



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO ALICANTE

1570 EXPTE. PLA2010000032-EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DEL TSJ DE LA COMUNIDAD VALENCIANA Nº 557/2015 SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2 DEL PAU/5

EDICTO

EXPTE. PLA2010000032. Ejecución de la Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana nº 557/2015 sobre el Plan Parcial del Sector 2 del PAU/5, que ha devenido firme por Sentencia del TS de 25 de octubre de 2016, nº 2289/2016.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 2021, adoptó, entre otros el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:

Se da cuenta del expediente tramitado en relación con el epígrafe que precede cuyos antecedentes y razonamientos vienen resumidos a continuación;

1. Antecedentes.-

1.1- El Plan Parcial del Sector 2 del PAU5 resolvió la existencia de urbanizaciones consolidadas en su seno calificándolas de "edificación existente". Así consta en la Memoria del Expediente de Homologación, si bien, en los planos de ordenación y en las normas, se utiliza, como sinónimo "edificación consolidada". Así, en la Memoria del Texto Refundido del Plan Parcial, se dice que "se incluyen en esta zona la totalidad de las comunidades de propietarios existentes así como el Hotel Almirante". En particular, "existen 16 viviendas unifamiliares y el resto lo constituyen bloques de estudios y apartamentos en régimen de comunidad de propietarios que resultan denominarse: NAÚTICO, SOL Y SOL, PLAYA, TRITÓN, FONTCALENT -páginas 57 y 65 de la Memoria.



El régimen jurídico aplicable a las parcelas con “edificación consolidada” supone:

- “La superficie total ocupada por estas parcelas es de 38.140m² y gozarán de una normativa específica que les permita mantener la edificación y nº de viviendas existente sin que les dé derecho a incrementar su edificabilidad, ni su nº de viviendas”
-página 65 de la Memoria

- “Las edificaciones construidas quedarán exentas de las cargas urbanísticas que conlleva la ejecución del planeamiento, así como de la cesión del 10% de aprovechamiento teórico que les corresponda, según determina el propio PGMO de Alicante. No obstante, no podrán oponerse a aquellas operaciones de ajuste y regularización que sean necesarias ni al paso inevitable de viales en cuyo caso deberán ser indemnizados en la porción de suelo que se ocupe así como resarcidos de aquellos elementos de la ordenación que deban ser modificadas (vallas, jardines, piscinas, etc.)- página 54 y 55 de la Memoria-”.

Y así ocurrió con todas las urbanizaciones citadas, con la excepción de una porción de la urbanización Tritón. Esta está integrada por tres parcelas, de las que dos están edificadas y una está libre, ocupada por un parque, barbacoa, pista de pádel, pista de tenis y de futbito. El Plan Parcial excluyó esta parcela de la zona calificada como edificación existente y la sometió al régimen jurídico del suelo no edificado y, por tanto, destinado a su edificación y con participación en las mismas cesiones, cargas y beneficios que el resto del suelo urbanizable del sector, lo que motivó que la Comunidad de Propietarios impugnara la ordenación en vía contenciosa.

1.2.- El TSJ, en la sentencia nº 557/2015, de 12 de junio, estimó parcialmente las pretensiones de la Comunidad de Propietarios, y declaró la nulidad de la resolución de 5 de julio de 2012, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente que aprobó la homologación y Plan Parcial del Sector 2 del PAU5 de Alicante; declaró la condición de suelo urbano consolidado de la totalidad de la finca, donde se ubica la urbanización Tritón; y requirió a las Administraciones demandada y codemandada al objeto de que instasen y llevasen a cabo “las modificaciones necesarias en los instrumentos urbanísticos de planeamiento y/o gestión relativos al denominado Plan Parcial San Juan Norte Sector 2 del PGOU de Alicante, al objeto de que la totalidad de la propiedad de la Comunidad, incluyendo la zona deportiva y recreativa, le sean aplicables las normas relativas a suelo urbano consolidado”.



Recurrida en casación, la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Quinta, del Tribunal Supremo desestimó el recurso interpuesto por el Ayuntamiento, en la STS nº 2289/2016.

1.3.- Con fecha 29 de junio de 2017, el Pleno del Ayuntamiento acordó ejecutar la sentencia, de mutuo acuerdo con la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Tritón, en el sentido de someter la totalidad de las parcelas que la integran al régimen previsto por el Plan Parcial para la edificación existente o consolidada.

