usos integrados establecidos se admitirá la tolerancia de otros usos o actividades secundarias respecto del uso fundamental residencial (RES) siguiendo el criterio general de coordinación establecido en las matrices de compatibilidad, en otras posiciones relativas (ADD, ASL). En estas condiciones podrán admitirse usos compatibles con el fundamental, excluyendo en todo caso el uso extractivo y agropecuario (EXA), con las siguientes limitaciones complementarias:

- Las tolerancias autorizadas para otras posiciones relativas no superarán el 50% de las cuantías establecidas en el cuadro de integración de usos como proporción máxima. A su vez las tolerancias

acumuladas no ocuparán en cada manzana más del 15% de su superficie cuando se construyan edificios independientes en posición adosada, salvo en el área de tolerancia industrial; quedando prohibida la transferencia de derechos no ejercidos por el titular de cada unidad de promoción.

b) Se evitará la especialización funcional de aquellas áreas que puedan saturarse por acumulación de alguna actividad específica en perjuicio de la de comercio, lo cual deberá prevalecer en todas las zonas. A tal efecto, y para comprobar los supuestos de saturación deberán utilizarse criterios estadísticos con referencia a entornos homogéneos bien determinados, subordinando la discrecionalidad administrativa del otorgamiento de licencias de apertura de los establecimientos al resultado de los estudios.

c) Tendrán preferencia de autorización las actividades de atención y servicios (ATS) sobre las de producción y evasión (PRV), según la relación ATS/PRV siguiente:

- Categoría A. Inocua: 2/1
- Categoría B. Molesta total: 3/1
- Categoría C. Molesta: 5/1

excluyendo la modalidad de industria (PRV-In).

d) Las condiciones de edificabilidad sobre manzana completa de los edificios destinados a usos diferentes del residencial en posición aislada (ASL) se asimilarán alternativamente a las específicas de núcleos de actividad productiva o de comercio y servicios sin rebasar los indicadores de aprovechamiento básico en ningún supuesto.

Artículo 75. Condiciones de composición.

75.1. Formas y proporciones.

Se determinan la longitud de fachada y altura de coronación en todos los ámbitos del casco a través de las condiciones de parcela mínima del artículo 72 anterior, y de la elevación total de la edificación que señalan los planos de ordenación PO.3 (1:2.000). Suelo urbano en correspondencia con las condiciones de edificabilidad debiendo interpretarse según los conceptos generales de formas y proporción.

75.2. Condiciones estéticas.

En correspondencia con los criterios generales de estas normas se establecen las siguientes regulaciones de composición arquitectónica para todos los ámbitos del casco actual.

a) Composición ambiental.

Constituye el régimen normal de composición en todo el casco actual, remitiendo sus condiciones a las normas generales de estética ambiental establecidas con carácter básico.

b) Composición rígida.

Su consideración excepcional se remite a las normas de protección específica que se incluye en el catalogo municipal de elementos protegibles anejo a este documento, y tendrá efecto exclusivo para determinadas localizaciones puntuales.

75.3. Regulaciones complementarias.

a) Decoro y conservación.

En todo el ámbito del casco actual serán de obligatoria observancia las regulaciones esenciales de decoro y conservación establecidas con carácter general.

b) Ordenación singular.

La ordenación singular de los edificios de tipología compacta (MD, MM) se resolverá según los criterios generales establecidos como supuestos de singularidad reglada.

c) Edificación especial.

La utilización de tipologías en disposición especial (XC, XE y XX) se someterá a las condiciones establecidas para este tipo de edificación.

Artículo 76. Condiciones funcionales.

76.1. Habitabilidad residencial.

En virtud del uso residencial (RES) dominante regirán las condiciones de calidad y seguridad establecidas con carácter básico en estas normas, con referencia fundamental a la habitabilidad de las viviendas; sirviendo de normas complementarias las ordenanzas municipales para regular las cuestiones de detalle.

76.2. Otros usos o actividades.

Los usos accesorios integrados en el mismo edificio residencial, y sus locales correspondientes, se regirán por sus normas específicas. Igualmente ocurrirá cuando se trate de actividades laborales en edificios independientes, sea cual sea su posición. (ADED, ASL).

TÍTULO X

APROVECHAMIENTOS Y ORDENACIONES PORMENORIZADAS

Artículo 77. Determinación del Aprovechamiento Tipo.

77.1. En Suelo Urbano se delimitan las siguientes áreas de reparto atendiendo a los criterios de coincidencia con los ámbitos territoriales de zonas homogéneas de subcalificación del suelo que gozan de la misma ordenanza e inclusión en cada una de ellas de los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos públicos que se pretendan conseguir y los privados de carácter lucrativo con semejante tipología edificatoria. El Aprovechamiento Tipo está expresado en metro cuadrado por metro cuadrado del uso característico. La Ponderación de los Usos para todas las Areas de Reparto del Suelo Urbano y Urbanizable está justificada en la Memoria para cada Area de Reparto.

77.2. Area de Reparto.

SUELO URBANO

AREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO
Nº 1	CASCO URBANO. ZONA 1	4'21 M ² /M ² U.C.
Nº 2	CASCO URBANO. ZONA 2	2'02 M ² /M ² U.C.
Nº 3	ERAS DE LA SAL	0'2 M ² /M ² U.C.
Nº 4	ENCLAVE 1. TORRE DEL MORO	0'56 M ² /M ² U.C.
Nº 5	ENCLAVE 2. LA LOMA	0'36 M ² /M ² U.C.
Nº 6	ENCLAVE 3. MONTECARLO	0'27 M ² /M ² U.C.
Nº 7	ENCLAVE 4. EL LIMONAR	0'36 M ² /M ² U.C.
Nº 8	ENCLAVE 5. EL TORREJÓN	0'28 M ² /M ² U.C.
Nº 9	ENCLAVE 6. LA ROSALEDA	0'20 M ² /M ² U.C.
Nº 10	ENCLAVE 7. LAS MARAVILLAS I	1'03 M ² /M ² U.C.
Nº 11	ENCLAVE 8. LA MATA	1'22 M ² /M ² U.C.
Nº 12	ENCLAVE 9. TORRE DEL MORO II	0'64 M ² /M ² U.C.
Nº 13	ENCLAVE 10. LA HOYA	0'1 M ² /M ² U.C.
Nº 14	ENCLAVE 11. POZO DULCE	0'2 M ² /M ² U.C.
Nº 15	ENCLAVE 12. LAS MARAVILLAS II	0'83 M ² /M ² U.C.
Nº 16	ENCLAVE 13. DOTACIONAL URBANO	0'8 M ² /M ² U.C.
Nº 16-BIS	ENCLAVE 14. CAMPING MISOL	0'01 M ² /M ² U.C.
Nº 17	CONVENIO 1. TORRE DEL MORO	0'34 M ² /M ² U.C.
Nº 18	CONVENIO 2. PUNTA LA VÍBORA	0'40 M ² /M ² U.C.
Nº 19	CONVENIO 3. LOMAS DEL MAR I	0'61 M ² /M ² U.C.
Nº 20	CONVENIO 4. CALA DORADA	0'61 M ² /M ² U.C.
Nº 21	CONVENIO 5. LA ROSALEDA	0'60 M ² /M ² U.C.
Nº 22	CONVENIO 6. MAR AZUL	0'66 M ² /M ² U.C.
Nº 23	CONVENIO 7. TORREJÓN	0'79 M ² /M ² U.C.
Nº 24	CONVENIO 9. SAN ROQUE	0'48 M ² /M ² U.C.
Nº 25	CONVENIO 10. LOMAS DEL MAR II	0'56 M ² /M ² U.C.

Nº 26	CONVENIO 11. VILLASOL II	0'69 M ² /M ² U.C.
Nº 27	CONVENIO 12. CALAS DEL TORREJÓN	1'49 M ² /M ² U.C.
Nº 28	PLAN PARCIAL 1-A. ROCÍO DEL MAR	1'45 M ² /M ² U.C.
Nº 29	PLAN PARCIAL 2. LAS MARAVILLAS	0'73 M ² /M ² U.C.
Nº 30	PLAN PARCIAL 3. VILLASOL	0'66 M ² /M ² U.C.
Nº 31	PLAN PARCIAL 4. MOLINO BLANCO	0'48 M ² /M ² U.C.
Nº 32	PLAN PARCIAL 5. LOMAS DEL MAR	0'82 M ² /M ² U.C.
Nº 33	PLAN PARCIAL 6. LA VELETA	1'01 M ² /M ² U.C.
Nº 34	PLAN PARCIAL 7. NUEVA TORREVIEJA	1'38 M ² /M ² U.C.
Nº 35	PLAN PARCIAL 8 Y PLAN PARCIAL 17. LOS BALCONES I Y II	0'26 M ² /M ² U.C.
Nº 36	PLAN PARCIAL 9. LOS ANGELES	0'98 M ² /M ² U.C.
Nº 37	PLAN PARCIAL 10. LA TORRETA	0'29 M ² /M ² U.C.
Nº 38	PLAN PARCIAL 11. EL CHAPARRAL (TODOS LOS POLÍGONOS)	0'35 M ² /M ² U.C.
Nº 39	PLAN PARCIAL 12-A. AGUAS NUEVAS I	1'09 M ² /M ² U.C.
Nº 40	PLAN PARCIAL 12-B. AGUAS NUEVAS II	0'73 M ² /M ² U.C.
Nº 41	PLAN PARCIAL 13. VILLA VICENTA	0'41 M ² /M ² U.C.
Nº 42	PLAN PARCIAL 15. CALAS BLANCAS	0'75 M ² /M ² U.C.
Nº 43	PLAN PARCIAL 16. SAN LUIS	0'37 M ² /M ² U.C.
Nº 44	PLAN PARCIAL 18. TORREBLANCA	0'37 M ² /M ² U.C.
Nº 45	PLAN PARCIAL 19. CABO CERVERA	1 M ² /M ² U.C.
Nº 46	PLAN PARCIAL 20. MAR AZUL	0'74 M ² /M ² U.C.
Nº 47	PLAN PARCIAL 21. MEDITERRÁNEO	0'91 M ² /M ² U.C.
Nº 48	PLAN PARCIAL 22. CASA GRANDE	0'68 M ² /M ² U.C.
Nº 49	SECTOR 2. PLAN PARCIAL LOS ALTOS	0'61 M ² /M ² U.C.
Nº 50	SECTOR 4. PLAN PARCIAL LAGO JARDÍN	0'52 M ² /M ² U.C.
Nº 51	SECTOR 11-A. PLAN PARCIAL LA HOYA.POLÍGONO 1	0'44 M ² /M ² U.C.
Nº 52	SECTOR 11-A. PLAN PARCIAL LA HOYA. POLÍGONO 2	0'47 M ² /M ² U.C.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PLAN PARCIAL EN EJECUCIÓN

AREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO
Nº 53	SECTOR 7. PLAN PARCIAL LAS BARCAS	0'41 M ² /M ² U.C.
Nº 54	SECTOR 11-A-3. PLAN PARCIAL LA HOYA	0'33 M ² /M ² U.C.
Nº 55	SECTOR 13-A-1. PLAN PARCIAL CASA DEL PEINAO	0'34 M ² /M ² U.C.
Nº 56	SECTOR 15. PLAN PARCIAL EL LIMONAR V	0'57 M ² /M ² U.C.
Nº 57	SECTOR 18. PLAN PARCIAL EL LIMONAR III	0'59 M ² /M ² U.C.
Nº 58	SECTOR 24. PLAN PARCIAL LO ALBENTOSA II	0'47 M ² /M ² U.C.