La resolución plenaria fue notificada a la Conselleria el 13 de julio de 2017.

1.4.- El día 1 de febrero de 2018 -E2018007704-, tuvo entrada en este Ayuntamiento un escrito procedente del Servicio Territorial de Urbanismo, que mostraba su disconformidad con la ejecución de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana nº 557/2015. Según se afirma, no se ha dado cumplimiento a la literalidad de la misma, que declara la "condición de suelo urbano consolidado de la totalidad de la finca donde se ubica la urbanización Tritón", y recuerda que el Fundamento Séptimo de la Sentencia del Tribunal Supremo indica literalmente que "la realidad física de las parcelas de autos -la fuerza normativa de lo fáctico- por las razones expuestas, fue la razón de ser de que la sentencia entendiera que la totalidad de la urbanización, aún integrada por tres parcelas, deba ser considerada como SUC en su conjunto".

Por ello, conmina al Ayuntamiento a ajustarse al tenor literal de la sentencia, para lo cual, sostiene, deberá clasificar como suelo urbano consolidado las tres parcelas que ocupa la urbanización Tritón.

2. Modificaciones a introducir en el Plan Parcial como consecuencia de la Sentencia del TS, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Quinta, nº 2289/2016, sobre el Plan Parcial del sector 2 del PAU/5 (Recurso de Casación 2756 /2015 interpuesto por el Ayuntamiento promovido contra la Sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana nº 557/2015).-

Como consecuencia de lo expresado en el primero de los apartados del presente escrito, se procede a la redacción de la modificación del pertinente instrumento de



planeamiento, Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5, ciñéndose al contenido de la Sentencia nº 557/2015, ya citada.

La documentación presentada, con registro de entrada E2021038433 y fecha 20 de abril de 2021, y posterior subsanación por parte del interesado con registro de entrada E2021039535 y fecha 22 de abril de 2021, consiste en la nueva versión refundida de:

- Expediente de homologación: memoria y planos
- Propuesta de Plan Parcial: memoria, anejos y planos
- Normas Urbanísticas

Supervisados los documentos presentados, desde el Servicio de Planeamiento se emite el correspondiente Informe Técnico donde se realizan las siguientes consideraciones:

“La documentación presentada consiste en la modificación del Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5 del PGMO de Alicante, ciñéndose al cumplimiento de la Sentencia nº 557/2015, de 12 de junio, del Tribunal Supremo de Justicia de la Comunidad Valenciana, que estimó parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de las Urbanización Tritón Central, contra la resolución de aprobación del citado Plan Parcial y su homologación, y extendió la calificación de "suelo urbano consolidado" a la totalidad de las fincas de la citada urbanización. La Sentencia sería confirmada posteriormente en casación por el Tribunal Supremo (STS nº 2289/2016 de 25 de octubre).

Consecuencia de ello se excluye del ámbito de actuación una superficie de 13.473 m² pertenecientes a la urbanización Tritón, al considerarse por Sentencia suelo urbano consolidado (S.U.C.). De este modo el Sector pasa de tener una superficie bruta final de 114.096 m².

Revisada la documentación presentada, el técnico que suscribe, considera que la propuesta de modificación del Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5 del PGMO de Alicante, se ciñe al cumplimiento de la Sentencia nº 557/2015, de 12 de junio, del Tribunal Supremo de Justicia de la Comunidad Valenciana, que estimó la calificación



de suelo urbano consolidado (S.U.C.) a la totalidad de las fincas de la urbanización Tritón, adaptando el plan parcial a esta circunstancia."

3. Competencia.-

El órgano competente para la resolución de este acuerdo es el Pleno Municipal, en virtud de cuanto establece el artículo 123.1.i de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante adopta los siguientes **ACUERDOS**:

PRIMERO.- Ejecutar en sus propios términos la Sentencia del TSJCV nº 557/2015, dictada el 12 de junio de 2015, confirmada por la Sentencia del TS de 25 de octubre de 2016, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Quinta nº 2289/2016, sobre el Plan Parcial del Sector 2 del PAU/5.

SEGUNDO.- Aprobar el texto refundido del Plan Parcial y Anejo de Homologación del Sector 2 del PAU 5, que contiene la modificación realizada para que el planeamiento urbanístico refleje la condición de Suelo Urbano en cumplimiento de la referida sentencia.