Nº 59	SECTOR 3. PLAN PARCIAL LAGO SOL	0'39 M ² /M ² U.C.
Nº 60	PLAN PARCIAL 1-B. PUNTA PRIMA	1'01 M ² /M ² U.C.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. PRIMERA ETAPA

AREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO
Nº 61	SECTOR 5. COMERCIAL	0'35 M ² /M ² U.C.
	SECTOR 8. POLÍGONO INDUSTRIAL SALINAS	
	SECTOR 9. CERCO CASCIARO	
	SECTOR 10. SAN JOSÉ	
	SECTOR 11-B. LA HOYA I	
	SECTOR 12. POLÍGONO INDUSTRIAL CASA GRANDE	
	SECTOR 13-A-2. CASA DEL PEINAO	
	SECTOR 13-B. ALTOS DEL PESCADOR	
	SECTOR 14. CASA PICHÓN	
	SECTOR 16. EL HONDO	
	SECTOR 22. EL ACEQUIÓN	
	SECTOR 23. LA MANGUILLA	
	SECTOR 26. LO FERRÍS	

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO. SEGUNDA ETAPA

AREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO
Nº 62	SECTOR 13-A-3. CASA DEL PEINAO	0'35 M ² /M ² U.C.
	SECTOR 19. EL LIMONAR IV	
	SECTOR 25. POZO DULCE	

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

AREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO
Nº 63	SECTOR 1. LA CEÑUELA	0'340 M ² /M ² U.C.
	SECTOR 6. VILLA AMALIA	
	SECTOR 17. EL LIMONAR II	
	SECTOR 20. LA HOYA II	
	SECTOR 21. LO ALBENTOSA I	

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO

AREA DE REPARTO	NOMENCLATURA	APROVECHAMIENTO TIPO

Nº 64	ZONA DE USOS PORTUARIOS	EN SÓTANO: 1 M2/M2.
		EN SOBRE RASANTE:
		1'20 M2/M2
Nº 65	ZONA DE USOS NÁUTICO-DEPORTIVOS	EDIFICABILIDAD:
		SOBRE RASANTE:
		2.000 M2C MÁXIMO.
		OCUPACIÓN EN
		PLANTA: EN
		SÓTANO:
		NO SE PREVÉ
Nº 66	ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS DE LEVANTE	EDIFICABILIDAD:
Nº 67	ZONA DE USOS ADMINISTRATIVOS	EDIFICABILIDAD:
		LA EXISTENTE
Nº 68	ZONA DE CONCESIONES	EDIFICABILIDAD:
		LA EXISTENTE
Nº 69	ZONA DE DOTACIONES EN EL AREA CENTRAL DE CONEXIÓN	EDIFICABILIDAD:
		LA EXISTENTE.
		AUNQUE PODRÍAN
		AÑADIRSE 200 M2
		ADICIONALES PARA
		ASEOS Y/O
		VESTUARIOS SI ASÍ
		SE REQUIRIESE
Nº 70	ZONA DE TRÁFICO PORTUARIO LOCAL	EDIFICABILIDAD:
		30% MÁXIMO

El Aprovechamiento Tipo de los demás Sistemas Generales es el promedio de los demás Aprovechamientos Tipo de Suelo Urbano ponderado en función de su superficie referida al Uso Residencial.

Artículo 78. Plan de Etapas.

Las obras a realizar se encuentran relacionadas en el Estudio Económico Financiero, distribuidas en dos etapas cuatrienales.

Además, en Suelo Urbanizable Programado el Plan de Etapas coincide con la división en etapas cuatrienales del artículo 7.

En defecto de previsión del Plan sobre plazos y etapas rigen las disposiciones de la Ley Urbanística aplicable.

Artículo 79. Fichas Urbanísticas.

Las condiciones específicas y la programación urbanística determinada en el planeamiento correspondiente a los Núcleos de Suelo Urbano y a los Sectores de Suelo Urbanizable, se recogen en las siguientes fichas urbanísticas con sus respectivos Planos de Ordenación.

A este efecto se define el concepto de (NU) Núcleo Urbano.

79.1. Carácter.

Está formada por varios núcleos de crecimiento característico de Ensanche Urbano; por varios núcleos de población dispersos en el término con carácter de Ciudad Jardín y Núcleos en que predominan las

actividades económicas del sector secundario (principalmente industrial).

Todos ellos son procedentes de antiguos Planes Parciales y Convenios Urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento al amparo del Real Decreto de 16 de octubre de 1981, constituyendo núcleos consolidados o en desarrollo y de iniciativa particular.

79.2. Descripción.

Las superficies y límites se indican respectivamente en las Normas del Suelo Urbano y en los Planos de Ordenación PO.2 (1:5.000) Uso del Suelo y PO.3 (1:2.000) Suelo Urbano.

79.3. Condiciones Particulares.

Se desarrollan a continuación las Ordenanzas que regulan las condiciones del solar y de edificabilidad, para cada núcleo concreto, señalando las actuaciones pendientes a efectos de caducidad, así como el planeamiento complementario para cada área.

Así mismo, se indican las condiciones particulares que han permitido su inclusión como núcleos urbanos, en aplicación del artículo 78 de la vigente Ley del Suelo y artículo 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por último, se acompaña plano de cada sector con señalamiento de las alineaciones, a 1/2.000 o mayor (art. 29 y 40.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico).

SUELO URBANO

ERAS DE LA SAL

Sector: Eras de la Sal.

Superficie: 6.800 m².

Planeamiento: P.E.O.P.

Aprovechamiento Tipo: 0'2 m²/m² u.c.

Uso fundamental: esparcimiento al aire libre, espacios libres y zonas verdes.

Usos permitidos: servicios accesorios y complementarios al fundamental.

Condiciones de Edificabilidad:

Edificabilidad máxima: 0'2 m²/m².

Altura máxima: 1 planta.

Retranqueo mínimo: 5 m.

ENCLAVE Nº 1. TORRE DEL MORO

Sector: Torre del Moro.

Superficie: 86.500 m².

Uso Característico: residencial.

Aprovechamiento Tipo: 0'56 m²/m² u.c.

	SUPERFICIE M2		OCUP.	EDIFICAB.	ALTUR A	TIPO	RETRA.
	BRUTA	NETA	MÁX.	NETA	MÁX.	EDIFIC.	A BL.
SECTOR A. PARCELA 1	34.625		40%	19.390 M2	4 P	BL	6 M
SECTOR A. PARCELA 2					2P	AL	3 M
SECTOR B. PARCELA 3	18.680	8.420	40 %	10.460 M2	2 P	AL/AP	3 M
SECTOR B. PARCELA 4		5.820			6 P	XC/BT/AL	3 M
SECTOR C. PARCELA	14.800		40 %	8.288 M2	2 P	AL	3 M

5							
SECTOR C. PARCELA 6					4 P	BL	6 M
PARCELA CESIÓN 10%		5.770					
ZONA VERDE		6.240					
VIALES		6.765					
S.N.U. PROTEGIDO	18.395						
TORRE DEL MORO							
TOTAL	86.500						

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

Deberá concretar su ordenación última mediante Estudios de Detalle, que deberán abarcar manzanas completas, salvo el caso de que los proyectos de edificación fueren de idéntico ámbito.

Deberán hacer firme, previamente a la concesión de cualquier licencia, los compromisos contraídos con la Corporación en orden a la cesión de terrenos, zonas verdes y participación en los gastos de expropiación de la Torre del Moro.

En la tipología XC, BL y BT podrán utilizarse las plantas bajas con destino a garajes, no computando en este caso a efecto de volumen y ocupación máximos permitidos.

ENCLAVE Nº 2. LA LOMA

Sector: La Loma.

Superficie: 48.900 m².

Aprovechamiento Tipo: 0'36 m²/m² u.c.

TIPO DE	PARCELA	OCUPACIÓN	ALTURA	VOLUMEN
---------	---------	-----------	--------	---------

EDIFICACIÓN	MÍNIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	MÁXIMO	USO
AL/AS/BL	5.000 M2	25%	3 P	1 M3/M2	RESIDENCIAL, CULTURAL
					HOTELERO, COMERCIAL,
					DEPORTIVO, ESCOLAR Y
					SANITARIO

Sector correspondiente a una antigua actuación de tipo hotelero. Estando completamente consolidada, se mantendrán sus parámetros de aprovechamientos y que se remiten a la zona 10 del Plan General que se revisa con modificación de la clasificación del suelo.

ENCLAVE Nº 3. MONTECARLO

Sector: Montecarlo.

Superficie: 55.800 m².

Planeamiento: P.E.R.I.

Uso Característico: residencial.

Aprovechamiento Tipo: 0'27 m²/m² u.c.

Sector comprendido entre los núcleos urbanos de Aguas Nuevas y Torres Blancas.

Su desarrollo viene establecido en las Normas de Suelo Urbano debiendo asimismo dejar las reservas de sistemas de espacios libres, servicios de interés público y social y aparcamientos establecidos en el artículo 10 del anexo Reglamento de Planeamiento.

ENCLAVE Nº 4. EL LIMONAR

Sector: El Limonar.

Superficie: 66.900 m².

Aprovechamiento Tipo: 0'36 m²/m² u.c.

TIPO DE	PARCELA	OCUPACIÓN	ALTURA	VOLUMEN	
EDIFICACIÓN	MÍNIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	MÁXIMO	USO
AL/AS/BL	5.000 M2	25%	3 P	1 M3/M2	RESIDENCIAL, CULTURAL
					HOTELERO, COMERCIAL,
					DEPORTIVO, ESCOLAR Y
					SANITARIO

Enclave de características semejantes al número 2 «La Loma», y al que se remiten estas Normas.

ENCLAVE Nº 5. EL TORREJÓN

Sector: El Torrejón.

Superficie: 440.000 m².

Uso Característico: residencial.