TERCERO.- Remitir el Refundido a la Consellería competente en urbanismo.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Datos inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico:

Fecha de inscripción: 02/03/2022



Número de registro: 03014-0431

En Alicante a 15 de marzo de 2020, el Vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante D. Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas.

Texto Refundido Normas Urbanísticas PAU 5 - SECTOR-2 Alicante

INDICE NORMAS URBANÍSTICAS

1. CONSIDERACIÓN PREVIA
2. GENERALIDADES
3. SUPERFICIE CONSTRUIDA
4. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES
 - 3.1. ZONA RESIDENCIAL
 - 3.2. EJES COMERCIALES
 - 3.3. VERDE PÚBLICO
 - 3.4. EQUIPAMIENTOS
 - 3.5. RED VIARIA
 - 3.6. EDIFICACIÓN CONSOLIDADA

0.-CONSIDERACIÓN PREVIA

El presente documento tiene carácter refundido y recoge los aspectos señalados en los informes sectoriales que a continuación se relacionan, todo ello con el fin de que la presente documentación modificada sea aprobada por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante para su remisión y sometimiento a aprobación definitiva por parte de la COTEVI.

A) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PUERTOS Y COSTAS (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS) de fecha 2-2-2004

En las Normas Urbanísticas se introducen las afecciones litorales que establece el Reglamento de Costas. (artº 45, 51, 52, 58 RC).



B) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES (CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS) de fecha 5-3-2004.

En las Normas Urbanísticas se introducen las limitaciones de usos en terrenos próximos al ferrocarril establecidas en el Real Decreto 1211/1990.

C) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA CONSELLERÍA DE TERRITORIO Y VIVIENDA de fecha 2-3-2004, y , en concreto, respecto de la exigencia de justificación y corrección de las edificabilidades e IE máximos, incluyendo artículo 9, debiendo entenderse que son fijas.

Se procede a la corrección del error material en el artículo 3.3 de las Normas Urbanísticas donde se establecía un índice de edificabilidad en las parcelas residenciales de 1'583 m²/m², cuando el citado índice es, tal como se justifica en la página 44 de la memoria de 1'580 m²s/m²t.

Además, tal como se ha explicado en la Memoria del Plan Parcial, para evitar interpretaciones erróneas, el artículo 9.1 de las normas urbanísticas queda redactado de la siguiente forma:

“ 1.- Además de la volumetría específica residencial de la zona a que recaigan las manzanas en las que se admita el uso complementario comercial, se admitirá una edificabilidad comercial equivalente a la longitud de fachada de la parcela multiplicada por 6'783 (7'14 x 0'95) computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Artº 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.”

D) DE LOS ASPECTOS PUESTOS DE MANIFIESTO EN EL INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL JEFE DEL DEPARTAMENTO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO EL 14 DE ENERO DE 2010.

El citado informe concluye lo siguiente:

*“En opinión de este técnico las modificaciones propuestas son admisibles si bien deberá modificarse la redacción de algunas partes de la documentación a fin de que quede claro que el porcentaje del 30% debe aplicarse a la edificabilidad residencial, que el aprovechamiento tipo tiene un carácter provisional, pudiendo variarse al establecerse coeficientes correctores de aprovechamiento en el proyecto de reparcelación y que **la obligación cautelar de reserva de viviendas protegidas debe quedar también reflejada en las Normas Urbanísticas.**”*

Así se incorpora al artículo 1º el siguiente apartado:

3.- Con carácter cautelar se establece la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial de cada parcela a vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Dicha previsión no será exigible cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:



a) Que el documento de Revisión del Plan General, bien no establezca en relación con el Sector 2 del PAU 5 la obligación de destinar porcentaje alguno de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, o bien establezca un porcentaje diferente, en cuyo caso se estará al porcentaje establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

b) Que el Proyecto de Reparcelación identifique las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas protegidas afectando a este destino el porcentaje de edificabilidad residencial que establezca, bien este Plan Parcial del Sector 2, o bien el documento de Revisión del Plan General aprobado definitivamente.

ANTECEDENTES QUE MOTIVAN LA PRESENTACIÓN DE ESTA VERSIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE NOVIEMBRE DE 2020

Sin perjuicio de lo anterior, con posterioridad a la aprobación y publicación del Plan Parcial se sustanció un recurso contencioso administrativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización conocida como Tritón Central, que ha dado lugar a una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 12 de junio de 2015, confirmada más adelante con otra sentencia esta vez del Tribunal Supremo de fecha 25 de octubre de 2016, que estima parcialmente el recurso contencioso y concluye requiriendo al Ayuntamiento de Alicante y a la Generalitat Valenciana para llevar a cabo las modificaciones de los instrumentos urbanísticos de planeamiento y/o gestión relativos al objeto de que la totalidad de la propiedad de la Comunidad, incluyendo la zona deportiva y recreativa, le sean aplicables las normas relativas a suelo urbano consolidado.

Firme la sentencia, se ha recibido por parte de LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. un Decreto fechado el 28 de noviembre de 2016, suscrito por el Concejal de Urbanismo, en el que se resuelve:

“Único.- Requerir a la Mercantil Litoral Mediterráneo, Agente Urbanizador del Plan Parcial del Sector 2 del PAU 5, para que modifique la documentación del mismo en los términos expresados por la Sentencia nº 557/2015 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y posterior Sentencia del TS, Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Quinta nº 2289/2016; presentando en el Ayuntamiento la documentación rectificadora en soporte informático y, por triplicado, ejemplar en soporte papel, en un plazo no superior a 15 días desde la recepción de la notificación de este Decreto.”

En dicho Decreto se hace referencia a informe emitido por el Departamento Jurídico Urbanístico de Planeamiento de fecha 28 de noviembre de 2016, del que se deduce que la ejecución de la sentencia en sus propios términos se limitaría a modificar la calificación del suelo ocupado por la Urbanización Tritón, considerándolo, en su totalidad, como “edificación existente”, para, a continuación, aplicarle el mismo régimen jurídico que al resto de parcelas edificadas incluidas en el sector, tal como se



recoge en el apartado 10.5.1 de la memoria justificativa del Plan, conforme al cual "(...) gozarán de una normativa específica que les permita mantener la edificación y número de viviendas existentes sin que le dé derecho a incrementar su edificabilidad ni su número de viviendas (...) no obstante podrán estar sujetas a pequeñas alteraciones superficiales con objeto de ajustarse a la nueva ordenación; debiendo realizarse estos ajustes a través del correspondiente proyecto de reparcelación", quedando estas edificaciones exentas de cargas urbanísticas y de la cesión de aprovechamiento, tal como determina el propio PGMOU.

Bajo este criterio se presentó en febrero de 2017 nuevo Texto Refundido dando cumplimiento al requerimiento municipal, considerando la totalidad de la finca propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio TRITON CENTRAL como "Edificación Existente", lo que implicaba, desde el punto de vista urbanístico, la reducción del suelo edificable del Sector, pero no así de la edificabilidad, que se veía trasladada al resto de manzanas edificables del mismo, provocando un reajuste del índice de edificabilidad neta residencial.

Presentado ante el Ayuntamiento dicho Texto Refundido y siendo remitido por el ente local a la Conselleria para su aprobación definitiva, en 26 de enero de 2018 el Servicio Territorial de Urbanismo dictó resolución rechazando la misma, toda vez que consideraba que el cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 12 de junio de 2015, suponía considerar la finca propiedad de la Comunidad de Propietarios del Edificio TRITON CENTRAL como Suelo Urbano Consolidado (SUC), no como "Edificación Existente" dentro del Sector. En consecuencia, adoptar esta nueva clasificación de la referida finca como SUC supone excluir la misma del ámbito del Plan Parcial, lo que conlleva una disminución de la superficie del sector así como un ajuste de sus magnitudes urbanísticas.

Y así, mediante Decreto de 14 de febrero de 2018 el Concejal de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante da traslado a LITORAL MEDITERRANEO 2, S.A. la citada resolución del Servicio Territorial de Urbanismo, a fin de proceder a adaptar el Texto Refundido a lo requerido en la misma.

Se presentó el citado Texto Refundido fechado como versión de abril de 2019, siendo informado por el Arquitecto Municipal el 30 de abril de 2020. En este último Informe se recogen ciertas apreciaciones sobre el documento. Se han incorporado las mismas, si bien únicamente en lo relativo a la exclusión del Edificio TRITON CENTRAL como Suelo Urbano Consolidado (SUC), por cuanto que a ello alcanza el mandato judicial dispuesto en la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 12 de junio de 2015. Ello motiva la elaboración del presente documento.

La modificación tiene un alcance gráfico y normativo.