Aprovechamiento Tipo: 0'28 m²/m² u.c.

		EDIFICABILIDAD	PARCELA	TIPO	ALTURA	
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÍNIMA	EDIFICAC.	MÁX.	RETRANQUEO
EQUIPAMIENTO PRIVADO	10.660 M2	0'18 M2/M2	1.000 M2	AS/BL	3 P	3 M
RESIDENCIAL	374.725 M2	0'30 M2/M2	400 M2	AS/AP/AL	2 P	3 M
VIALES	49.040 M2					
ZONA VERDE	5.575 M2					
TOTAL	440.000 M2					

Para su gestión se divide en polígonos, para la resolución de su urbanización en caso de que esta fuese necesaria.

Deberán elaborarse los correspondientes proyectos de urbanización por polígonos.

El equipamiento privado se concretará en los siguientes usos:

- Espectáculos.
- Aparcamientos.
- Hotelero.
- Comercial.

ENCLAVE Nº 6. LA ROSALEDA

Sector: La Rosaleda.

Superficie: 393.533 m².

Uso Característico: residencial.

Aprovechamiento Tipo: 0'20 m²/m² u.c.

TIPO DE	OCUPACIÓN	EDIFICAB.		ALTURA
EDIFICACIÓN	MÁXIMA	MÁXIMA	RETRANQUEOS Y PARCELA MÍNIMA	MÁXIMA

AS/AL/BL	30%	0'6 M2/M2	EN FUNCIÓN DEL TIPO DE EDIFICACIÓN	3 PLANTAS
----------	-----	-----------	------------------------------------	-----------

Sector comprendido entre núcleos urbanos y convenios urbanísticos aparte de lo establecido en las Normas de Suelo Urbano.

La obtención de las zonas verdes y dotaciones incluidas en este Enclave y cuya cesión no esté programada mediante compensación con sectores con exceso de aprovechamiento medio, será realizada mediante el sistema de actuación puntual en suelo urbano cuando la Administración lo determine.

ENCLAVE Nº 7. LAS MARAVILLAS I

Sector: Las Maravillas I.

Superficie: 36.335 m².

Aprovechamiento Tipo: 1'03 m²/m² u.c.

	Superf. neta	Ocup. máx.	Altura máx.	Retra. mínimo	Nº máximo viviendas	Usos	Usos incompatibles
COMPLEJO HOTELERO	8.000 m ²	40%	4 P	5 m		Hotelero Comercial Esparcimiento	Residencial Industrial
COMPLEJO RESIDENCIA L	7.000 m ²	40%	3 P	5 m	100	Residencial Deportivo Recreativo	
RESIDENCIA L	11.500 m ²	40%	4 P	5 m		Residencial	
POLÍGONO B						Comercial Espectáculos	

TOTAL 26.500 m²

Sector comprendido entre el núcleo urbano del antiguo Plan Parcial Nueva Playa de Torre Vieja y la Carretera de Alicante, con una superficie bruta total de 36.335 m².

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

Deberá concretar su urbanización última mediante Estudios de Detalle, que deberán abarcar manzanas completas.

Deberán hacer firme los compromisos contraídos con la Corporación en orden a la mejora de los servicios urbanísticos del sector.

ENCLAVE Nº 8. LA MATA

Sector: La Mata.

Superficie: 35.881 m².

Aprovechamiento Tipo: 1'22 m²/m² u.c.

			ALTUR A	RETRANQU EO	
	TIPOLOGÍA	USOS	MÁXIM A	LINDE	BLOQU E

ZONA 1	MÓDULOS ADOSADOS, RETRANQUEADOS A	RESIDENCIAL, COMERCIAL	4 P		3 M
	ALINEACIÓN DE FACHADA				
ZONA 2	MD	RESIDENCIAL, COMERCIAL	6 P		
ZONA 3	BLOQUE TORRE	RESIDENCIAL, COMERCIAL	6 P	5 M	
ZONA 4		ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES			

Sector comprendido entre el límite del término de Guardamar del Segura y Torrelamata, constituyendo un ensanche natural de la referida pedanía.

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

Deberá hacer firme los compromisos contraídos con la Corporación en orden a la construcción de un puerto deportivo en Torrelamata.

ENCLAVE Nº 9. TORRE DEL MORO II

Sector: Torre del Moro II.

Superficie: 46.000 m².

Aprovechamiento Tipo: 0'64 m²/m² u.c.

Zona Verde: 4.796 m².

Zonas de Equipamiento: 4.359 m².

Zonas Edificables: 27.945 m².

		OCUPACIÓN	ALTURA	TIPO	EDIFICAB.
	USOS	MÁXIMA	MÁXIMA	EDIFIC.	TOTAL
PARCELAS A, F, I	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	40%	2 P		
PARCELAS B, C, D	RESIDENCIAL	40%	4 P	BL/AL	
PARCELAS E, H	RESIDENCIAL	40%	2 P	AL	
PARCELA G	ZONA VERDE				
					0'70 M2/M2

Sector comprendido entre núcleos urbanos consolidados con una superficie total de 46.000 m² y con los servicios urbanísticos a pie de parcela.

Deberá resolver su urbanización mediante el correspondiente proyecto, así como hacer efectivos sus compromisos en orden a aportación a la ejecución de sistemas generales, cesión del 10%, y garantía de ejecución.

La cesión del 10% del aprovechamiento se determinará en el correspondiente proyecto de compensación.

ENCLAVE Nº 10. LA HOYA

Sector: La Hoya.

Superficie: 250.000 m².

Aprovechamiento Tipo: 0'1 m²/m² u.c.

	OCUPACIÓN	EDIFICAB.	ALTURA	TIPO
--	-----------	-----------	--------	------

USOS	MÁXIMA	MÁXIMA	MÁXIMA	EDIFIC.
EQUIPAMIENTO PÚBLICO O PRIVADO,	15%	0'1 M2/M2	1 P	AS
ESPARCIMIENTO, OCIO, CULTURAL,				
COMERCIAL, SANITARIO, PARQUE DE AGUA				

Sector rodeado por vías de circulación de Plan General, y destinado a usos de equipamiento. Dado su escaso aprovechamiento y uso del mismo se ha clasificado como urbano.

ENCLAVE Nº 11. POZO DULCE

Sector: Pozo Dulce.

Superficie: 347.100 m².

Aprovechamiento Tipo: 0'2 m²/m² u.c.

	OCUPACIÓN		ALTURA	TIPO	PARCELA
USOS	MÁXIMA	EDIFICAB.	MÁXIMA	EDIFICACIÓN	MÍNIMA
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DOCENTE,	20%	0'2 M2/M2	2 P	AISLADO	2.000 M2
SERVICIOS PÚBLICOS, TODO ELLO					
CONSIDERADO COMO EQUIPAMIENTOS					
PÚBLICOS					

Sector destinado a equipamiento deportivo y docente, condición por la cual, dado su bajo aprovechamiento, ha sido calificado como urbano.

ENCLAVE Nº 12. LAS MARAVILLAS II

Sector: Las Maravillas II.

Superficie: 83.478 m².

Aprovechamiento Tipo: 0'83 m²/m² u.c.

	OCUPACIÓN	EDIFICAB.	ALTURA	TIPO DE	
USOS	MÁXIMA	MÁXIMA	MÁXIMA	EDIFICACIÓN	RETRQ
RESIDENCIAL, COMERCIAL, HOTELERO,	40%	3 M3/M2	6 P	BLOQUE LINEAL	3 M
ESPARCIMIENTO		(1'1 M2/M2)		A AL	

Sector comprendido entre un núcleo urbano y la Carretera Nacional 332 con una superficie bruta de 83.478 m², y con los servicios urbanísticos a pie de parcela.

Deberá resolver su urbanización mediante el correspondiente proyecto, así como hacer efectivo sus compromisos en orden a la aportación a la ejecución de sistemas generales y demás compromisos y garantías acordadas con la Corporación.

Los aprovechamientos se consideran aplicables a la superficie bruta total, debiendo justificar en cada caso los aprovechamientos netos aplicables a cada manzana.

ENCLAVE Nº 13. DOTACIONAL URBANO

Sector: Dotacional Urbano.

Superficie: 168.200 m².Aprovechamiento Tipo: 0'8 m²/m² u.c.

Uso: equipamiento público.

Parcela mínima: 1.000 m².Edificabilidad: 0'8 m²/m².

Altura máxima: 2 plantas.

Ocupación máxima: 40%.

Retranqueos mínimos: 3 m a Lindes.

En la zona afectada por la CV-90 deberá respetarse la línea de edificación a 50 m de la arista exterior de la calzada, señalada en los planos P.O.2.4 y P.O.2.6, debiendo clasificarse esta banda como zona verde no computable a efectos del cumplimiento de los estándares reglamentarios.

ENCLAVE Nº 14. CAMPING MISOL

Sector: Camping Misol.

Superficie: 88.275 m².Aprovechamiento Tipo: 0'01 m²/m² u.c.

Uso: camping.

Parcela mínima: 10.000 m².Edificabilidad: 0'01 m²/m².

Altura máxima: 1 planta.

Retranqueos mínimos: 5 m a Lindes.

Observaciones: La edificabilidad asignada tiene únicamente por objeto la edificación en elementos comunes propios del establecimiento, tales como aseos, servicios públicos, etc.

CONVENIO Nº 1. TORRE DEL MORO

Sector: Torre del Moro.

Superficie: 53.300 m².

Planeamiento: Convenio Nº 1 (P.D.S.U.).

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 2 de septiembre de 1984.

Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 2 de septiembre de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 0'34 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	ALTURA	TIPO		RETRANQUEOS
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	MÁXIMA	EDIF.	CALLE	BLOQUE
VIALES	7.236 M2						
PARCELA 1	8.774 M2	30%	1 M3/M2	2 P	AL	5	7
PARCELA 2	23.206 M2	30%	1 M3/M2	2 P	AL	5	7
PARCELA DE CESIÓN	3.198 M2	30%	1 M3/M2	2 P	AL	5	7
AL AYUNTAMIENTO							
ZONA VERDE	5.330 M2						
EQUIPAMIENTO	5.330 M2	40%	1 M3/M2	2 P		5	7
TOTAL	53.000 M2						

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas

en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio por lo cual ha sido considerado necesaria su inclusión.

c). Otras condiciones particulares:

Dispone de licencia de edificación para el 100%.

CONVENIO Nº 2. PUNTA LA VÍBORA

Sector: Punta de la Víbora.

Superficie: 609.607 m².

Planeamiento: Convenio Nº 2 (P.D.S.U.).

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 6 de abril de 1984.

Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 6 de abril de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 0'40 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	PARCELA	TIPO	ALTURA		RETRANQUEO
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	MÍN.	EDIF.	MÁXIMA	C/	BLQ
VIALES	105.828 M2							
ZONA VERDE Y DEPORTIVA	60.694 M2	10%	0'3 M3/M2			1 P (4M)	5	
EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL	41.613 M2	40%	2 M3/M2			2 P (6'2)	5	
EQUIPAMIENTO DOCENTE	66.873 M2	40%	1 M3/M2			2 P (6'2)	5	
RESIDENCIAL PRIVADO	203.596 M2	30%	0'6 M3/M2	400 M2	AL	2 P (6'2)	5	7
RESIDENCIAL CESIÓN 10%	32.761 M2	30%	0'6 M3/M2	400 M2	AL	2 P (6'2)	5	7
BUNGALOWS HOTELES	98.243 M2			400 M2	AL	2 P (6'2)	5	7
TOTAL	609.607 M2							

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación del presente Plan.

La escritura de cesión está pendiente.

El aval bancario (14.616.000 ptas.) deberá renovarse con carácter indefinido, hasta la recepción por la Administración de los servicios.

c). Otras condiciones:

Deberán realizar un Estudio de Detalle para cada manzana o polígono y previamente a la obtención de cualquier licencia de edificación.

d). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

Cesión de zona docente.

e). Otras condiciones particulares:

Su inclusión se ha considerado en vista al grado de consolidación.

CONVENIO Nº 3. LOMAS DEL MAR I

Sector: Lomas del Mar I.

Superficie: 16.481 m².

Planeamiento: Convenio Nº 3 (P.D.S.U.).

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización: no procede.

Proyecto de Compensación. Aprob. Defin.: 3 de febrero de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 0'61 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIF.	MÁXIMA
VIALES	1.645 M2				
ZONA VERDE Y DEPORTIVA	1.650 M2				
EQUIPAMIENTOS	1.666 M2	40%	1'72 M3/M2		1 P
RESIDENCIAL PRIVADO	10.368 M2	30%	1'72 M3/M2	AL	2 P
RESIDENCIAL CESIÓN 10%	1.152 M2	30%	1'72 M3/M2	AL	2 P
TOTAL	16.481 M2				

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: pendiente.

No procede proyecto de urbanización.

Aval bancario: (1.236.075 ptas.) constituido indef.

c). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

d). Otras condiciones particulares:

Polígono urbano totalmente consolidado.

CONVENIO Nº 4. CALA DORADA

Sector: Cala Dorada.

Superficie: 55.700 m².

Planeamiento: Convenio Nº 4 (P.D.S.U.).

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 30 de marzo de 1984.

Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 30 de junio de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 0'61 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIFICACIÓN	MÁXIMA
VIALES	5.570 M2				
ZONA VERDE Y DEPORTIVA	5.570 M2				
EQUIPAMIENTOS	5.570 M2	40%	2 M3/M2		2 P
RESIDENCIAL PRIVADO	35.091 M2	30%	2 M3/M2	AL/BL/AS	3 P
RESIDENCIAL CESIÓN 10%	3.899 M2	30%	2 M3/M2	AL/BL/AS	3 P
TOTAL	55.700 M2				

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitida.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: pendiente.

Aval bancario: (4.177.500 ptas.) deberá renovarlo.

c). Otras condiciones:

Cada manzana deberá resolverse mediante el pertinente Estudio de Detalle, que deberá ser aprobado previamente a la concesión de cualquier licencia.

d). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

e). Otras condiciones particulares:

Sector con la infraestructura básica ejecutada casi totalmente, motivo por el que ha sido considerada necesaria su inclusión como suelo urbano.

CONVENIO Nº 5. LA ROSALEDA

Sector: La Rosaleda.

Superficie: 24.895 m².

Planeamiento: Convenio Nº 5 (P.D.S.U.).

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 11 de mayo de 1984.

Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 11 de mayo de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 0'60 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIFICAC.	MÁXIMA
VIALES	LOS DEFINIDOS EN LA ESTRUCTURA URBANA DEL PLAN GENERAL				

RESIDENCIAL PRIVADO	22.225 M2	30%	0'60 M3/M2	AS/AL/BL	2 P
RESIDENCIAL CESIÓN	679 M2	30%	2 M3/M2		2 P
TOTAL	22.904 M2				

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de modificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: pendiente.

Aval bancario: presentado con carácter indefinido.

c). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

d). Otras condiciones particulares:

Polígono urbano totalmente consolidado.

CONVENIO Nº 6. MAR AZUL

Sector: Mar Azul.

Superficie: 54.222 m².

Planeamiento: Convenio Nº 6 (P.D.S.U.).

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización: pendiente.

Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 2 de marzo de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 0'66 m²/m² u.c.

	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	VOLUMEN TIPO EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA
VIALES	10.607'75 M2			
ZONA VERDE	2.015 M2			
ZONA DEPORTIVA	10.556 M2	5%	0'3 M3/M2	1 P
CESIÓN 10%	7.386'25 M2	40%	2'5 M3/M2	3 P
RESIDENCIAL PRIVADO	24.657 M2	40%	2'5 M3/M2 BL	3 P
TOTAL	55.222 M2			

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: pendiente.
 Aval bancario: (1.626.660 ptas.) pendiente.
 c). Otras condiciones:
 Deberá realizar Estudio de Detalle en cada manzana.
 d). Otros compromisos:
 Cesión del 10% del aprovechamiento medio utilizado por el Ayuntamiento.
 e). Otras condiciones particulares:
 Sector que constituye una ampliación del Plan Parcial Mar Azul, no ejecutado aún al no estar consolidado totalmente el referido Plan Parcial, pero que no obstante se han hecho efectivos los compromisos exigidos por el artículo 84.3.
CONVENIO Nº 7. TORREJÓN
 Sector: Torrejón.
 Superficie: 44.278 m².
 Planeamiento: Convenio Nº 7.
 Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.
 Proyecto de Urbanización. Aprob. Inicial: febrero de 1986.
 Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 11 de mayo de 1984.
 Aprovechamiento Tipo: 0'79 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIFICACIÓN	MÁXIMA
VIALES	11.400 M2				
ZONA VERDE	1.456 M2				
RESIDENCIAL PRIVADO	PARCELAS 1, 2, 3, 4, 7		2 M3/M2	BL/AL/AS	2 P
	PARCELAS 8, 9, 10, 5, 6				3 P
ZONA 3	SUP. 22.988 M2				
ZONA 4	PARCELAS 10 BIS, 11, 12	40%	3'5 M3/M2	BL	4 P
	SUP. 7.000 M2				
RESIDENCIAL CESIÓN 10%			7.047'6 M3		
TOTAL	42.840 M2				

a). Condiciones del solar:
 Se modifican las alineaciones respecto al convenio aprobado en la D.S.U. según se expresa en la documentación gráfica de la Revisión del Plan General en el correspondiente plano P.O. 1/2.000. Respecto a su ordenación deberá tramitar un Estudio de Detalle para acomodar los volúmenes y ocupación existentes a la nueva ordenación propuesta.
 La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.
 Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:
 Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.
 Escritura de cesión: No.
 Aval bancario: (1.285.200 ptas.).

c). Otras condiciones:

Deberá realizar Estudio de Detalle para cada manzana.

d). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

e). Otras condiciones particulares:

Convenio paralizado anteriormente por estar afectado por la Revisión al Plan General de Ordenación Urbana.

Su clasificación como urbano responde a haber sido absorbido por el Casco Urbano actual, y por el grado de urbanización y consolidación de su entorno.

CONVENIO Nº 9. SAN ROQUE

Sector: San Roque.

Superficie: 92.966 m².

Planeamiento: Convenio Nº 9.

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización: presentado.

Proyecto de Compensación: pendiente.

Aprovechamiento Tipo: 0'48 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIFICACIÓN	MÁXIMA
VIALES	19.686 M2				
ZONA VERDE	17.500 M2				
RESIDENCIAL PRIVADO	50.202 M2	30%	1'8 M3/M2	BL/AL/AS	2 P
RESIDENCIAL CESIÓN 10%	5.578 M2	30%	1'8 M3/M2		
TOTAL	92.969 M2				

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: No.

Aval bancario: (4.648.300 ptas.) No.

c). Otras condiciones:

Se encuentra pendiente de Estudio de Detalle.

d). Zonificación:

Se adjunta plano de zonificación, según la solución establecida en el presente Plan, que modifica en cuanto ubicación la aprobada en su día en el respectivo Convenio, manteniendo los estándares en lo referente a porcentaje y superficies.

e). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

f). Otras condiciones particulares:

Convenio afectado en parte por la Revisión al Plan General.

Su clasificación como urbano responde a haber sido absorbido por el caso urbano actual, y por el grado

de urbanización y consolidación de su entorno.
 CONVENIO Nº 10. LOMAS DEL MAR II
 Sector: Lomas del Mar II.
 Superficie: 4.800 m².
 Planeamiento: Convenio Nº 10.
 Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.
 Proyecto de Urbanización: pendiente.
 Proyecto de Compensación: pendiente.
 Aprovechamiento Tipo: 0'56 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIFICAC.	MÁXIMA
VIALES	444'5 M2				
ZONA VERDE	803'5 M2				
EQUIPAMIENTO	271'8 M2				
RESIDENCIAL PRIVADO	2.952 M2	30%	2 M3/M2	AL	2 P
RESIDENCIAL CESIÓN	328 M2	30%	2 M3/M2		
TOTAL	4.800 M2				

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: Pendiente.

Aval bancario: (360.000 ptas.) Pendiente.

c). Otras compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

d). Otras condiciones particulares:

Dispone de Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento.

Se encuentra rodeado de suelo urbano y dadas sus dimensiones se ha considerado necesaria su clasificación.

CONVENIO Nº 11. VILLASOL II

Sector: Villa Sol II.

Superficie: 64.390 m².

Planeamiento: Convenio Nº 11.

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 11 de mayo de 1984.

Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 30 de junio de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 0'69 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIFICAC.	MÁXIMA

VIALES	18.400 M2				
ZONA VERDE	18.400 M2				
RESIDENCIAL PRIVADO	24.840 M2	30%	1'9 M3/M2	BL/AL	2 P
				AS	3 P
RESIDENCIAL CESIÓN	2.750 M2	30%	1'9 M3/M2		
TOTAL	64.390 M2				

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: Pendiente.

Aval bancario: (1.480.000 ptas.) Presentado por tiempo indefinido, hasta la recepción definitiva por la Administración de los servicios.

c). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

d). Otras condiciones particulares:

Sector consolidado por la edificación en grado superior al exigido por el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo, considerándosele como un polígono urbano.

CONVENIO Nº 12. CALAS DEL TORREJÓN

Sector: Calas del Torrejón.

Superficie: 17.316 m².

Planeamiento: Convenio Nº 12.