Asimismo, en la memoria, se produce el ajuste de las magnitudes numéricas del Plan, reflejando la variación descrita.

NORMAS URBANISTICAS

1.- GENERALIDADES

Al amparo de lo prescrito en el Artº 14 de la L.R.A.U. y en ausencia de un Reglamento General nos sometemos en cuanto a:

- Generalidades y terminología de conceptos
- Régimen urbanístico del suelo
- Normas de edificación

a lo dispuesto sobre estos extremos en el P.G.O.U. en sus Títulos II, III y IV y ello no sólo por su mayor valor jerárquico si no con el ánimo de no crear una nueva y más compleja nomenclatura que tan solo serviría para confundir el desarrollo normativo.

2.- SUPERFICIE CONSTRUIDA

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artº 54 del vigente P.G.M.O. y dado que en el mismo no viene definido el concepto de superficie construida pasamos, a continuación, a definir el mismo, a saber:

La superficie construida computable a efectos de edificabilidad será igual a la suma de las superficies de techo (o de "forjado") de cada uno de los niveles de las edificaciones con las excepciones siguientes:

1º) No computarán aquellas superficies en las que la altura libre de techo sea inferior a 1'50 m.

2º) No computarán las superficies edificadas que constituyan elementos de acceso común a espacios libres interiores de manzana o parcela, ni los patios interiores de parcela no cubierta o los patios que, estando cubiertos, lo estén según las condiciones permitidas en las Normas Urbanísticas del PGMO (art. 70.6); tampoco computarán las superficies edificadas de techo en plantas diáfanos, salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, ni los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos.

3ª) No computarán tampoco como superficie construida las superficies edificadas destinadas a usos técnicos que vienen obligados por el uso principal (cuartos para contadores, basuras, calderas y otros equivalentes) así como las nayas o altillos, que cumpliendo los mínimos establecidos por el PGMO, estén directamente vinculados a locales situados en planta baja.



4º) Tampoco computarán las superficies edificadas destinadas a trasteros o plazas de aparcamiento así como las áreas de acceso y maniobra, independientemente de que se sitúen en planta sótano o semisótano, ni el espacio abierto en planta baja destinado a aparcamiento.

5º) No computarán los locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio de viviendas colectivas o agrupaciones residenciales siempre que la superficie edificada destinada a este uso sea menor del 3% de la edificabilidad residencial máxima autorizada y estén destinados únicamente a los copropietarios de la Comunidad no pudiendo en ningún caso obtener licencia de apertura de establecimiento.

6º) Las superficies edificadas en terrazas se computarán con el criterio siguiente:

- a) Terrazas cubiertas: Computarán el 50%.
- b) Terrazas no cubiertas o balcones: No computarán.

3.- ZONIFICACION Y NORMAS PARTICULARES

Tal y como en la Memoria se ha descrito el ámbito territorial del presente Plan Parcial ha quedado dividido en una serie de zonas que a continuación enumeramos, a saber:

- A.- Zona residencial
- B.- Ejes comerciales
- C.- Verde público
- D.- Equipamientos
- E.- Red viaria
- F.- Edificación consolidada

de las cuales a continuación facilitamos su normativa específica de acuerdo con los siguientes conceptos:

- I.- Delimitación y caracterización
 - II.- Condiciones de parcelación
 - III.- Condiciones de volumen
 - IV.- Condiciones estéticas
 - V.- Condiciones de calidad e higiene
 - VI.- Usos
 - VII.- Aparcamientos
- a saber:

3.1.- ZONA RESIDENCIAL

Artº 1.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.



2.- Su uso predominante es el residencial siendo el tipo de ordenación el de edificación abierta.

3.- Con carácter cautelar se establece la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial de cada parcela a vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Dicha previsión no será exigible cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

a) Que el documento de Revisión del Plan General, bien no establezca en relación con el Sector 2 del PAU 5 la obligación de destinar porcentaje alguno de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, o bien establezca un porcentaje diferente, en cuyo caso se estará al porcentaje establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

b) Que el Proyecto de Reparcelación identifique las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas protegidas afectando a este destino el porcentaje de edificabilidad residencial que establezca, bien este Plan Parcial del Sector 2, o bien el documento de Revisión del Plan General aprobado definitivamente¹.

Artº 2.- Condiciones de parcelación

1.- Las parcelas resultantes de la correspondiente reparcelación tendrán una superficie mínima de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor que la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.

En las parcelas en esquina se aplicarán a cada fachada lo expresado en los párrafos anteriores debiendo cumplir con la situación más desfavorable.

2.- Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su fachada ó superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Artº 3.- Condiciones de volumen

1.- La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior; guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquélla. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos, considerando a estos efectos sus alturas respectivas en relación con la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la línea imaginaria que une las rasantes oficiales para los linderos laterales.



Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios recayentes a las zonas ajardinadas de dominio y uso público y a las plazas, que podrán adosarse a la alineación exterior, sin que su longitud llegue a sobrepasar los 80 m.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas.

En los solares con fachada a la zona de parques y jardines así como a las plazas, las edificaciones podrán adosarse a los linderos laterales previo acuerdo con los vecinos y bajo proyecto unitario, siempre y cuando la longitud total de fachada construida no exceda de 80 m.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior.

2.- La ocupación máxima de la parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

3.- La edificabilidad máxima computada en superficie construida según los criterios establecidos en las presentes Ordenanzas será de:

$$1'6837 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

4.- La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

5.- Las determinaciones anteriores, con excepción de la edificabilidad, condiciones de volumen y número máximo de plantas, podrán ser modificadas por medio de Estudios de Detalle que deberán abarcar, cuanto menos, una manzana completa.

6.- El número máximo de viviendas que se podrá realizar por parcela neta será el equivalente a multiplicar la superficie de esta por 1'6837 (m^2/m^2) y dividir el resultado por 100 ($\text{m}^2 \times \text{viv.}$) tomando el resultado por exceso o por defecto según supere o no la media unidad.

Artº 4.- Condiciones estéticas



1.- La proyección en planta de cada edificación independiente medida sobre las alineaciones de fachada no excederá de una longitud superior a 80 m. En dicha dimensión no se incluirán los voladizos abiertos (terrazas).

2.- La edificación podrá disponer de elementos salientes en las fachadas; sobresaliendo sobre el espacio libre de parcela, según la regulación general que de los mismos se contiene en el artículo 58 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Cuando tal regulación estuviera en función del ancho de la calle, se tomará como tal la distancia al lindero o, en su caso, al paramento enfrentado de otra edificación dentro de la misma parcela, sin que en ningún caso resulten luces libres desde el saliente a los citados linderos o paramento inferiores a las dimensiones de los patios, según se indica en el artículo 70 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

3.- Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

4.- Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura, y máximo de 1'00 m.

Artº 5.- Condiciones de calidad e higiene

1.- La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Artº 6.- Usos

1.- Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del art. 91.4 de las Normas Subsidiarias del P.G.O.U.

2.- Como usos complementarios del uso residencial predominante se admiten:

a) Uso terciario: en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.

b) Uso industrial: tan sólo se admiten pequeños talleres de reparación y actividades artesanales en planta baja con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas.



c) Equipamientos: en planta baja y planta piso conectada interiormente, con acceso directo desde el exterior e independiente al de las viviendas. Se admitirán igualmente en edificio exento.

d) Hotelero: en edificio exclusivo en cuyo caso la ocupación podrá llegar hasta el 65% de la superficie de la parcela, debiendo respetarse el resto de condiciones asignadas en estas normas.

3.- Queda expresamente prohibido el uso de: Discotecas; Karaoke y, en general, aquellos asimilables a los descritos.

4.- Las parcelas residenciales afectadas por la zona de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre.

5.- Las parcelas residenciales afectadas por las zonas de influencia de los terrenos inmediatos al ferrocarril estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 283 a 291 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, en la parte afectada por las citadas áreas de influencia.

Artº 7.- Aparcamientos

1.- En el interior de cada parcela se deberá dar cabida a más de una plaza de aparcamiento por vivienda y una plaza por cada 100 m² construidos de edificación terciaria.

3.2.- EJES COMERCIALES

Artº 8.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona todas aquellas parcelas que dispongan de fachada al trazado que en planos recibe esta denominación coincidiendo con la establecida por el propio P.G.M.O.

2.- Su normativa específica será la de la zona a que recaiga siéndoles de aplicación, además, el Artº 114 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. referidas a los Ejes Comerciales.

Artº 9.- Condiciones de volumen

1.- Además de la volumetría específica de la zona a que recaigan se admitirá una edificabilidad suplementaria equivalente a la longitud de fachada de la parcela multiplicada por 6'783 (7'14 x 0'95) computada en superficie útil según los criterios establecidos en el Artº 54.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O.