Fecha Aprob. Definitiva: 18 de marzo de 1983.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 28 de febrero de 1985.

Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: 26 de abril de 1984.

Aprovechamiento Tipo: 1'49 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	VOLUMEN	TIPO	ALTURA
	SUPERFICIE	MÁXIMA	MÁXIMO	EDIFICAC.	MÁXIMA
VIALES	5.479'6 M2				
ZONA VERDE	700'4 M2				
RESIDENCIAL PRIVADO					
ZONA 3	9.100 M2	30%	2'1 M3/M2	BL/AL/AS	2 P
ZONA 4	4.900 M2	40%	4'8 M3/M2	BL	4 P
RESIDENCIAL CESIÓN	4.263 M2	40%	4'8 M3/M2		4 P
TOTAL	20.600 M2				

a). Condiciones del solar:

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes mientras no se hallen expresamente modificadas en la documentación gráfica del presente Plan.

La parcela mínima se establece en función del tipo de edificación permitido.

Se exigirán todos los servicios urbanísticos definidos como condiciones mínimas de urbanización.

b). Actuaciones complementarias:

Se relacionan a continuación los compromisos adquiridos por el promotor en el respectivo Convenio y su ejecución o no, a efectos de caducidad, debiendo dar cumplimiento a los mismos en un plazo no superior a un año tras la aprobación definitiva del presente Plan.

Escritura de cesión: No.

Aval bancario: (1.030.000 ptas.) Pendiente.

c). Otras condiciones:

Deberá realizar Estudio de Detalle para cada manzana o polígono previamente a la obtención de cualquier licencia de edificación.

d). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio, zonas verdes y viales.

e). Otras condiciones particulares:

Sector urbano con todos los servicios urbanísticos exigidos por la vigente Ley del Suelo cumpliendo por tanto con la condición impuesta por el artículo 78, habiendo sido incluido como polígono urbano.

PLAN PARCIAL Nº 1-A. ROCÍO DEL MAR

Sector: Rocío del Mar.

Superficie: 101.000 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 5 de mayo de 1964.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 5 de mayo de 1964.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 1'45 m²/m² u.c.

Parte consolidada del antiguo Plan Parcial Punta Prima, denominado Rocío del Mar, se mantienen sus características y ordenanzas, que vienen reflejadas en el referido Plan Parcial aprobado en 1973 y posteriormente modificado en 1973.

Otras condiciones particulares:

Sector correspondiente a la 1ª fase del Plan Parcial Punta Prima consolidado por la edificación y urbanización en grado suficiente para cumplir el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo.

PLAN PARCIAL Nº 2. LAS MARAVILLAS

Sector: Las Maravillas.

Superficie: 213.500 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: julio 1964.

Proyecto de Urbanización: concluido en 1991.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 0'73 m²/m² u.c.

	PARCEL A	VOLUM EN		SEPARACI ÓN		
	MÍNIMA	MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA	A LINDE	USO	PARCELAS
ZONA 1	600 M2	3 M3/M2	12 M/4 P	3 M	RESIDENCIA L	DE LA 1 A LA 90
ZONA 2	600 M2	2 M3/M2	5 M/1 P + SEMISÓTANO	3 M	RESIDENCIA L	RESTO
TOTAL	1.200 M2					

Primera fase del antiguo Plan Parcial Nueva Playa de Torrevieja, del cual fueron desclasificadas la segunda y tercera fase por falta de iniciativa particular.

Se restituye el Centro Cívico del anterior Plan Parcial en una nueva manzana (comprende las parcelas 106 a 110 y 136 a 140).

Los servicios de este Núcleo contarán con las siguientes dotaciones mínimas (art. 52, Tít. III, Cap. V) estafeta C.T.T. (A), cinematógrafo (4) y hotel (H), que englobará las tolerancias de aprovechamiento residencial, hasta doscientas cincuenta plazas de capacidad.

Para su gestión queda delimitado como un polígono de actuación dentro del cual podrá segregarse el Núcleo de Servicios como una unidad de actuación.

a). Otros usos permitidos:

En Zona 1 se permitirán los usos comerciales en planta baja, así como en la Zona 2 en las parcelas recientes a la Avenida de los Europeos y Paseo Marítimo.

En ambas zonas se permitirá la agrupación de parcelas, debiendo distribuirse los aprovechamientos resultantes, de forma que en ningún caso se sobrepasen las limitaciones de cada zona, en cuanto a volumen y altura máxima, así como separación a los nuevos lindes.

b). Otras condiciones particulares:

Antiguo Plan Parcial del cual se encuentra consolidada la primera fase cumpliendo dicha fase los requisitos establecidos en el artículo 78 de la vigente Ley del Suelo. Habiendo sido desclasificadas las otras dos fases del mismo Plan Parcial por su no ejecución.

PLAN PARCIAL Nº 3. VILLA SOL

Sector: Villa Sol.

Superficie: 42.738 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 5 de febrero de 1965.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 0'66 m²/m² u.c.

	PARCELA	ALTURA	EDIFICABILIDAD	RETRANQUEOS	
	MÍNIMA	MÁXIMA	MÁXIMA	LINDE	CALLE
ZONA A CHALETS	300 M2	1 P	2 M3/M2	4 M	5 M
ZONA B BLOQUES	300 M2		3 M3/M2	½ H	5 M
ZONA C ESPARCIMIENTO			2 M3/M2		
ZONA D RELIGIOSO					
ZONA GARAJE					

Urbanización completamente consolidada, no presentando ninguna modificación el presente Plan respecto al Plan Parcial aprobado en su día.

Condiciones particulares:

Polígono urbano totalmente consolidado.

PLAN PARCIAL Nº 4. MOLINO BLANCO

Sector: Molino Blanco.

Superficie: 130.280 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 29 de julio de 1967.

Proyecto de Urbanización: no tiene.

Proyecto de Compensación: no tiene.

Aprovechamiento Tipo: 0'48 m²/m² u.c.

			SEPARACIÓN
	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	A LINDE
	AD		

CENTRO COMUNAL	0'25 M2/M2	2 P (6'5 M) 3 M SI 1 PLANTA	
			6 M SI 2 PLANTAS
HOTELES Y ANALOGOS	1 M2/M2	6 P	3 M SI 2 PLANTA
			6 M DEMÁS
APARTAMENTOS COLECTIVOS EN ALTURA Y EN FILA DE 1 – 2 PLANTAS	1 M2/M2	5 P BLOQUES LONGITUDINALES	3 METROS
APARTAMENTOS AGRUPADOS DE 1 –2 PLANTAS	0'5 M2/M2	3 P	IGUAL A LA ALTURA
VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	0'25 M2/M2	2 P	3 M SI 1 PLANTA
			6 M SI 2 PLANTAS
VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS	0'33 M2/M2	2 P	3 M A LINDE
			6 M A BLOQUE

Urbanización consolidada en gran parte, manteniéndose las alineaciones y rasantes existentes. En cuanto a los aprovechamientos, se mantienen básicamente los mismos. En cuanto a la distribución de volúmenes serán de libre distribución con las únicas limitaciones de retranqueos y alturas establecidas.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial con la urbanización ejecutada al 100% cumpliendo con los requisitos del artículo 78, habiendo sido clasificada como urbana.

PLAN PARCIAL Nº 5. LOMAS DEL MAR

Sector: Lomas del Mar.

Superficie: 149.369 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 9 de abril de 1968.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 0'82 m²/m² u.c.

	VOLUMEN	OCUPACIÓN	SEPARACIÓN MÍNIMA		TIPO	
	MÁXIMO	MÁXIMA	A CALLE	A LINDE	EDIFIC.	ALTURA
RESIDENCIAL A BAJA B	2 M3/M2	40%	5 M	4 M	AS	5 M – 2 P
RESIDENCIAL MEDIA	3 M3/M2	40%	5 M	5 M	AS/BL	3'5 M – 1 P
RESIDENCIAL ALTA	5 M3/M2	40%				

Se recoge tal como fue aprobado en su día, correspondiéndole un cuadro de aprovechamientos como

sigue (sin perjuicio de las demás ordenanzas establecidas en el correspondiente Plan Parcial).

Otras condiciones particulares:

Urbanización con grado de edificación y de infraestructura suficiente para ser incluida como urbano en función del artículo 78 de la Ley del Suelo.

PLAN PARCIAL Nº 6. LA VELETA

Sector: La Veleta.

Superficie: 146.333 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 9 de abril de 1968.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 1'01 m²/m² u.c.

				OCUPACIÓN	ALTURA		RETRANQUEO A	
	USO	TIPO	SUPERFICIE	MÁX. EN SUP.	MAX.	EDIFIC.	CALLE	PARCELA
ZONA A	RESIDENCIAL	CHALET	13.527 M2	25%	7 M	1'00 M3/M2	---	2 M
ZONA B	RESIDENCIAL	CHALET	12.764 M2	25%	7 M	1'49 M3/M2	---	2 M
ZONA C	RESIDENCIAL	CHALET	20.168 M2	25%	7 M	1'63 M3/M2	---	2 M
ZONA D	RESIDENCIAL	BLOQUE AISLADO	8.528 M2	20%	36 M	5'00 M3/M2	4 M	5 M
ZONA E	HOTEL Y	AISLADO	10.660 M2	---	28 M	2'50 M3/M2	---	---
	USO PÚBLICO							
ZONA F	RESIDENCIAL	CHALET (AS)	16.025 M2	20%	7 M	1'63 M3/M2	---	3 M
ZONA G	RESIDENCIAL	AGRUPADA (BL-AP-AL)	14.858 M2	40%	10 M	3'50 M3/M2	---	3 M

Se recoge tal como fue aprobada en su día correspondiéndole el cuadro de aprovechamientos anterior (sin perjuicio de las demás Ordenanzas establecidas en el correspondiente Plan Parcial).

Se introduce un vial de veinte metros de ancho paralelo al Paseo Marítimo.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial con un grado de desarrollo de la urbanización suficiente para justificar su inclusión como Suelo Urbano en virtud del artículo 78 de la vigente Ley del Suelo.

PLAN PARCIAL Nº 7. NUEVA TORREVIEJA

Sector: Nueva Torre Vieja.

Superficie: 310.000 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 11 de abril de 1968.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 11 de abril de 1968.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 1'38 m²/m² u.c.

	EDIFICABILIDAD	OCUPACIÓN	RETRANQUEOS A	
	MÁXIMA	MÁXIMA	LINDE	CALLE
ZONA I. INDUSTRIAL	3 M3/M2			
ZONA B. RESIDENCIAL BAJA	3 M3/M2	40%	4 M	5 M
ZONA M. RESIDENCIAL MEDIA	5 M3/M2	40%	¼ H y 5 M	¼ H y 5 M
ZONA A. RESIDENCIAL ALTA	6 M3/M2	40%	¼ H y 5 M	¼ H y 5 M

Urbanización en grado de desarrollo bajo y con problemas de legalización en la parte industrial. Respetándose las ordenanzas del propio Plan Parcial en lo referente a aprovechamientos, se indican como modificaciones en base a la legalización de una situación consolidada. En la Zona Industrial se suprimen los retranqueos a calles, debiendo resolver cada actuación su zona de carga y descarga, así como aparcamientos. Deberá realizar un proyecto de urbanización para todas las zonas y la ejecución real de todos los servicios.

Otras condiciones particulares:

Constituye el ensanche natural del casco actual en su desarrollo hacia la Carretera de Alicante.

MODIFICACIÓN Nº 70 DEL P.G.O.U.

Aprobada definitivamente según resolución del Conseller de fecha 20.marzo.2002.

Publicada en el B.O.P. nº 107 de fecha 13.mayo.2002

" Normativa.

Aparcamientos:

Para la reserva de plazas de aparcamiento se estará a lo dispuesto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento en su artículo 10, cuyo tenor literal dice:

" Por cada unidad de vivienda, apartamento, chalet o estudio, 1 plaza por unidad residencial, si en la parcela se construyen menos de diez unidades. Si se construyen mas unidades, se reservará una plaza mas, adicional, por cada diez unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela."

El cumplimiento del anterior estándar afecta a la totalidad de la planta destinada a aparcamientos y en todo caso en un número máximo de tres plantas de sótano.

En toda la regulación restante se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. y a aquella Normativa Sectorial."

PLAN PARCIAL Nº 8 Y Nº 17. LOS BALCONES I Y II

Sector: Los Balcones I y II.

Superficie: 1.455.750 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 7 de febrero de 1964 y 24 de marzo de 1975.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 0'26 m²/m² u.c.

		OCUPACIÓN	ALTURA			TIPO
	PARCELA	MÁX.	MÁX.	EDIFICAB.	USO	EDIFICACIÓN
	A					
RESIDENCIAL A	800 M2	40%	2 P	0'8 M3/M2	RESIDENCIAL	AS/AP
RESIDENCIAL B	800 M2	40%	2 P	0'8 M3/M2	RESIDENCIAL	AS/AP/AL
RESIDENCIAL	800 M2	40%	2 P	1'5 M3/M2	HOTEL	AS/AP/AL

C					RESIDENCIAL	
---	--	--	--	--	-------------	--

Urbanizaciones consolidadas y con los servicios urbanísticos casi resueltos.

Se mantienen todas las ordenanzas y aprovechamientos de los respectivos Planes Parciales, permitiéndose, dada la situación real de la edificación y que no se aumenten densidades, la modificación de tipología edificatoria en las manzanas expresamente señaladas, siempre que no se modifiquen los parámetros de volumen, ocupación y alturas máximas y retranqueos mínimos permitidos en los correspondientes Planes Parciales.

A este respecto se entenderá como tipología fundamental la AS, quedando como toleradas la AP y la AL en las manzanas expresamente señaladas.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial consolidado en grado suficiente para ser considerado como núcleo urbano.

PLAN PARCIAL Nº 9. LOS ÁNGELES

Sector: Los Ángeles.

Superficie: 188.846 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 29 de mayo de 1972.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 0'98 m²/m² u.c.

Urbanización consolidada en gran porcentaje, se respetan todas sus ordenanzas y teniendo resueltos básicamente sus servicios urbanísticos, no se le impone ninguna condición complementaria.

En cuanto a la zona de equipamiento social y recreativo, este plan recoge las modificaciones producidas en el emplazamiento de estas zonas.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial consolidado al 100%.

PLAN PARCIAL Nº 10. LA TORRETA

Sector: La Torreta.

Superficie: 1.195.428 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 20 de diciembre de 1973.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 0'29 m²/m² u.c.

OCUPACIÓN	ALTURA	EDIFICABILIDAD	PARCELA	SEPARACIÓN	TIPOLOGÍA
MÁXIMA	MÁXIMA	MÁXIMA	MÍNIMA	LINDEROS	EDIFICATORIA
25%	2 PLANTAS (6'2 M)	0'25 M2/M2	800 M2	5 METROS	AS/AP/AL

Urbanización consolidada en más de sus dos terceras partes y con los servicios urbanísticos resueltos en gran parte.

Para su gestión se divide en tres polígonos, según el proyecto de división poligonal aprobado por esta Corporación.

Una vez se hayan resuelto el reparto de las cargas del polígono dos, el presente plan establece el cambio de situación de la zona verde, manteniendo la superficie total de este suelo.

Resueltos los dos primeros polígonos, el tercero deberá resolverse su ordenación y urbanización, en base a los parámetros descritos en el cuadro anterior.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial consolidado en grado suficiente para ser considerado como Suelo Urbano en virtud del

artículo 78 de la Ley del Suelo.
 PLAN PARCIAL N° 11. EL CHAPARRAL. (TODOS LOS POLÍGONOS)
 Sector: El Chaparral I y II.
 Superficie: 1.419.250 m².
 Planeamiento: plan parcial.
 Fecha Aprob. Definitiva: 10 de enero de 1974.
 Proyecto de Urbanización: aprobado.
 Proyecto de Compensación: aprobado.
 Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m² u.c.

OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABIL.MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	RETRANQUEOS MÍNIMOS
30%	0'96 M3/M2	2 PLANTAS (6 M)	5 METROS

A efectos de gestión se divide en tres fases, según la propia división establecida en el Plan Parcial, independizándose de la primera fase.

En cuanto a las otras dos, deberán cumplir los compromisos contraídos con la Corporación, en relación a urbanización, cesión del 10% del aprovechamiento, plan de etapas.

En la segunda y tercera fase, se permitirá la modificación de tipología edificatoria de las manzanas expresamente señaladas, siempre que no se modifiquen los parámetros de volumen, ocupación y altura máximos permitidos, así como respetando los retranqueos, establecidos en el correspondiente Plan Parcial.

A este respecto, se entenderán de aplicación los parámetros indicados en el cuadro arriba insertado.

En el resto de las manzanas de tipología AS, se permitirá alternarla con la AP, en las mismas condiciones que el cuadro insertado arriba y siempre que esta modificación no afecte a más del 35% de las parcelas comprendidas en esta situación.

No obstante cualquier modificación de tipología, de los indicados apartados anteriores, estará condicionada a la previa cesión de los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, libres de cargas, gravámenes, etc. y urbanizados a costa del promotor.

Así mismo se condiciona a la no actuación en la tercera fase, hasta la urbanización completa (100%) de la segunda y consolidación suficiente por la edificación.

a). Otros compromisos:

Cesión del 10% del aprovechamiento medio.

Compromiso de no edificar en la tercera fase hasta la consolidación de la segunda fase.

b). Otras condiciones particulares:

Primera fase del Plan Parcial El Chaparral completamente urbanizado.

Aportación a la ejecución del colector de saneamiento del sector Oeste de Torrevieja (en ejecución).

PLAN PARCIAL N° 12-A. AGUAS NUEVAS I

Sector: aguas nuevas (P-12-A).

Superficie: 70.000 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 1 de junio de 1974.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 1'09 m²/m² u.c.

Plan Parcial parcialmente desclasificado, se divide en sectores con distinta clasificación (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable).

Dentro de los sectores urbanos (P.12.A y P.12.B) se mantendrán las ordenanzas y aprovechamientos que les fijaba el antiguo Plan Parcial, en lo referente a ocupación, volumen, alturas, composición y retranqueos; en cuanto a las tipologías serán igualmente las contenidas en el antiguo Plan Parcial, con la

posibilidad de utilización de la tipología AP o AS en las parcelas de chalet.
Para su gestión deberá resolver su urbanización, mediante el correspondiente proyecto de urbanización.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial desclasificado parcialmente, respetando como suelo urbano estos dos polígonos por el grado de infraestructura desarrollado.

PLAN PARCIAL Nº 12-B. AGUAS NUEVAS II

Sector: Aguas Nuevas (P-12-B).

Superficie: 154.250 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 1 de junio de 1974.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 0'73 m²/m² u.c.

Plan Parcial parcialmente desclasificado, se divide en sectores con distinta clasificación (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable).

Dentro de los sectores urbanos (P.12.A y P.12.B) se mantendrán las ordenanzas y aprovechamientos que les fijaba el antiguo Plan Parcial, en lo referente a ocupación, volumen, alturas, composición y retranqueos; en cuanto a las tipologías serán igualmente las contenidas en el antiguo Plan Parcial, con la posibilidad de utilización de la tipología AP o AS en las parcelas de chalet.

Para su gestión deberá resolver su urbanización, mediante el correspondiente proyecto de urbanización.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial desclasificado parcialmente, respetando como suelo urbano estos dos polígonos por el grado de infraestructura desarrollado.

PLAN PARCIAL Nº 13. VILLA VICENTA

Sector: Villa Vicenta.

Superficie: 118.459 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 10 de julio de 1974.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: aprobado.

Aprovechamiento Tipo: 0'41 m²/m² u.c.

Urbanización consolidada en gran porcentaje, se respetan todas sus ordenanzas y teniendo resueltos básicamente sus servicios urbanísticos, no se le impone ninguna condición complementaria.

En cuanto a la zona de equipamiento social y recreativo, este plan recoge las modificaciones producidas en el emplazamiento de estas zonas.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial consolidado al 100%.

PLAN PARCIAL Nº 15. CALAS BLANCAS

Sector: Calas Blancas.

Superficie: 217.284 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 20 de septiembre de 1974.

Proyecto de Urbanización: aprobado.

Proyecto de Compensación: aprobado.

Aprovechamiento Tipo: 0'75 m²/m² u.c.

Urbanización consolidada en más de las dos terceras partes, respetando todas las determinaciones del correspondiente Plan Parcial.

Otras condiciones particulares:

Urbanización consolidada tanto por la edificación como por la urbanización cumpliendo todos los requisitos del artículo 78 de la Ley del Suelo.

PLAN PARCIAL Nº 16. SAN LUIS

Sector: San Luis.

Superficie: 1.197.254 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 3 de enero de 1975. modif. sept. 1982
Proyecto de Urbanización: aprobado 1984.
Proyecto de Compensación: aprobado 1984.
Aprovechamiento Tipo: 0'37 m²/m² u.c.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles.
Uso incompatible: Industrial.

Observaciones: Deberá cumplir los compromisos contraídos con la Corporación, en relación a urbanización, cesión del 10% del aprovechamiento, plan de etapas, así como a la no actuación en el mismo hasta la urbanización completa (100%) del Chaparral 3ª fase y la necesaria consolidación por la edificación.

Se permitirá la modificación de tipología edificatoria de las manzanas expresamente señaladas, siempre que no se modifiquen los parámetros de volumen, ocupación y altura máxima permitidos, así como respetando los retranqueos, establecidos en el correspondiente Plan Parcial.

En el resto de las manzanas de tipología AS, se permitirá alternarla con la AP, en las mismas condiciones que el apartado anterior y siempre que esta modificación no afecte a más del 35% de las parcelas comprendidas en esta situación.

No obstante cualquier modificación de tipología, de las indicadas en los apartados anteriores, estará condicionada a la previa cesión de los terrenos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio, libres de cargas, gravámenes, etc., y urbanizados a costa del promotor.

A este respecto, se entenderán de aplicación los siguientes parámetros:

Ocupación máxima: 30%.
Edificabilidad máxima: 0'892 m³/m².
Retranqueos mínimos: 5 m.
Altura máxima: 2 plantas (6 m.).

PLAN PARCIAL Nº 18. TORREBLANCA

Sector: Torreblanca.

Superficie: 1.106.622 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 30 de abril de 1975.
Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 1984.
Proyecto de Compensación: carece.
Aprovechamiento Tipo: 0'37 m²/m² u.c.

Deberá asumir el promotor la urbanización completa de la urbanización, en base al proyecto de compensación aprobado por la C.P.U. o en su defecto a la redacción y actualización de un nuevo proyecto de compensación.

Deberá cumplir los compromisos contraídos con la Corporación en relación a un nuevo depósito de agua de 3.000 litros.

Deberá realizar la modificación de viales para ajustarse a las determinadas en esta Revisión al Plan General y según acuerdo aceptado por la propiedad, esta modificación de viales deberá realizarse vía Estudio de Detalle, debiendo resolverse en el mismo expediente las manzanas resultantes, debiendo mantenerse en todo caso el mismo volumen y ocupación de las manzanas afectadas y el de las resultantes.

Podrán permitirse agrupaciones de unidades residenciales sobre parcelas acumuladas de acuerdo con las características tipológicas establecidas en estas Normas (art. 71, Tít. IV, Cap. III) siempre que se mantenga invariable los parámetros de volumen, altura y ocupación máximos, así como los retranqueos mínimos, establecidos en el correspondiente Plan Parcial.

En las manzanas de tipología (AS) será de aplicación el apartado anterior, permitiéndose el uso de la tipología (AL) y (AP), en las mismas condiciones que en el referido apartado se imponen.

Condiciones:

Para su gestión se divide en tres polígonos, según el proyecto de delimitación poligonal aprobado por este Ayuntamiento. En cuanto a su ejecución, deberán ejecutarse el polígono 1 y 2 en el plazo de un año a partir de la aprobación del presente Plan.

Deberá previamente a la concesión de cualquier licencia tramitar un nuevo proyecto de compensación, adaptado a la vigente Ley del Suelo.

Ejecutado los enlaces con las redes municipales, de los servicios urbanísticos mínimos, faltando por ejecutar la urbanización de las calles secundarias y urbanización interior de manzanas.

PLAN PARCIAL Nº 19. CABO CERVERA

Sector: Cabo Cervera.

Superficie: 88.100 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 23 de enero de 1976.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 23 de enero de 1976.

Proyecto de Compensación: aprobado.

Aprovechamiento Tipo: 1 m²/m² u.c.

Urbanización consolidada en más de sus dos terceras partes, se mantienen las determinaciones de su Plan Parcial, con las únicas modificaciones introducidas en la parte gráfica de esta Revisión y tendentes a la legalización de un quiosco existente, con la consiguiente modificación de la zona verde por la de aprovechamiento cero, sin afectar a parcelas edificables alguna.

a). Otras compromisos:

Aportación a la ejecución del colector norte de saneamiento (ejecutado).

b).Otras condiciones particulares:

Sector consolidado en grado suficiente para ser considerado como suelo urbano.

PLAN PARCIAL Nº 20. MAR AZUL

Sector: Mar Azul.

Superficie: 96.291 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 12 de enero de 1979.

Proyecto de Urbanización. Aprob. Def.: 20 de julio de 1979.

Proyecto de Compensación: aprobado.

Aprovechamiento Tipo: 0'74 m²/m² u.c.

Urbanización consolidada en más de sus dos terceras partes, se mantienen las determinaciones de su Plan Parcial.

Deberán resolver su enlace con la red de alcantarillado municipal.

Otras condiciones particulares:

Dispone de licencia vigente para la ejecución hasta el 80% de la edificación.

Plan Parcial en ejecución y desarrollado según la vigente Ley del Suelo.

PLAN PARCIAL Nº 21. MEDITERRÁNEO

Sector: Mediterráneo.

Superficie: 78.149 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 1982.

Proyecto de Urbanización: aprobado.

Proyecto de Compensación: aprobado.

Aprovechamiento Tipo: 0'91 m²/m² u.c.

Urbanización consolidada en más de sus dos terceras partes, se mantienen las determinaciones de su Plan Parcial, con las únicas modificaciones que las establecidas en la documentación gráfica de esta Revisión.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial en ejecución y desarrollado según la vigente Ley del Suelo.

PLAN PARCIAL Nº 22. CASA GRANDE

Sector: Casa Grande.

Superficie: 336.000 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 1982.

Proyecto de Urbanización: aprobado la primera etapa.

Proyecto de Compensación: aprobado la primera etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'68 m²/m² u.c.

Urbanización de tipo industrial, se respetan las determinaciones de su Plan Parcial, debiendo resolver sus servicios y resolver el enlace de las mismas con las redes municipales.

Deberán garantizar la depuración de las aguas industriales, previo a la conexión con la red general de saneamiento municipal.

Se podrá modificar el uso fundamental de la urbanización, por el de residencial, previo expediente de modificación de Plan Parcial, debiendo ser incluida en su caso la zona afectada por una parcelación de 400 m².

Se modifica la situación de parte de la zona verde (12.800 m²), que se ubicará, en igual superficie, en las inmediaciones de la zona deportiva municipal, consolidando así un parque deportivo municipal.

La parte anteriormente liberada, podrá utilizarse para los usos permitidos por el Plan Parcial y en las mismas condiciones de aprovechamiento.

Otras condiciones particulares:

Plan Parcial en ejecución y desarrollado, según la vigente Ley del Suelo, siendo el único Plan de Uso Industrial, por lo que su desclasificación dejaría a Torrevieja sin terreno disponible de este uso.

Se debe restar a la superficie del Plan Parcial la excluida en la nueva delimitación del suelo urbano.

SECTOR Nº 2. PLAN PARCIAL LOS ALTOS

Sector: Los Altos.

Superficie: 324.516 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 29 de marzo de 1989.

Proyecto de Urbanización: 5 de mayo de 1989.

Proyecto de Compensación: 30 de noviembre de 1990.

Aprovechamiento Tipo: 0'61 m²/m² u.c.

Edificabilidad Bruta: 0'30 m²/m².

Aprovechamiento Medio Programado: 0'276 m²/m².

Aprovechamiento Medio del Sector: 0'231 m²/m².

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Uso incompatible: Industrial.

SECTOR Nº 4. PLAN PARCIAL LAGO JARDÍN

Sector: Lago Jardín.

Superficie: 107.955 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 26 de febrero de 1987.

Proyecto de Urbanización: 2 de octubre de 1987.

Proyecto de Compensación: 8 de mayo de 1987.

Aprovechamiento Tipo: 0'52 m²/m² u.c.

Edificabilidad Bruta: 0'45 m²/m².

Tipologías formales: AS, AP, AL, para uso residencial.

Elevación máxima: Según tipología.

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Uso incompatible: Industrial.

SECTOR Nº 11-A, POLÍGONO 1. PLAN PARCIAL LA HOYA

Sector: La Hoya. Polígono 1.
Superficie: 119.645 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 29 de noviembre de 1989.
Proyecto de Urbanización: 23 de junio de 1990.
Proyecto de Compensación: 2 de febrero de 1990.
Aprovechamiento Tipo: 0'44 m²/m² u.c.
Edificabilidad Bruta: 0'35 m²/m².
Tipologías formales: AS, AP, AL, BL.
Elevación máxima: Según tipología.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Uso incompatible: Industrial.

SECTOR Nº 11-A, POLÍGONO 2. PLAN PARCIAL LA HOYA

Sector: La Hoya. Polígono 2.
Superficie: 190.259 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 29 de noviembre de 1989.
Proyecto de Urbanización: 23 de junio de 1990.
Proyecto de Compensación: 2 de febrero de 1990.
Aprovechamiento Tipo: 0'47 m²/m² u.c.
Edificabilidad Bruta: 0'41 m²/m².
Tipologías formales: AS, AP, AL, BL.
Elevación máxima: Según tipología.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Uso incompatible: Industrial.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON PLAN PARCIAL EN EJECUCION

SECTOR Nº 7. PLAN PARCIAL LAS BARCAS

Sector: Las Barcas.
Superficie: 123.840 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 27 de julio de 1988.
Proyecto de Urbanización: 1 de julio de 1988.
Proyecto de Compensación: 5 de mayo de 1989.
Aprovechamiento Tipo: 0'41 m²/m² u.c.
Edificabilidad Total: 0'30 m²/m².
Aprovechamiento Medio Programado: 0'285 m²/m².
Aprovechamiento Medio del Sector: 0'231 m²/m².
Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Uso incompatible: Industrial.

SECTOR Nº 11-A, POLÍGONO 3. PLAN PARCIAL LA HOYA

Sector: La Hoya. Polígono 3.
Superficie: 58.191 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 29 de noviembre de 1989.
Proyecto de Urbanización: 23 de junio de 1990.
Proyecto de Compensación: no tiene.
Aprovechamiento Tipo: 0'33 m²/m² u.c.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².
Tipologías formales: AS, AP, AL, BL.
Elevación máxima: Según tipología.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Uso incompatible: Industrial.
SECTOR Nº 13-A POLÍGONO 1. PLAN PARCIAL CASA DEL PEINAO
Sector: Casa del Peinao.
Superficie: 210.530 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 15 de marzo de 1991.
Proyecto de Urbanización: 11 de septiembre de 1992.
Proyecto de Compensación: 11 de septiembre de 1992.
Aprovechamiento Tipo: 0'34 m²/m² u.c.
Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².
Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Uso incompatible: Industrial.
SECTOR Nº 15. PLAN PARCIAL EL LIMONAR V
Sector: El Limonar V.
Superficie: 52.000 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 21 de diciembre de 1988.
Proyecto de Urbanización: 15 de septiembre de 1989.
Proyecto de Compensación: 5 de mayo de 1989.
Aprovechamiento Tipo: 0'57 m²/m² u.c.
Edificabilidad Total: 0'56 m²/m².
Aprovechamiento Medio Programado: 0'276.
Aprovechamiento Medio del Sector: 0'474.
Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Uso incompatible: Industrial.
SECTOR Nº 18. PLAN PARCIAL EL LIMONAR III
Sector: El Limonar III.
Superficie: 100.000 m².
Planeamiento: plan parcial.
Fecha Aprob. Definitiva: 26 de octubre de 1988.
Proyecto de Urbanización: 1 de julio de 1988.
Proyecto de Compensación. Aprob. Def.: octubre 1993.
Aprovechamiento Tipo: 0'59 m²/m² u.c.
Edificabilidad Total: 0'56 m²/m².
Aprovechamiento Medio Programado: 0'276.
Aprovechamiento Medio del Sector: 0'427.
Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Uso incompatible: Industrial.

SECTOR Nº 24. PLAN PARCIAL LO ALBENTOSA II

Sector: Lo Albentosa.

Superficie: 213.200 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 13 de noviembre de 1990.

Proyecto de Urbanización: 1 de julio de 1988.

Proyecto de Compensación: 3 de diciembre de 1992.

Aprovechamiento Tipo: 0'47 m²/m² u.c.

Edificabilidad Total: 0'42 m²/m².

Aprovechamiento Medio Programado: 0'276.

Aprovechamiento Medio del Sector: 0'224.

Tipologías formales: AS, AP, AL, BL.

Elevación máxima: Según tipología.

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Uso incompatible: Industrial.

SECTOR Nº 3. PLAN PARCIAL LAGO SOL

Sector: Lago Sol.

Superficie: 173.600 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 8 de junio de 1989.

Proyecto de Urbanización: 2 de marzo de 1990.

Proyecto de Compensación: 2 de marzo de 1990.

Aprovechamiento Tipo: 0'39 m²/m² u.c.

Edificabilidad Total: 0'36 m²/m².

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Uso incompatible: Industrial.

PLAN PARCIAL 1-B. PUNTA PRIMA

Sector: punta prima.

Superficie: 228.833 m².

Planeamiento: plan parcial.

Fecha Aprob. Definitiva: 5 de mayo de 1965. mod. 11 sept. 1983.

Proyecto de Urbanización: carece.

Proyecto de Compensación: carece.

Aprovechamiento Tipo: 1'01 m²/m² u.c.

Edificabilidad Bruta: 233.589 m² / 228.833 m² = 1'02 m²/m².

Tipologías formales: Según modificación del Plan Parcial BQ, FL, BL.

Elevación máxima: 4 plantas para BQ y BL, y 2 plantas para FL.

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Uso incompatible: Industrial.

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN PRIMERA ETAPA

SECTOR 5. COMERCIAL

1. Definición del área.

Superficie bruta: 60.000 m².

Uso fundamental: Comercial (Atención y Servicios).

Uso extraordinario:

Usos incompatibles: Residencial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: XX.

Elevación máxima: 2 plantas.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal:

Otras condiciones: La ocupación total no superará el 70% de la superficie neta disponible del terreno, destinándose el espacio no edificado a aparcamiento, zonas de juego, zonas verdes, etc.

SECTOR 8. POLÍGONO INDUSTRIAL SALINAS

1. Definición del área.

Superficie bruta: 132.800 m².

Uso fundamental: Industrial, Esparcimiento y Deportivo.

Uso extraordinario: Comercial.

Usos incompatibles: Residencial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m² u.c.

4. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones: Elevación máxima 2 plantas (10 m). Se determinarán en el correspondiente Plan Parcial, afectando tanto a la edificación principal como a las demás instalaciones, ordenación de parcelas y cerramientos, debiéndose garantizar un conjunto homogéneo y de calidad. Podrán prohibirse las naves de bloque hueco de hormigón visto y los techados de fibrocemento si no guardan la debida calidad compositiva y/o estética.

Parcela mínima: 1.000 m².

Retranqueo mínimo: 5 m.

Ocupación máxima: 50%.

SECTOR 9. CERCO DE CASCIARO

1. Definición del área.

Superficie bruta: 86.000 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m² u.c.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones: Deberá, previamente a la aprobación del Plan Parcial, hacer efectivos los

compromisos contraídos.

SECTOR 10. SAN JOSE

1. Definición del área.

Superficie bruta: 241.200 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Comercial y otros usos compatibles.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m² u.c.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones: Deberá, previamente a la aprobación del Plan Parcial, hacer efectivos los compromisos contraídos.

SECTOR 11-B. LA HOYA I

1. Definición del área.

Superficie bruta: 200.000 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL, BL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

SECTOR 12. POLÍGONO INDUSTRIAL CASA GRANDE

1. Definición del área.

Superficie bruta: 109.746 m².

Uso fundamental: Industrial.

Uso extraordinario: Atención y Servicios.

Usos incompatibles: Residencial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: BL, BT, XE, XX.

Elevación máxima: 2 plantas.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones: La ocupación máxima será del 70% de la superficie neta del terreno, destinándose el espacio no edificado a aparcamiento, zonas de juego, verde, etc.

SECTOR 13-A, POLÍGONO 2. CASA DEL PEINAO

1. Definición del área.

Superficie bruta: 167.255 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m² u.c.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

SECTOR 13-B. ALTOS DEL PESCADOR

1. Definición del área.

Superficie bruta: 397.500 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso principal.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

SECTOR 14. CASA PICHÓN

1. Definición del área.

Superficie bruta: 251.200 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

SECTOR 16. EL HONDO

1. Definición del área.

Superficie bruta: 221.220 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el uso fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones: Deberá cumplir los compromisos aceptados y aprobados por el Pleno en sesión celebrada el 18/6/92.

SECTOR 22. EL ACEQUIÓN

1. Definición del área.

Superficie bruta: 75.000 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

SECTOR 23. LA MANGUILLA

1. Definición del área.

Superficie bruta: 88.000 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.
Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².
4. Condiciones.
Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.
5. Observaciones.
Sistema de actuación: Compensación.
División poligonal: Según Plan Parcial.
Otras condiciones:

SECTOR 26. LO FERRÍS

1. Definición del área.
Superficie bruta: 39.710 m².
Uso fundamental: Hotelero.
Uso extraordinario: Restaurantes, espectáculos y deportes.
Usos incompatibles: Todos los demás.
2. Aprovechamiento.
Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².
3. Programación.

Fase de Programa: Primera Etapa.
Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².
4. Condiciones.
Tipologías formales: AS, AP, AL, BL.
Elevación máxima: 3 plantas.
5. Observaciones.
Sistema de actuación: Compensación.
División poligonal: Según Plan Parcial.
Otras condiciones:

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO EN SEGUNDA ETAPA SECTOR 13-A-3. CASA DEL PEINAO

1. Definición del área.
Superficie bruta: 51.250 m².
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Usos incompatibles: Industrial.
2. Aprovechamiento.
Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².
3. Programación.

Fase de Programa: Segunda Etapa.
Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².
4. Condiciones.
Tipologías formales: AS, AP, AL.
5. Observaciones.
Sistema de actuación: Compensación.
División poligonal: Según Plan Parcial.
Otras condiciones:

SECTOR 19. EL LIMONAR IV

1. Definición del área.
Superficie bruta: 219.700 m².
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Usos incompatibles: Industrial.
2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Segunda Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones: Deberá respetarse la línea de edificación señalada en los planos P.O.2.4 y P.O.2.6, debiendo clasificarse esta banda como zona verde no computable a efectos del cumplimiento de los estándares reglamentarios.

SECTOR 25. POZO DULCE

1. Definición del área.

Superficie bruta: 462.600 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: Segunda Etapa.

Aprovechamiento Tipo: 0'35 m²/m².

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Compensación.

División poligonal: Según Plan Parcial.

Otras condiciones:

SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

SECTOR 1. LA CEÑUELA

1. Definición del área.

Superficie bruta: 334.500 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: No programado.

Aprovechamiento Tipo: 0'340 m²/m² u.c.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Según P.A.U.

División poligonal: Según P.A.U.

Otras condiciones:

SECTOR 6. VILLA AMALIA

1. Definición del área.

Superficie bruta: 195.000 m².
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Usos incompatibles: Industrial.
2. Aprovechamiento.
Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².
3. Programación.
Fase de Programa: No programado.
Aprovechamiento Tipo: 0'340 m²/m² u.c.
4. Condiciones.
Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.
5. Observaciones.
Sistema de actuación: Según P.A.U.
División poligonal: Según P.A.U.
Otras condiciones:
SECTOR 17. EL LIMONAR II
1. Definición del área.
Superficie bruta: 222.700 m².
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Usos incompatibles: Industrial.
2. Aprovechamiento.
Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².
3. Programación.
Fase de Programa: No programado.
Aprovechamiento Tipo: 0'340 m²/m² u.c.
4. Condiciones.
Tipologías formales: AS, AP, AL.
Elevación máxima: Según tipología.
5. Observaciones.
Sistema de actuación: Según P.A.U.
División poligonal: Según P.A.U.
Otras condiciones:
SECTOR 20. LA HOYA II
1. Definición del área.
Superficie bruta: 549.000 m².
Uso fundamental: Residencial.
Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.
Usos incompatibles: Industrial.
2. Aprovechamiento.
Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².
3. Programación.
Fase de Programa: No programado.
Aprovechamiento Tipo: 0'340 m²/m² u.c.
4. Condiciones.
Tipologías formales: AS, AP, AL, BL.
Elevación máxima: Según tipología.
5. Observaciones.
Sistema de actuación: Según P.A.U.
División poligonal: Según P.A.U.
Otras condiciones:

SECTOR 21. LO ALBENTOSA I

1. Definición del área.

Superficie bruta: 364.700 m².

Uso fundamental: Residencial.

Uso extraordinario: Otros usos compatibles con el fundamental.

Usos incompatibles: Industrial.

2. Aprovechamiento.

Edificabilidad Total: 0'35 m²/m².

3. Programación.

Fase de Programa: No programado.

Aprovechamiento Tipo: 0'340 m²/m² u.c.

4. Condiciones.

Tipologías formales: AS, AP, AL.

Elevación máxima: Según tipología.

5. Observaciones.

Sistema de actuación: Según P.A.U.

División poligonal: Según P.A.U.

Otras condiciones:

Disposición Derogatoria.

Quedan derogados el Texto Normativo y los Planos de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja aprobado definitivamente el 22 de diciembre de 1986.

Así mismo, quedan derogadas todas las Normas de igual o inferior rango, con aplicación en Torrevieja, que se opongan o contradigan el presente Plan.

Disposición Final.

El presente Plan entrará en vigor una vez se publique reglamentariamente el acuerdo de su aprobación definitiva.

Alicante, 24 de julio de 2000.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

18652