2.- Esta edificabilidad se situará, obligatoriamente, sobre la alineación de fachada con un fondo máximo de 12 m. y un porcentaje mínimo del 100% de la superficie conferida.

3.- Esta edificabilidad suplementaria tan solo podrá destinarse a usos comerciales, terciarios en general y dotacionales, o a actividades artesanales y pequeños talleres de reparación.

3.3.- VERDE PÚBLICO

Artº 10.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Tratándose de una zona de equipamiento, estructuradora de la actividad urbana, y sobre la que no cabe otro tipo de actuación que aquellas que la propia Administración prevea, no se cree conveniente prefijar una normativa específica muy determinante por lo que su reglamentación se estima suficiente con la que para dichas zonas fija el propio P.G.M.O. en su artículo 101 de las Normas Urbanísticas referido a las áreas ajardinadas.

3.- Excepcionalmente y debidamente integradas se autorizarán infraestructuras tales como, centros de transformación, estaciones de bombeo, etc...

4.- Las zonas verdes afectadas por la zona de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre.

5.- Las zonas verdes afectadas por las zonas de influencia de los terrenos inmediatos al ferrocarril estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 283 a 291 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, en la parte afectada por las citadas áreas de influencia.

3.4.- EQUIPAMIENTOS

Artº 11.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.



2.- Su uso exclusivo es el de equipamiento en cualquiera de las facetas determinadas en la normativa vigente.

3.- Sus determinaciones de ordenación serán las correspondientes a la de la Zona Residencial pudiendo alterarse en las condiciones establecidas en el Art. 100 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. Como excepción a las anteriores determinaciones se establece para esta zona un máximo de tres plantas, siendo su edificabilidad de 1'00 m²/m².

4.- En cualquier caso serán de aplicación las condiciones de los usos dotacionales de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. establecidas en sus Arts. 100 y 102.

5.- Como excepción a lo antedicho deberá tenerse en cuenta que el equipamiento recreativo-deportivo carecerá de edificabilidad.

6.- Las parcelas destinadas a equipamientos afectadas por la zona de servidumbre de protección de costas estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 25 y 45 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre.

7.- Las parcelas destinadas a equipamientos afectadas por las zonas de influencia de los terrenos inmediatos al ferrocarril estarán sujetas a las limitaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 283 a 291 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, en la parte afectada por las citadas áreas de influencia.

3.5.- RED VIARIA

Artº 12.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la totalidad de espacios comprendidos entre alineaciones de fachadas y exteriores a los mismos, no incluidos como Parques y Jardines.

2.- Se regirán por la normativa genérica establecida en las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. y por la específica que se establezca en la correspondiente Cédula de Urbanización o, en su defecto, Informe Urbanístico.

3.- El viario afectado por la zona de servidumbre de protección de costas, por la servidumbre de tránsito o por la servidumbre de acceso público y gratuito al mar estará sujeto a las limitaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 45, 51, 52 y 58 del Reglamento de Costas, en la parte afectada por la citada servidumbre.



4.- El viario afectado por las zonas de influencia de los terrenos inmediatos al ferrocarril estará sujeto a las limitaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 283 a 291 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, en la parte afectada por las citadas áreas de influencia.

3.6.- EDIFICACION CONSOLIDADA

Artº 13.- Delimitación y caracterización

1.- Comprende esta zona la que con esta misma nomenclatura viene tramada en el plano de zonificación del Plan Parcial.

2.- Las condiciones de forma y tamaño de parcela serán las existentes en la actualidad permitiéndose la agrupación de parcelas o parte de otras colindantes a efectos de regularización de lindes.

3.- Las condiciones de ocupación, volumen y retranqueos serán las existentes en la actualidad permitiéndose obras de consolidación y de renovación pero en ningún caso de ampliación.

4.- Los usos permitidos serán los actuales pudiéndose modificar por los de las zonas en que las parcelas se hallen emplazadas.

5.- La edificabilidad y densidad permitidas será la que viene grafiada en el cuadro de magnitudes salvo que se demuestre de forma fehaciente que es superior en la fecha de redacción de presente Plan Parcial en cuyo caso se admitirán las nuevas magnitudes.

6. En cualquier caso, las obras e instalaciones existentes en a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de servidumbre de protección, se regirán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley.