P-46

GENERALITAT VALENCIANA

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

DIRECCIÓ GENERAL D'URBANISME I ORDENACIÓ TERRITORIAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, que consta de 56 fólios y 15 fichas, se aprobó definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 05/03/01.

El Secretario General de la COPUT
Valencia 5 de marzo de 2001.

GENERALITAT VALENCIANA CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS HAN SIDO MODIFICADAS POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 PUBLICADA EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Nº 239 EL 18 DE OCTUBRE DE 2002.
AL NO HABERSE APROBADO UN TEXTO REFUNDIDO, DEBERÁ CONSULTARSE ESTE TEXTO EN LO NO MODIFICADO Y LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 RESPECTO DE LO MODIFICADO.

Plan Especial Director de Usos e Infraestructuras

"Ciudad de la Luz"

ALICANTE

MEMORIA

NORMAS URBANISTICAS

M.6

FEBRERO 2000

El presente Plan Especial Director de Usos e Infraestructuras "Ciudad de la Luz" Alicante, tiene por objeto el desarrollo urbanístico de los terrenos comprendidos en dicho ámbito. Consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTACIÓN ESCRITA:

TOMO I	M1	MEMORIA INFORMATIVA
TOMO II	M2	MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
TOMO III	M3	ANEXO I - INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
TOMO IV	M4	ANÁLISIS ECONÓMICO Y FASES DE INVERSIÓN
TOMO V	M5	ANEXO II - ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
TOMO VI	M6	NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN

ÓKG 0GL30

M.6. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRELIMINAR: GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

CAPÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto y naturaleza de las Normas....1
Artículo 2. Documentos del Plan Especial....1
Artículo 3. Criterios de interpretación y normativa supletoria....2
Artículo 4. Ámbito territorial....2
Artículo 5. Ámbito temporal....2
Artículo 6. Condiciones estéticas y observancia de criterios medioambientales....2
Artículo 7. Modificación del Plan Especial....3
Artículo 8. Cumplimiento de la legislación urbanística....3
Artículo 9. Fuera de ordenación....4

CAPÍTULO SEGUNDO: TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

Artículo 10. Interpretación....5
Artículo 11. Parcela....5
Artículo 12. Intensidad de la edificación....6
Artículo 13. Posición de la edificación en la parcela....7
Artículo 14. Volumen y forma de los edificios....7
Artículo 15. Rasantes....8

TÍTULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO: CONCEPTOS

Artículo 16. Facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo....9
Artículo 17. Aprovechamiento urbanístico....9

CAPÍTULO SEGUNDO: DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 18. Clasificación del suelo....9
Artículo 19. Calificación del suelo....10

CAPÍTULO TERCERO: LA RED PRIMARIA

Artículo 20. Concepto....10
Artículo 21. Clasificación de los elementos de la Red Primaria....11
Artículo 22. Régimen urbanístico....11

CAPÍTULO CUARTO: DIVISIÓN EN ZONAS DE USO.

Artículo 23. Las zonas de uso....11

CAPÍTULO QUINTO: TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PUBLICO NO MUNICIPAL

Artículo 24. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal....11

CAPÍTULO SEXTO: ELEMENTOS CATALOGADOS.

Artículo 25. Elementos protegidos....12

CAPÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN.

Artículo 25 bis. Condiciones de conexión e integración y secuencia lógica del Plan en Suelo Urbanizable....13

ORG 00030

TÍTULO II: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN GENERAL.

Artículo 26. Ámbito de aplicación y categorías 14
Artículo 27. Régimen General del Suelo No Urbanizable 14

CAPÍTULO SEGUNDO: CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Artículo 28. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas 15
Artículo 29. Tramitación y documentación 16
Artículo 30. Instrumentos de desarrollo urbanístico en Suelo No Urbanizable 16

TÍTULO III: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN GENERAL.

Artículo 31. Condiciones para el ejercicio de la facultad de urbanizar 16
Artículo 32. Requisitos para edificar solares 17
Artículo 33. Solar 17
Artículo 34. Régimen de las parcelas 17
Artículo 35. Deber urbanístico de edificar en plazo 17
Artículo 36. Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbano 17

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO.

Artículo 37. Condiciones generales para su desarrollo 18
Artículo 38. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas 18
Artículo 39. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas 19

TÍTULO IV: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO: RÉGIMEN GENERAL.

Artículo 40. División del Suelo Urbanizable en sectores 19
Artículo 41. Condiciones para el ejercicio de la facultad de urbanizar 19
Artículo 42. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar 20
Artículo 43. Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable 20
Artículo 44. Aprovechamiento subjetivo 20

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 45. Condiciones Generales para su desarrollo 20
Artículo 46. Planes y Programas 21
Artículo 47 Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas 21

TÍTULO V: INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO: PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo 48. Proyectos de Urbanización 21
Artículo 49. Proyectos de Obras y Edificaciones o Instalaciones 22

ORG 00030

CAPÍTULO SEGUNDO: LICENCIAS.

Sección 1ª: Licencias urbanísticas

Artículo 50. Actos sujetos a licencia 22
Artículo 51. Tipos de obras 22
Artículo 52. Responsabilidad de la Administración 23
Artículo 53. Contenido de la licencia 23
Artículo 54. Normas y condiciones aplicables 24
Artículo 55. Licencia condicionada a completar la urbanización 24
Artículo 56. Vigencia de las licencias 24
Artículo 57. Iniciación de las obras e instalaciones 25
Artículo 58. Plazo de ejecución 25
Artículo 59. Procedimiento 25
Artículo 60. Documentación necesaria para el otorgamiento de licencias 26
Artículo 61. Documentación en el lugar de la obra o instalación 26

Sección 2ª: Actuaciones complementarias

Artículo 62. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes 26
Artículo 63. Inspección e infracciones 27
Artículo 64. Abandono o paralización de las obras 27
Artículo 65. Obligaciones materiales de los titulares de licencias urbanísticas 27
Artículo 66. Obligaciones formales de los titulares de licencias urbanísticas 28

Sección 3ª: Deber de conservación. Órdenes de Ejecución. Ruina.

Artículo 67. Deber de conservación 29
Artículo 68. Órdenes de ejecución 29
Artículo 69. Urgencia de las actuaciones 29
Artículo 70. Declaración de ruina 29

Sección 4ª: Parcelaciones

Artículo 71. Definición de parcelación urbanística 30
Artículo 72. Indivisibilidad de parcelas 30

TÍTULO VI: NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 73. Alcance y desarrollo 31
Artículo 74. Clasificación de usos 31
Artículo 75. Simultaneidad de usos 32

CAPÍTULO SEGUNDO: RESIDENCIAL

Artículo 76. Definición 32
Artículo 77. Clasificación 32
Artículo 78. Condiciones 32

CAPÍTULO TERCERO: INDUSTRIAL

Sección 1ª: Industrial

Artículo 79. Definición y clasificación 33

ORG 0G030

Artículo 80. Condiciones 33

Sección 2ª: Almacenes y talleres.

Artículo 81. Definición 33
Artículo 82. Condiciones 34

CAPÍTULO CUARTO: TERCIARIO

Sección 1ª. Comunitario.
Artículo 83. Definición y clases. 34

Subsección A) Red viaria.

Artículo 84. Viario 34
Artículo 85. Aparcamiento 34
Artículo 86. Clases de aparcamientos 34

Subsección B) Equipamientos.

Artículo 87. Definición de equipamientos 35
Artículo 88. Educativo-cultural 35
Artículo 89. Deportivo 35
Artículo 90. Recreativo 35
Artículo 91. Asistencial 36
Artículo 92. Administrativo 36

Subsección C) Zonas verdes.

Artículo 93. Definición y clasificación 36

Sección 2ª. Comercial.

Artículo 94. Definición 36
Artículo 95. Condiciones 36

Sección 3ª. Hotelero

Artículo 96. Definición 36
Artículo 97. Condiciones 37
Sección 4ª. Restauración.

Artículo 98. Definición 37
Artículo 99. Condiciones 37

TÍTULO VII: NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

CAPÍTULO PRIMERO: SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 100. Uso del suelo 37
Artículo 101. Régimen de Protección del Patrimonio Histórico-artístico. 38

CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Sección 1ª: Zonificación

Artículo 102. Zonas de Ordenación 39

ORG 06030

Sección 2ª: Condiciones de los usos específicos por zonas

Artículo 103. Estructura primaria. Red y reserva viaria y ferroviaria 39
Artículo 104. Uso zona verde 39
Artículo 105. Uso equipamiento metropolitano 40
Artículo 106. Uso recreativo 40
Artículo 107. Uso hotelero 40

CAPÍTULO TERCERO: SUELO URBANIZABLE

Artículo 108. Sectores 40
Artículo 109. Zonas 41
Artículo 110. Uso residencial 44

CAPÍTULO CUARTO: SUELO URBANO INDUSTRIAL

Sección 1ª. Delimitación y caracterización.

Artículo 111. Delimitación 41
Artículo 112. Caracterización 41

Sección 2ª. Condiciones de parcelación.

Artículo 113. Parcela mínima 41
Artículo 114. Agrupamiento y segregación de parcelas 42

Sección 3ª. Normas de la edificación.

Subsección A) Condiciones de la edificación.

Artículo 115. Normativa general 42

Subsección B) Condiciones de volumen.

Artículo 116. Elementos computables 43
Artículo 117. Elementos excluidos 43

Subsección C) Condiciones de uso.

Artículo 118. Usos prohibidos 43

Subsección D) Condiciones higiénicas

Artículo 119. Emisiones gaseosas 44
Artículo 120. Aguas residuales 44
Artículo 121. Ruidos 44
Artículo 122. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad. 44

Subsección E) Condiciones de seguridad.

Artículo 123. Instalaciones de protección contra el fuego 44

Subsección F) Condiciones estéticas.

Artículo 124. Generalidades 44

Sección 4ª. Normas particulares.

Artículo 125. Condiciones de la edificación. 45

Disposición transitoria única 46

ANEXO FICHAS NORMATIVAS

Ficha Normativa 1.Área NNL 1
Ficha Normativa 2.Área NNH 2
Ficha Normativa 3.Área NNE 3
Ficha Normativa 4.Área EP 4
Ficha Normativa 5.Área URR
A) Planeamiento 5
5.1.- Manzana ADO-1 6
5.2.- Manzana ADO-2 7
5.3.- Manzana ADO-3 8
5.4.- Manzana EDA-1 9
5.5.- Manzana EDA-2 10
5.6.- Manzana TBE-1 11
5.7.- Manzana TBE-2 12
5.8.- Manzana TBE-3 13
B) Gestión 14
C) Dotaciones red secundaria 14
Ficha Normativa 6.Área UI 15

TÍTULO PRELIMINAR
GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

CAPÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto y naturaleza de las Normas.

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es la regulación del Plan Especial Director de Usos e Infraestructuras de la "Ciudad de la Luz" de Alicante (en adelante Plan Especial), con el fin de establecer las condiciones de planeamiento que hagan posible la gestión y el desarrollo del área objeto de este Plan Especial.

Las determinaciones contenidas en estas Normas son de aplicación en los aspectos relativos a la acción gestora, urbanística y edificatoria. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, las presentes normas urbanísticas tienen carácter vinculante, y los particulares y la Administración quedarán obligados al cumplimiento del contenido del presente Plan Especial desde su entrada en vigor.

Artículo 2. Documentos del Plan Especial.

1. El presente proyecto está constituido por documentos con eficacia normativa y documentos sin eficacia normativa. Los documentos con eficacia normativa diferenciarán las determinaciones de la ordenación estructural y las de la ordenación pormenorizada.

2. Son documentos sin eficacia normativa:

A) Memoria Informativa.

B) Memoria Justificativa, que además de las determinaciones que le son propias contendrá:

a) Anexo I: Infraestructuras de servicios, Análisis económico y Fases de inversión;
b) Anexo II: Estudio de impacto ambiental.

C) Planos de Información.

3. Son documentos con eficacia normativa:

A) Normas Urbanísticas.
B) Planos de Ordenación.

ORG 0G030

Artículo 3. Criterios de interpretación y normativa supletoria.

El contenido de las presentes normas se interpretará conforme al tenor literal de sus palabras.

En caso de contradicción entre los documentos integrantes del Plan Especial prevalecerá la parte normativa frente a la no normativa y, dentro de aquella, las Normas Urbanísticas a los Planos de Ordenación.

En defecto de norma directamente aplicable, para todo lo que no se contuviere en este Plan o que no se oponga a lo contemplado en el mismo, se aplicarán las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Alicante. Asimismo serán de aplicación los preceptos contenidos en otros instrumentos de ordenación del territorio que sean de aplicación, la legislación urbanística vigente y el ordenamiento común.

Los Proyectos de Urbanización podrán ajustar alineaciones a las características topográficas y geológicas del terreno para una mejor consecución de las obras de urbanización y/o edificación.

En las posibles discrepancias entre documentos gráficos prevalecerán las determinaciones de los planos de mayor escala (menor denominador) sobre las de menor escala (mayor denominador).

Artículo 4. Ámbito territorial.

Las disposiciones contenidas en las presentes Normas son de aplicación en el ámbito del Plan Especial que aparece definido y delimitado en los Planos de Ordenación.

Artículo 5. Ámbito temporal.

1. El Plan Especial será inmediatamente ejecutivo desde la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, pero sólo en lo que se refiere a la clasificación del suelo y sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación.

Por lo demás entrará plenamente en vigor a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus normas urbanísticas, de conformidad con lo establecido en la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. El Plan Especial tendrá vigencia indefinida hasta su revisión o sustitución, sin perjuicio de las posibles modificaciones que durante dicha vigencia puedan tener lugar.

Artículo 6. Condiciones estéticas y observancia de criterios medioambientales.

Todos los proyectos que se desarrollen dentro del ámbito del presente Plan Especial deberán integrarse desde el punto de vista visual en el paisaje de acuerdo con criterios medioambientales.

Artículo 7. Modificación del Plan Especial.

La Modificación del Plan Especial exige cumplir el mismo procedimiento legal que para su aprobación prevén los artículos 158 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Cuando la Modificación del Plan Especial introduzca cambios en el Planeamiento deberán observarse las normas establecidas para estos supuestos en los artículos 76 a 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por exigir su aplicación la vigencia del precepto afectado.

Artículo 8. Cumplimiento de la legislación urbanística.

El presente documento se ha formulado al amparo y de conformidad con las prescripciones contenidas en el ordenamiento jurídico aplicable constituido básicamente por:

A) La Ley de la Generalitat Valenciana, 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU); el Decreto del Gobierno Valenciano, 201/1998, de 15 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana; y la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

B) La Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, sobre el Suelo No Urbanizable (LSNU), y la Ley de la Generalitat Valenciana 2/1997, de 13 de junio, que modifica la anterior respecto del régimen de parcelación y construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

C) La legislación estatal con incidencia en la materia de aplicación en el ámbito de la Comunidad Valenciana, fundamentalmente la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones; los artículos que permanecen vigentes del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y, con carácter supletorio, el Texto Refundido de 1976 y sus Reglamentos de Desarrollo.

D) El PGOU de Alicante respecto del que el presente Plan Especial supone su complemento, desarrollo y mejora.

ORG 0G030

E) La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar Licencias Urbanísticas, de 2 de marzo de 1999, del Ayuntamiento de Alicante.

Artículo 9. Fuera de ordenación.

1. Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

A) Ocupar el viario público previsto por el Plan.

B) Ocupar los espacios libres previstos por el Plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

2. En las construcciones fuera de ordenación:

A) No se podrán realizar otras obras que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden otorgar licencias de actividad para el uso para el que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen.

B) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

C) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

3. En las construcciones y edificios que, pese no ajustarse al Plan, no estén declaradas fuera de ordenación ni sean incluibles en alguno de los supuestos referidos en el punto primero del presente artículo, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

OKG 0G020

CAPÍTULO SEGUNDO
TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS

Artículo 10. Interpretación.

Para la interpretación del significado de los términos y conceptos no definidos expresamente en este Plan Especial deberá estarse a las definiciones que de ellos haga el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Cuando surjan controversias sobre la interpretación y aplicación de la normativa del Plan Especial, el Ayuntamiento deberá pedir informe a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes. Transcurrido el plazo legal sin que dicha Dirección General se haya pronunciado al respecto, el Ayuntamiento podrá adoptar los criterios interpretativos que considere más razonables.

Artículo 11. Parcela.

1. Concepto de parcela. Una parcela es, en Suelo Urbano y Urbanizable, cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana. En Suelo No Urbanizable es la porción de terreno de las dimensiones y características que se determinen por la ordenación fiscal y territorial, vinculada a los usos que en ella se establezcan.

2. Parcela mínima. La parcela mínima queda definida en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma o relación de sus lindes respecto a colindantes. La parcela mínima es distinta para cada zona de ordenanza. Es indivisible y cualquier parcela inferior a la misma es indivisible e inedificable en sí misma.

3. Superficie de parcela. Se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes, normalmente expresada en metros cuadrados.

4. Lindes de parcela. Son las líneas perimetrales que limitan la parcela.

Linde frontal, o frente de parcela, es el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del espacio público colindante que le da acceso.

Lindes laterales son los restantes lindes de la parcela.

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

OKG 00030

Artículo 12. Intensidad de la edificación.

1. Superficie ocupada. Es la superficie de la proyección horizontal del edificio o edificios sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. Se expresa en metros cuadrados de suelo.

2. Ocupación de parcela. Es la superficie ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento y referida a la superficie total de la parcela.

El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela y se establece como ocupación máxima. En caso de ser diferentes la ocupación de parcela resultante de la aplicación de este parámetro de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento dadas por el planeamiento, debe tomarse la menor. El coeficiente se expresa en tantos por ciento.

3. Superficie libre de parcela. Es la superficie de la parcela que no tiene edificación sobre rasante. Es complementaria de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela. Se expresa en metros cuadrados.

4. Superficie construida por planta. Es la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior del cerramiento de cada planta, respecto del exterior o de otros edificios.

No se computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Se computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos verticales estancos. En los demás casos, se computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.
La superficie construida por planta se expresa en metros cuadrados de techo.

5. Superficie construida total. Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio. Se expresa en metros cuadrados de techo.

6. Superficie útil de una planta. Es la resultante de la aplicación de la definición dada en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas vigentes en la Comunidad Valenciana o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles.

7. Edificabilidad. Es la cantidad de edificación que tiene atribuida un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo.

8. Coeficiente de edificabilidad. Es el resultado de dividir la superficie construible total o edificabilidad total o máxima edificación permitida sobre rasante, y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia. Se expresa en m^2t/m^2s.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos coeficientes de edificabilidad.

ORG 00030

8.1. Coeficiente de edificabilidad neta. Es la relación entre la edificabilidad y la superficie, referidas ambas a una parcela o conjunto de ellas. El numerador de la división antedicha es la superficie construible o edificable total a ubicar en la parcela o parcelas edificables, y el denominador es la superficie de la parcela o parcelas edificables, es decir, deducidos los espacios libres públicos y viarios públicos. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

8.2. Coeficiente de edificabilidad bruta o global. Es la relación entre la edificabilidad y la superficie del ámbito de referencia. Se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, considerando en el numerador todas las superficies construibles, y en el denominador la superficie de todo el ámbito de referencia considerado, es decir, tanto parcelas edificables como espacios libres públicos y viarios públicos que lo integren.

Artículo 13. Posición de la edificación en la parcela.

1. Distancia al linde. Es la distancia mínima entre el linde de la parcela y el punto de la edificación más próximo a ella – incluyendo los cuerpos volados- medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

2. Separación entre edificaciones. Se entiende como distancia dada por el planeamiento como mínima, y es la distancia que existe entre dos edificaciones situadas en la misma parcela, medida en sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

3. Alineación oficial. Línea establecida por el planeamiento vigente.

4. Alineación exterior. Línea que señala el límite entre parcelas edificables y la red viaria y los espacios libres de uso público, o ambos.

5. Alineaciones de la edificación. Son las definidas en el plano de alineaciones, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado.

6. Línea de edificación. Es la resultante de la intersección del plano de fachada con el terreno natural.

En las Normas Particulares de cada zona se establece la longitud máxima de edificación continua como proyección del plano de fachada. Si la planta baja fuera diáfana, se considerará como línea de edificación la proyección sobre el terreno natural de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

Artículo 14. Volumen y forma de los edificios

1. Planta. Es la superficie practicable y cubierta, con o sin cerramiento perimetral, adecuada para desarrollar en ella una actividad.

OKG 00030

2. Número de plantas. Es la suma de las plantas que componen un edificio por encima de la cota de referencia, incluidos la planta baja y la entreplanta y el ático si existen.

3. Altura de planta. Es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

4. Sótano. Es aquella planta en que la parte inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante del terreno.

5. Semisótano. Es aquella planta en que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante del terreno y el situado un metro por encima de éste.

6. Altura reguladora o altura de cornisa. Es la dimensión vertical medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

7. Altura total o altura de cumbrera. Es la dimensión vertical medida desde la rasante del terreno hasta la cumbrera más alta del edificio.

8. Establecimiento de la cota de referencia. Se tomará como cota de referencia la del terreno natural, desarrollando el edificio por debajo del plano paralelo al terreno natural que engloba el punto de altura reguladora medido verticalmente respecto al mismo.

En ningún caso la cota de referencia podrá establecerse con una variación absoluta superior a un metro con relación a la cota natural de terreno. En consecuencia, en terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número correspondiente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia.

Artículo 15. Rasantes.

1. Rasantes. Son los perfiles longitudinales de las vías, calles o plazas definidas en los instrumentos de planeamiento vigentes.

2. Cota de rasantes. Es la cota de nivel de un punto de la línea rasante.

TÍTULO I
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PRIMERO
CONCEPTOS

Artículo 16. Facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo.

Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

El planeamiento, en desarrollo de lo establecido en la ley, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación, deberá llevarse a cabo de conformidad con a la legislación urbanística y el planeamiento vigentes.

Artículo 17. Aprovechamiento Urbanístico.

1. El planeamiento señala los medios a través de los cuales habrá de determinarse el Aprovechamiento Urbanístico de cada finca, y está caracterizado por los usos admisibles en las mismas y la intensidad a que pueden llegar aquéllos.

2. El contenido del Aprovechamiento Urbanístico es idéntico para los terrenos incluidos en las áreas de reparto, y está expresado en el Aprovechamiento Tipo del área de reparto.

3. En el Suelo No Urbanizable no existe Aprovechamiento Urbanístico, salvo que excepcionalmente se establezca otra cosa por el planeamiento. El planeamiento señala los usos incompatibles y admisibles. Es la Administración la que atribuye para cada actuación un uso y aprovechamiento completos.

CAPÍTULO SEGUNDO
DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 18. Clasificación del suelo.

1. La clasificación del suelo constituye la división básica del territorio en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. El Plan Especial divide el territorio a que afecta en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, a partir de la situación física de cada suelo y en atención a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto.

2. Los criterios de clasificación de los diferentes tipos de suelo recogidos en el Plan Especial se fundamentan en:

A) Suelo No Urbanizable es aquel que el Plan Especial mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor forestal, paisajístico o natural; si bien, también se contempla una utilización relacionada con los usos recreativos, lúdicos, culturales y de ocio que sólo tienen cabida en este tipo de suelo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación.

B) Suelo Urbanizable es el constituido por los terrenos que, en función de las estrategias de crecimiento, se desarrollarán mediante actuaciones integradas. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación.

C) Suelo Urbano es aquel sobre el que se prevé actuar mediante actuaciones aisladas por contar con todos o parte de los servicios de urbanización. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación.

Artículo 19. Calificación del Suelo.

La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. El Plan Especial modifica los usos e intensidades en el área de Suelo Urbano, y desarrolla la ordenación pormenorizada en el área de Suelo Urbanizable, incluidas en su ámbito territorial.

Dentro del Suelo No Urbanizable el Plan Especial distingue dos categorías de suelo, el sujeto a protección y el común, especificando dentro de cada uno de ambos tipos los usos e intensidades previstos, en función de su protección, en el primer caso, y del destino previsto en la ordenación, en el segundo.

CAPÍTULO TERCERO
LA RED PRIMARIA

Artículo 20. Concepto.

Conforman la red primaria aquellos elementos que pertenecen a la Estructura General y Orgánica del municipio, o de ámbitos supramunicipales, en los términos definidos en el art. 17.2 de la LRAU y 25, 28 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

ORG 00230

Artículo 21. Clasificación de los elementos de la Red Primaria.

La Red Primaria definida por este Plan Especial es la delimitada en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativa específica. Los elementos que componen la red primaria son los siguientes:

A) Red viaria y ferroviaria: EJE H-1, EJE H-2, EJE H-4, EJE V-1, EJE V-2, EJE V-3, Nacional 340-Zona industrial, Nacional 332-Ribera del mar y las Rotondas 1 a 10, ambas inclusive.

B) Reserva viaria y ferroviaria: NNR1, NNR2, NNR3 y NNR4

C) Infraestructuras de servicios y

D) Zona verde en Suelo No Urbanizable: NNZ

Artículo 22. Régimen urbanístico.

Los terrenos sobre los que discurra la red primaria tendrán la clasificación del suelo que les corresponde según el Plan Especial. La ejecución será a cargo de la Administración.

CAPÍTULO CUARTO
DIVISIÓN EN ZONAS DE USO

Artículo 23. Las zonas de uso.

El Plan Especial divide el territorio objeto del mismo en las zonas de uso establecidas y reguladas en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO QUINTO
TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL

Artículo 24. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

1. En los terrenos objeto del presente Plan Especial concurren, entre otros, los siguientes tipos de afecciones:

MODIFICADO EL APARTADO 1 DEL ARTÍCULO 24
POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.

ORG 0G030

A) Infraestructuras Territoriales: carreteras, ferrocarril y aeropuerto.

B) Elementos Naturales: costas, vías pecuarias y Barranco de Agua Amarga

C) De Patrimonio Histórico: Torre de Agua Amarga.

2. El Plan Especial observa la existencia de los referidos bienes y obras de dominio público no municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que para cada caso establece la legislación sectorial de la materia de que se trata y que se detalla a continuación:

A) Ley de la Generalitat Valenciana,6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

B) Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

C) Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea y Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre Servidumbres Aeronáuticas.

D) Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas.

E) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

F) Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

G) Ley de la Generalitat Valenciana 11/1994, de 27 de diciembre, de Espacios Naturales Protegidos de la Comunidad Valenciana.

H) Ley de la Generalitat Valenciana 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano y la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

CAPÍTULO SEXTO
ELEMENTOS CATALOGADOS

Artículo 25. Elementos protegidos.

1. En el ámbito del presente Plan Especial existe una serie de elementos protegidos, que aparecen identificados en el plano de ordenación 6.6 " Propuestas de áreas a proteger y actuaciones medioambientales", y que son los que a continuación se detallan:

A) Ejemplar de encina (quercus rotundifolia) en el suelo urbanizable residencial de realojo.
B) Monumento conmemorativo de un hecho acontecido durante la Guerra Civil, obra del arquitecto Miguel López, con una escultura de Daniel Bañuls, en el suelo urbanizable residencial de realojo.
C) El Cuartel de Ingenieros, asociado a la Torre de Agua Amarga, y situado en su ámbito de suelo no urbanizable protegido.
D) Un aljibe asociado también a la Torre de Agua Amarga, pero situado fuera de su zona de protección, en suelo no urbanizable común.

2. En cuanto a los usos permitidos y nivel de protección de los elementos no se permite sino la realización de intervenciones destinadas al mantenimiento y recuperación del estado original de cada elemento protegido.

CAPÍTULO SÉPTIMO
CONDICIONES DE CONEXIÓN E INTEGRACIÓN

Artículo 25 bis. Condiciones de conexión e integración y secuencia lógica del Plan en Suelo Urbanizable.

El presente Plan determina pormenorizadamente las condiciones objetivas que han de cumplirse para la incorporación de la Actuación Integrada al contexto global del territorio, definiendo un orden básico para la ejecución del Plan y regulando las condiciones a satisfacer por el mismo.

OMG 06030

TÍTULO II
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO
RÉGIMEN GENERAL

Artículo 26.- Ámbito de aplicación y categorías.

1. El Suelo No Urbanizable es el que aparece grafiado como tal en los planos de ordenación.

2. El Suelo No Urbanizable (N) queda subdividido en dos categorías:
Modificado el apartado 2º del Artículo 26 por la Modificación Puntual nº 1.

A) Suelo No Urbanizable Protegido (NP). Está constituido por el conjunto de terrenos que, por sus valores paisajísticos, naturales o culturales, conviene proteger en su estado natural. En el mismo se contemplan las siguientes calificaciones de protección:

a) Litoral. (NPL)
b) Paisajístico. (NPP)
c) Histórico-artística. (NPH)
d) Viaria. (NPV)

B) Suelo No Urbanizable Común (NN). Se subdivide en las siguientes áreas:

a) Estructura primaria. (EP)
b) Equipamientos metropolitanos. (NNE)
c) Hotelero. (NNH)
d) Recreativo. (NNL)

Artículo 27. Régimen general del Suelo No Urbanizable.

El régimen general del Suelo No Urbanizable es el establecido en la Ley de la Generalitat Valenciana 4/1992, de 5 de junio, sobre el Suelo No Urbanizable (LSNU) y su modificación por la Ley 2/1997, de 13 de junio, respecto del régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural.

El régimen específico del Suelo No Urbanizable del ámbito del Plan Especial será el establecido en el propio Plan Especial.

CAPÍTULO SEGUNDO
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Artículo 28. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

1. Obras permitidas.

En el SNU comprendido en el Plan Especial sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

A) Obras y servicios públicos estatales, autonómicos o locales. A los efectos de este Plan Especial se consideran como tales las obras y servicios de titularidad pública que realice, construya o gestione la Administración de modo directo o indirecto.

B) Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

2. Obras prohibidas.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en el artículo anterior.

3. Licencia e informe previo.

La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en Suelo No Urbanizable estará sujeta a licencia municipal y a informe previo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

Cuando se trate de ejecución de obras e instalación de servicios públicos, será de aplicación el régimen establecido en el artículo 7 de la LSNU, debiendo observarse lo dispuesto en los artículos 81 de la LRAU y 169 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

No requieren licencia las obras amparadas en un proyecto de urbanización u obra ordinaria pública.

4. Otras autorizaciones administrativas.

El otorgamiento de la correspondiente licencia municipal no exime de la obtención de otras licencias, permisos y autorizaciones que exija la legislación sectorial correspondiente para las construcciones e instalaciones de que se trate, que deberán solicitarse con carácter previo e independiente.

En particular, la zona afectada por la servidumbre del aeropuerto deberá obtener la previa autorización del órgano competente en esta materia.

ORG 0G030

Artículo 29. Tramitación y Documentación.

1. De las Obras y Servicios públicos.

Conforme a los artículos 81 de LRAU y 169 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, la aprobación del presente Plan Especial legitimará la realización, construcción y gestión por la Administración de las obras y servicios públicos previstos.

2. De las restantes obras, usos y aprovechamientos.

La solicitud de licencia urbanística acompañada del correspondiente proyecto técnico deberá presentarse ante el Ayuntamiento, que remitirá la documentación a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial para la emisión del preceptivo informe. Emitido éste con carácter favorable, el Ayuntamiento proseguirá los trámites habituales para la concesión de licencias.

Si transcurridos tres meses desde la solicitud del informe a la Dirección General ésta no se pronunciare al respecto, se entenderá emitido con carácter desfavorable.

Artículo 30. Instrumentos de desarrollo urbanístico en Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable del presente Plan Especial no requiere para su desarrollo de ningún otro instrumento, procediendo directamente cuando sea preciso, según los artículos anteriores, la solicitud de licencia o proyecto de urbanización u obra ordinaria, salvo las exigencias propias de la legislación sectorial aplicable.

TÍTULO III
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO
RÉGIMEN GENERAL

Artículo 31. Condiciones para el ejercicio de la facultad de urbanizar.

La clasificación como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y concordantes de la LRAU y 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Artículo 32. Requisitos para edificar solares.

Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho las cargas y los cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido de la Administración los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

Artículo 33. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la LRAU.

Artículo 34. Régimen de las parcelas.

1. Para que las parcelas sean edificadas se requiere su previa conversión en solar o que se garantice su urbanización de manera simultánea a la edificación de las mismas.

2. Cuando para la urbanización de las parcelas se requiera de la ejecución de obras públicas de urbanización, podrán promoverse Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas en los términos establecidos en el artículo 74 de la LRAU.

3. Para edificar las parcelas de manera simultánea a su urbanización deberá garantizarse la ejecución de ésta en los términos establecidos en los artículos 73.2 y 75.2 de la LRAU.

4. Cuando no sea posible edificar sobre la parcela o solar podrán utilizarse las demás técnicas de gestión urbanística previstas en el artículo 75.1 de la LRAU.

Artículo 35. Deber urbanístico de edificar en plazo.

El propietario de una parcela o solar en suelo urbano deberá solicitar la preceptiva licencia para construir, en los términos expresados en los artículos anteriores. Este deber será exigible en los plazos fijados por el Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar licencia.

Una vez otorgada la licencia deberá iniciarse, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente.

Artículo 36. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbano.

Todo el suelo urbano quedará incluido en Áreas de Reparto delimitadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.2, a) de la LRAU y el 110.2, a) del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

ORG 05030

El Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total de cada Área de Reparto por la superficie total de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino (art. 64 LRAU y Capítulo II del Título III del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

CAPÍTULO SEGUNDO
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO

Artículo 37. Condiciones Generales para su desarrollo.

1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Específicas para esta clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

2. En desarrollo de lo establecido por el presente Plan Especial, el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración actuante, procederá a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución.

3. Los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, formulando los instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas en los términos previstos por la legislación, así como colaborar en la gestión o ejecución de los mismos adecuándose a lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 38. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.

Los Programas tienen por objeto:

A) Identificar el ámbito de una Actuación Aislada con expresión de las obras que han de acometerse

B) Programar los plazos para su ejecución

C) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación

D) Regular los compromisos y obligaciones que asuma el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definido conforme a la LRAU, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectos y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

El contenido de los Programas será el definido en el art. 29 de la LRAU.

ORG 0G030

En Suelo Urbano el desarrollo urbanístico de los terrenos se llevará a cabo mediante Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas en los supuestos y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 74 de la LRAU.

Artículo 39. Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Excepcionalmente cabe el desarrollo de Actuaciones Integradas en terrenos clasificados como suelo urbano, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, en cuyo caso será de aplicación lo establecido para el desarrollo de las mismas en Suelo Urbanizable.

TÍTULO IV
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO
RÉGIMEN GENERAL

Artículo 40. División del Suelo Urbanizable en Sectores.

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables, según los planos respectivos, vienen ordenados en dos sectores que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas señalándose expresamente la delimitación de sus perímetros en los planos de ordenación.

2. El Suelo Urbanizable está compuesto por dos sectores, adecuándose su delimitación a los criterios sectoriales definidos en los artículos 20 de la LRAU y 17 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana:

A) El sector del Plan Parcial de Agua Amarga y su ordenación quedan plenamente integrados y recogidos en el presente Plan Especial, sin perjuicio de los ajustes realizados en su delimitación para la definición de la Red Primaria del Plan Especial.

B) El sector residencial integra la superficie necesaria para realojos residenciales y de actividades existentes en el ámbito del Plan Especial. Su ordenación pormenorizada se realiza en el propio Plan Especial.

Artículo 41. Condiciones para el ejercicio de la facultad de urbanizar.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en los

OKG 0G030

artículos 10 y concordantes de la LRAU y 11 y 12 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La urbanización y la posterior o simultánea edificación del suelo urbanizable requiere la previa concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 29 de la LRAU.

Artículo 42. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Podrán otorgarse licencias de obras simultáneamente a la urbanización siempre que ésta quede suficientemente garantizada en los términos y en las condiciones establecidas en el artículo 73.2 de la LRAU.

Artículo 43. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable.

Cada Área de Reparto de las que se establezcan comprenderá un Sector completo.

El Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total de cada Área de Reparto por la superficie total de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino (art. 64 LRAU y Capítulo II del Título III del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana).

Artículo 44. Aprovechamiento subjetivo.

En el Suelo Urbanizable el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el porcentaje legal del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

CAPÍTULO SEGUNDO
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 45. Condiciones Generales para su desarrollo.

1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Específicas para esta clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

2. En desarrollo de lo establecido por el presente Plan Especial, el Ayuntamiento o, en su caso, la Administración actuante, procederá a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución.

3. La iniciativa particular podrá formular los instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas en los términos previstos por la legislación, así como colaborar

ORG 05030

en la gestión o ejecución de los mismos adecuándose a lo establecido en los artículos siguientes.

Artículo 46. Planes y programas.

El Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada comprendido en el ámbito del presente Plan Especial se desarrollará mediante el correspondiente programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Artículo 47. Los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

1. Los Programas tienen por objeto:

A) Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que han de acometerse

B) Programar los plazos para su ejecución

C) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación,

D) Regular los compromisos y obligaciones que asuma el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definido conforme a la LRAU, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados, y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

2. Su contenido será el definido en el art. 29 de la LRAU.

TÍTULO V
INTERVENCIÓN EN EL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO
PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

Artículo 48. Proyectos de Urbanización.

La finalidad de los Proyectos de Urbanización es llevar a la práctica las determinaciones del Plan Especial. Estos Proyectos no podrán modificar las previsiones del Plan Especial sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de la obra o por cualesquiera otras circunstancias sobrevenidas.

Artículo 49. Proyectos de Obras y Edificaciones o Instalaciones.

Los Proyectos de Obras y Edificaciones o Instalaciones se regulan en el capítulo siguiente relativo a las licencias urbanísticas.

CAPÍTULO SEGUNDO
LICENCIAS

Sección 1ª. Licencias urbanísticas

Artículo 50. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el artículo 10 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar Licencias Urbanísticas, de 2 de marzo de 1999, del Ayuntamiento de Alicante.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

A) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la destrucción de jardines existentes.

B) Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de una orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

C) Las obras o servicios públicos requeridos de proyecto de urbanización u obra ordinaria pública, en los términos señalados en este Plan Especial.

D) Instalación de quioscos, cabinas y demás elementos en la vía pública.

Artículo 51. Tipos de obras.

Se establecen los siguientes tipos de obras en función del grado de control necesario para su ejecución:

1.- Obras mayores:

A) Obras de nueva planta.

OKG 0G000

B) Obras de reforma, ampliación o modificación, que supongan alteración de estructura o fachada.

2.- Obras menores:

A) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, ni variación de huecos, que se realicen por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.

B) Pequeños movimientos de tierra que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad, y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.

C) Vallados y cercas.

3.- Actuaciones especiales:

A) Movimientos de tierra
B) Obras de Urbanización
C) Parcelaciones.
D) Primera utilización, modificación del uso y apertura de establecimientos
E) Colocación de carteles

Artículo 52. Responsabilidad de la Administración.

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, y en ningún caso podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. El otorgamiento de la licencia no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 53. Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por las Normas Urbanísticas en toda su documentación, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

ORG 0G030

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

Artículo 54. Normas y condiciones aplicables.

1. El otorgamiento de las licencias se sujetará en todo caso a lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar Licencias Urbanísticas, de 2 de marzo de 1999, del Ayuntamiento de Alicante; así mismo deberá observarse lo dispuesto en las presentes Normas respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y usos previstos así como en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2. En todo caso será requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia que se haya adquirido el excedente de aprovechamiento conforme a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 55. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Las licencias de nueva construcción, de ampliación o de reforma de edificios existentes que se refieran a fincas del Suelo Urbanizable que no tengan calificación de solar por no reunir los requisitos que a tal efecto establece el artículo 6 de la LRAU y el PGOU de Alicante se otorgarán previo cumplimiento de lo establecido en el artículo 73 de la LRAU.

Artículo 56. Vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación a que se refieran no se hubieren iniciado en el plazo de un año o no se terminaran en el plazo de veinticuatro meses, salvo que expresamente se hubiera concedido un plazo mayor.

Estos plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de la licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia por silencio administrativo, de conformidad con los plazos que para ello se establecen en la Ordenanza Municipal.

Antes de su finalización podrá solicitarse una prórroga de los mismos que la Administración concederá si no se hubiera acordado en el ámbito de que se trate la suspensión de licencias al amparo de lo dispuesto en la LRAU y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento de otorgamiento de la licencia.

2. La caducidad a que se refiere el número anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga. Ello no obstante, la caducidad deberá ser declarada expresamente previa audiencia del interesado para que produzca efectos.

OKG 0G030

Artículo 57. Iniciación de las obras e instalaciones.

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras e instalaciones cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

A) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.

B) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los trabajos ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

Artículo 58. Plazo de ejecución.

1. El incumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

A) La necesidad de solicitar la prórroga del mismo.

B) La obligatoriedad de adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubieran producido con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en cuanto sea compatible con el estado real de la obra y la necesidad de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas como si de nueva licencia se tratase.

2. El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento teniendo en cuenta el estado de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar, así como las alegaciones que sobre este extremo se formulen en la solicitud de prórroga.

3. La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad, de modo que el adquirente se situará en la posición del transmitente y computará para aquél el tiempo transcurrido desde la obtención de la licencia por éste. Igual subrogación y cómputo se producirá en las sucesivas transmisiones que pudieran producirse.

Artículo 59. Procedimiento.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y, en especial, al establecido en la Sección Segunda del Capítulo IV artículos 20 a 25, ambos inclusive, de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar Licencias Urbanísticas, de 2 de marzo de 1999, del Ayuntamiento de Alicante.

2. Las licencias deberán concederse en los siguientes plazos establecidos por la citada Ordenanza.

ORG 0G030

Artículo 60. Documentación necesaria para el otorgamiento de licencias.

1. Las solicitudes de licencia para la realización de las obras y actuaciones que deban llevarse a cabo en el ámbito de este Plan Especial, se ajustarán a lo dispuesto por estas Normas y deberán acompañarse de la documentación que para cada tipo de ellas establecen los artículos 12 a 17 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar Licencias Urbanísticas, de 2 de marzo de 1999, del Ayuntamiento de Alicante.

2. Cuando de conformidad con lo establecido en la Ordenanza, para la obtención de la licencia sea preceptiva la presentación de un Proyecto Técnico este deberá ajustarse en sus determinaciones y documentación, y para cada tipo de licencia, a lo establecido en la propia Ordenanza.

3. Cuando se solicite licencia para actuaciones especiales, la instancia deberá reflejar detalladamente las actuaciones que se pretende realizar.

Artículo 61. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En el lugar de toda obra o instalación deberá hallarse a disposición de la inspección municipal la siguiente documentación:

A) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia del mismo.

B) Un ejemplar original o copia autentificada del proyecto aprobado con el sello de la Corporación.

C) Acreditación de la efectividad de la dirección facultativa ante el Ayuntamiento.

D) Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Sección 2ª. Actuaciones Complementarias

Artículo 62. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes.

Antes del comienzo de cualquier obra que afecte o linde con la vía pública o espacio libre público, se solicitará del Ayuntamiento la tira de líneas, que será realizada por los Servicios Técnicos Municipales, en el día y la hora señalados al efecto, a presencia del peticionario y sus técnicos. Del resultado de la misma se levantará la correspondiente acta que será suscrita por los asistentes.

ORG 00030

Artículo 63. Inspección e infracciones.

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar el desarrollo de los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

2. De las infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, en la forma y extensión determinadas en la legislación urbanística vigente.

Artículo 64. Abandono o paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán estar concluidas dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de la prórroga concedida.

2. En ningún caso se permitirá que las obras queden inacabadas o en estado que desmerezca el aspecto de la vía pública o las condiciones estéticas del paraje o perturbe la normal utilización del inmueble.

3. En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, y sin perjuicio de que la autoridad pueda ordenar la ejecución de los trabajos que estime necesarios para evitar los efectos determinados en el número anterior, la inspección comunicará este extremo al servicio municipal competente a los efectos establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 65. Obligaciones materiales de los titulares de licencias urbanísticas.

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones específicas que se establezcan en cada caso por aplicación de la normativa en vigor y en atención a las circunstancias concurrentes, todos los titulares de una licencia urbanística vienen obligados a observar lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar Licencias Urbanísticas, de 2 de marzo de 1999, del Ayuntamiento de Alicante.

2. En el plazo de los cinco días siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:

A) Retirar los materiales sobrantes, tales como andamios, vallas y barreras utilizados en la ejecución.

B) Construir el piso definitivo de las aceras, si las hubiere.

ORG 06030

C) Reponer o reparar el pavimento, el arbolado, las conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra, restituyendo calidad, porte y características que tuvieran.

2. El Ayuntamiento exigirá fianza previa y suficiente, por cualquiera de los medios legalmente previstos, para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público, devolviéndose aquélla una vez transcurridos seis meses desde la financiación de las obras, siempre que no hubiese sido necesario efectuar reparación alguna en ese período de tiempo. En caso contrario las reparaciones se harán con cargo a la fianza prestada.

Artículo 66. Obligaciones formales de los titulares de licencias urbanísticas.

1. Los titulares de una licencia de obra mayor deberán comunicar al Ayuntamiento las incidencias que surjan durante la realización de las obras, que tengan repercusión en la vía pública o en las condiciones de la licencia. En todo caso será preceptivo comunicar al Ayuntamiento:

A) El inicio de las obras, a fin de que se supervise por los Servicios Técnicos Municipales la posición de la planta de la edificación antes de comenzar la cimentación, en los casos en que se trate de obras de nueva planta o ampliación en superficie. Dicha supervisión tendrá lugar en un plazo no superior a 15 días desde que se curse la solicitud.

B) La interrupción justificada de las obras que pueda dar lugar a sobrepasar el plazo de ejecución establecido en la licencia.

2. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia pondrá en conocimiento del Ayuntamiento este extremo, mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por organismo competente.

3. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y comprobado por los servicios técnicos municipales que la edificación se ajusta estrictamente a la licencia concedida, se propondrá la concesión de la licencia de primera utilización o de ocupación. En caso de que se observase alguna discrepancia, se requerirá al interesado para que la subsane en el plazo que al efecto se señale. Una vez concedida la licencia de primera utilización o de uso, podrán conectarse las instalaciones particulares a las redes generales de los distintos servicios urbanísticos.

Sección 3ª. Deber de Conservación. Órdenes de Ejecución. Ruina.

Artículo 67. Deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El deber normal de conservación de la propiedad se define en los términos del artículo 86 de la LRAU y su límite viene señalado en el artículo 88 del mismo cuerpo legal.

Artículo 68. Órdenes de ejecución.

1. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras de reparación, conservación y rehabilitación necesarias para el mantenimiento de las condiciones citadas en el artículo anterior, que deberán llevarse a cabo en el plazo que señale la propia orden de ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución facultará a la Administración que la dictó para ejecutar las obras por sí misma, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 69. Urgencia de las actuaciones.

1. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas urgentes y necesarias para evitar daños a las personas o en las cosas.

2. El incumplimiento por parte del propietario facultará al Ayuntamiento para proceder a su realización por la vía de la ejecución subsidiaria

3. En caso de urgencia procederá actuar en los términos definidos en el artículo 93 de la LRAU.

Artículo 70. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción o edificio, o parte de ellos, se hallare en situación legal de ruina, en los términos que la define el artículo 90 de la LRAU, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará tal situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia al propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

3. Si existiera urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento, o el Alcalde bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Sección 4ª. Parcelaciones

Artículo 71. Definición de parcelación urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en estas Normas o en la legislación urbanística.

3. Las demás parcelaciones o segregaciones serán no urbanísticas.

Artículo 72. Indivisibilidad de parcelas.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable con Programa serán indivisibles:

   A) Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes Normas a fin de constituir fincas independientes.

   B) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

   C) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

   D) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. En Suelo No Urbanizable y Urbanizable sin Programa se estará a lo dispuesto sobre la materia en la LSNU.

3. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

ORG 0G030

TÍTULO VI
NORMAS GENERALES DE USO

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 73. Alcance y desarrollo.

En el presente Título se asignan usos globales para las áreas del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable con expresión en cada caso de su nivel de intensidad. Se entenderán prohibidos todos los usos no expresamente previstos.

Artículo 74. Clasificación de usos.

1. Se clasifican los diversos usos en:

RESIDENCIAL			
	- UNITARIO (ADO) - MÚLTIPLE (EDA)		
INDUSTRIAL			
	- INDUSTRIAL - ALMACENES Y TALLERES		
TERCIARIO			
	A) COMUNITARIO		
		A.1.RED VIARIA	
			- VIARIO (tránsito rodado y reserva, ferrocarril y reserva y peatonal) - APARCAMIENTO
		A.2. EQUIPAMIENTOS	
			- EDUCATIVO- CULTURAL - DEPORTIVO - RECREATIVO - ASISTENCIAL - ADMINISTRATIVO
		A.3. ZONAS VERDES	
			- AREAS DE JUEGO - PARQUES Y JARDINES
	B) COMERCIAL		
	C) HOTELERO		
	D) RESTAURACIÓN		

2. Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí y según su localización relativa en el espacio o situación, pueden ser:

A) Uso dominante: es el que define la actividad principal que se desarrolla en la zona y puede tener carácter exclusivo.

B) Uso compatible: tendrá un carácter complementario del dominante y no puede tener carácter exclusivo, debiendo simultanearse con los dominantes respetando los límites máximos establecidos en las normas específicas de uso. En ningún caso el uso compatible podrá tener una mayor intensidad que el uso dominante.

C) Uso incompatible: es aquel que no puede simultanearse con el dominante en ningún caso.

Artículo 75. Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le sean exigibles.

CAPÍTULO SEGUNDO
RESIDENCIAL

Artículo 76. Definición.

El uso residencial es aquel que se desarrolla en un edificio destinado a residencia familiar, pudiendo compatibilizarse con el uso de aparcamiento.

Artículo 77. Clasificación.

A) Unitario, con sistema de ordenación en edificación aislada y tipología edificatoria en bloque adosado (ADO).

B) Múltiple, con sistema de ordenación en edificación aislada y tipología edificatoria en bloque exento (EDA).

Artículo 78. Condiciones.

Respecto de las condiciones que deban reunir las viviendas se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes y demás legislación sectorial aplicable en la materia.

CAPÍTULO TERCERO
INDUSTRIAL

Sección 1ª. Industrial

Artículo 79. Definición y clasificación

1. El uso industrial corresponde al suelo destinado a los establecimientos para envasado, transporte y distribución de productos elaborados, así como a las funciones que complementen a dichas actividades entre las que se incluyen las tareas propias de reparación de los productos que se comercializan. Las actividades propias del uso industrial pueden combinarse entre sí o realizarse de manera independiente.
2. Los usos industriales pueden ser de:

A) Envasado: colocación de géneros o artículos de comercio en los envases que les son propios a los efectos de conservación o transporte.

B) Transporte: traslado de mercancías elaboradas propias de la industria de que se trate o de terceros por el porte o precio convenido.

C) Distribución: reparto de productos depositados a los locales en que deban comercializarse.

D) Talleres de reparación: arreglo y puesta a punto de los productos susceptibles de ser comercializados

Artículo 80. Condiciones

Las actividades que engloba el uso industrial estarán sujetas a la legislación sectorial vigente y observarán en todo caso lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título VII de las presentes Normas Urbanísticas, que establece las normas específicas de uso para el Suelo Urbano Industrial.

Sección 2ª. Almacenes y talleres

Artículo 81. Definición.

Se incluyen en este uso aquellas actividades relacionadas con la guarda y conservación de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados para suministro propio de la zona recreativa, así como los talleres de mantenimiento de las actividades recreativas, quedando excluido el servicio de venta directa al público. En los locales destinados a este fin podrán efectuarse operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

Artículo 82. Condiciones.

Las actividades que engloba este uso estarán sujetas a las condiciones de la legislación vigente sobre actividades calificadas.

CAPÍTULO CUARTO
TERCIARIO

Sección 1ª. Comunitario

Artículo 83. Definición y clases.

Modificado el apartado 1 del artículo 83 por la Modificación Puntual nº 1

1. Los usos comunitarios, cuya titularidad puede ser pública o privada, son aquellos cuya función es la de proveer a las personas en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida.
2. A los efectos de la regulación que de ellos se contienen en estas Normas los usos comunitarios se dividen en red viaria, equipamientos y zonas verdes.

Subsección A).Red viaria

Artículo 84. Viario.

Incluye las zonas destinadas a red viaria y ferroviaria y sus reservas, así como la zona peatonal.

Artículo 85. Aparcamiento.

Es el uso que se da a los lugares destinados al estacionamiento de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios de transporte público.

Artículo 86. Clases de aparcamientos.

1. Se distinguen las siguientes categorías de aparcamiento:

A) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos.

B) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías, al servicio de los usos previstos en el Plan Especial.

C) Aparcamiento expresamente vinculado a caravanas y similares, al servicio de los usos previstos en el Plan Especial.

ORG 05030

2. Los aparcamientos pueden localizarse:

A) Al aire libre sobre superficie de parcela, las clases A, B, y C.

B) En planta baja, semisótano o sótano, las clases A y B.

C) En edificio de uso exclusivo, las clases A y B.

D) Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público, las clases A y B.

3. Las características de los locales de aparcamiento se ajustarán, con carácter general, a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes y en la normativa sobre Actividades Calificadas, siempre y cuando no exista una legislación sectorial más especifica.

Subsección B). Equipamientos.

Artículo 87. Definición de equipamientos.

Modificado el artículo 87 por la Modificación Puntual nº 1.

1. El uso equipamientos es el comunitario que comprende, conforme se detalla a continuación, el educativo, cultural, asistencial, deportivo, recreativo, espacios libres, producción y servicios relacionados con la misma de películas cinematográficas y cualquier actividad o servicio necesarios para el buen funcionamiento y desarrollo de los anteriores, instalaciones y construcciones necesarias para la implantación de organismos internacionales y otros análogos para uso y disfrute del ciudadano y aquellos otros que no estando incluidos en los artículos siguientes tengan como finalidad la prestación de un servicio para uso y disfrute del ciudadano.

2. Cumplirán las condiciones establecidas para los correspondientes usos así como aquellas disposiciones de carácter supramunicipal que les sean de aplicación y, en cualquier caso, las establecidas por la legislación sectorial aplicable para cada uno de los usos previstos.

Artículo 88. Educativo-cultural.

Es el dirigido al desarrollo y perfeccionamiento de las facultades intelectuales y morales del ciudadano: centros docentes, bibliotecas museos y otros servicios de análoga finalidad.

Artículo 89. Deportivo.

Comprende las actividades destinadas a facilitar al ciudadano la práctica deportiva.

Artículo 90. Recreativo.

Modificación del artículo 9 por la Modificación Puntual nº 1.

Es el que comprende las actividades reguladas por la legislación de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y la producción y servicios relacionados con la misma de películas cinematográficas.

Artículo 91. Asistencial.

Es el relativo a la prestación de servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

Artículo 92. Administrativo.

Es aquel que se desarrolla en los locales destinados al ejercicio de actividades predominantemente administrativas, técnicas, financieras, de información u otras análogas, tanto de carácter público como privado; este uso comprende las construcciones e instalaciones destinadas a la implantación de organismos internacionales.

Subsección C). Zonas verdes.

Artículo 93. Definición y clasificación.

Se consideran como tales las áreas de juego y los parques y jardines con los parámetros establecidos en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Sección 2ª. Comercial

Artículo 94. Definición.

El uso comercial comprende las actividades de venta al público, entendida como al detalle, pequeños comercios de toda clase de productos y su reparación, estaciones de servicio,...

Artículo 95. Condiciones.

Los locales destinados a este tipo de actividades deberán cumplir los requisitos exigidos por la normativa sectorial aplicable a la actividad comercial de que se trate.
Quedan prohibidos los locales comerciales cuya superficie exceda de 1.000 m^2 construidos, sin perjuicio de las agrupaciones de comercios.

Sección 3ª. Hotelero

Artículo 96. Definición.

El uso hotelero es el que corresponde a aquellos establecimientos sujetos a legislación específica que se destinan al alojamiento temporal.

Artículo 97. Condiciones.

Los establecimientos de uso hotelero se ajustarán en sus dimensiones y condiciones a lo establecido por su legislación sectorial.

Sección 4ª.Restauración

Artículo 98. Definición.

Este uso comprende todas las actividades de atención al público que ofrecen restaurantes, bares, quioscos y asimilados.

Artículo 99. Condiciones.

Los locales destinados a este tipo de actividades deberán de cumplimentar los requisitos exigidos por la normativa sectorial aplicable por razón de la actividad.

TÍTULO VII
NORMAS ESPECÍFICAS DE USO

CAPÍTULO PRIMERO
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 100. Uso del suelo.

1. El suelo clasificado por el Plan Especial como No Urbanizable Protegido, cualquiera que sea la protección a que quede sujeto (protección litoral, paisajística, histórico-artística o viaria), se regirá conforme a lo previsto en los artículos 6 y 9 de la LSNU, sin que se permita edificación, construcción o instalación alguna en todo su ámbito.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se permitirán:
Modificado el apartado 2 del artículo 100 por la Modificación Puntual nº 1.

A) Las obras e instalaciones precisas y necesarias para su conservación y disfrute público, compatibles con los específicos valores justificativos de su especial protección.

B) Aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo de la actividad investigadora propia de la protección específica.

C) Las obras e instalaciones precisas para la ejecución, conservación y mantenimiento de la red viaria e infraestructuras públicas.

Artículo 101. Régimen de protección del Patrimonio Histórico-artístico.

Modificado el artículo 101 por la Modificación Puntual nº 1

1. Constituye el Ámbito de Protección Histórico-artístico en Suelo No Urbanizable el enclave en que se ha detectado la existencia de restos, indicios o formaciones del pasado, que constituyen una herencia cultural insustituible merecedora por ello de una especial protección para evitar su deterioro sistemático por constituir muestras de identidad cultural del transcurso de la historia colectiva.

2. La localización geográfica de la pieza que da origen al ámbito merecedor de protección que se reseña en virtud de su interés histórico-cultural se corresponde con la señalada por la declaración de Bien de Interés Cultural acordada por la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Educación y Cultura, pudiéndose establecer como única la existente y que se halla asentada sobre suelo no urbanizable.

3. La pieza está constituida por los restos de una Torre defensiva, denominada "Aguamarga", inscrita en el Registro de Bienes de Interés Cultural en virtud de Resolución de 14 de abril de 1997, de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales del Ministerio de Educación y Cultura, con número de registro R-I-51-0009710.

4. Son inedificables los terrenos incluidos en el entorno de la Torre. El entorno de la torre, que constituye el ámbito de la protección del patrimonio histórico artístico es el definido en los planos de ordenación.

5. El régimen urbanístico correspondiente al ámbito de protección señalado será el de aplicación conforme a la normativa instituida para el Suelo No Urbanizable Protegido, limitándose las intervenciones a las obras de restauración, conservación, investigación y mejora de los elementos radicados en su ámbito.

6. No se admitirán en todo el ámbito de protección más actividades que las vinculadas a investigación, mejora y prevención de los elementos protegidos.

7. En todo caso las intervenciones en el entorno de la Torre deberán ser autorizadas por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, Dirección General de Patrimonio Artístico, previamente a la licencia municipal cuando fuere preceptiva.

CAPÍTULO SEGUNDO
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Sección 1ª. Zonificación

Artículo 102. Zonas de ordenación.

Modificación del artículo 102 por la Modificación Puntual nº 1.

1. En el Suelo No Urbanizable Común se prevén las siguientes zonas de ordenación:

A) Estructura primaria, que se divide en:
   a) Red y reserva viaria.
   b) Red y reserva ferroviaria.
   c) Zona verde.

B) Equipamientos metropolitanos.

C) Hotelero.

D) Recreativo.

Sección 2ª. Condiciones de los usos específicos por zonas

Artículo 103. Estructura primaria. Red y reserva viaria y ferroviaria.

1. Red viaria y ferroviaria: las obras y servicios públicos se desarrollarán en la forma y con las características propias de cada uno de los elementos definidos en el presente Plan Especial y complementado en el correspondiente proyecto de urbanización, obra o edificación, sin perjuicio de las alteraciones que pudieran derivar de las condiciones físicas del terreno u otras análogas. Además se podrán realizar las obras e instalaciones de infraestructuras y servicios generales necesarios para el funcionamiento de las distintas zonas del Plan Especial.

2. Reserva viaria y ferroviaria: en estas zonas podrán implantarse los usos complementarios a las infraestructuras y servicios generales de aparcamiento, comercial, restauración y equipamientos, complementarios del uso dominante.

Artículo 104. Uso zona verde

Las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo del uso zona verde se ajustarán a las condiciones establecidas en la ficha 4 del anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 105. Uso equipamiento metropolitano.

Modificado el artículo 105 por la Modificación Puntual nº 1.

Las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo del equipamiento metropolitano se ajustarán a las condiciones establecidas en la ficha 3 del anexo de estas Normas Urbanísticas.

El equipamiento será siempre de titularidad pública. Su gestión será posible de forma indirecta por particulares mediante la contratación realizada conforme a la legislación general de contratos de las Administraciones Públicas

Artículo 106. Uso recreativo.

Las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo del uso recreativo de la zona se ajustarán a las condiciones establecidas en la ficha 1 del anexo a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 107. Uso hotelero

Las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo del uso hotelero se ajustarán a las condiciones establecidas en la ficha 2 del anexo a estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO TERCERO
SUELO URBANIZABLE

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 AÑADE UN NUEVO ARTÍCULOS 107.BIS

Artículo 108. Sectores.

El suelo urbanizable se estructura en dos sectores.

A) El sector residencial, cuya delimitación aparece concretamente definida en el plano de ordenación, y cuya ordenación pormenorizada se establece en el presente Plan Especial.
B) El sector del Plan Parcial de Agua Amarga, cuya ordenación queda plenamente integrada y recogida en el presente Plan Especial.

Artículo 109. Zonas.

El sector residencial se corresponde con una única zona, la de realojo residencial, dentro de la cual se prevé un uso característico, el residencial, y otros complementarios que son: terciario, comercial y de restauración.

Artículo 110. Uso residencial.

Las obras e instalaciones necesarias para el desarrollo del uso residencial se ajustarán a las condiciones establecidas en la ficha 5 del Anexo a estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO CUARTO
SUELO URBANO INDUSTRIAL

Sección 1ª. Delimitación y caracterización.

Artículo 111. Delimitación

El Suelo Urbano Industrial es el que aparece delimitado como tal en el Plano de Clasificación y al mismo serán aplicables las presentes regulaciones diferenciales en función de las condiciones de volumen de cada tipo de parcela (Grados 1 y 2).

Artículo 112. Caracterización.

1. El uso dominante de esta zona es el industrial.

2. Como usos compatibles se admiten los de restauración, comercial, aparcamiento y equipamientos.

Sección 2ª. Condiciones de parcelación.

Artículo 113. Parcela mínima.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, su superficie es de, al menos, 600 m^2. A estos supuestos les serán aplicables los parámetros de las parcelas de Grado 1 de excepción del tamaño de parcela.

2. Se establecen dos tipos de parcela en función de las condiciones de volumen, de manera que las parcelas resultantes de las nuevas parcelaciones tendrán una superficie mínima de 800 m^2 en Grado 1 y de 2000 m^2 en Grado 2.

3. La longitud mínima de fachada será de 16 metros.

Artículo 114. Agrupamiento y segregación de parcelas.

1. Se permite el agrupamiento de parcelas para formar otras de mayores dimensiones. Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Normas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

2. Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

A) Las parcelas resultantes no serán menores de 800 m^2

B) De la división de parcelas no podrá derivarse incumplimiento de la ordenación urbanística por parte de las construcciones ya existentes en las parcelas originarias.

C) La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

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

Sección 3ª. Normas de la edificación.

Subsección A) Condiciones de la edificación.

Artículo 115. Normativa general.

1. En el caso de edificios independientes dentro de una parcela, la separación mínima entre ellos será de la mitad de la altura del más alto.

2. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en planta se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la más alta de las edificaciones.

3. Se permiten semisótanos cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

4. Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizarlos como locales de trabajo

5. En el conjunto de la superficie de ocupación en planta no se tendrá en cuenta la proyección horizontal de los aleros ni de las marquesinas.

6. La superficie construida en semisótanos y sótanos será computable a efectos de edificabilidad, salvo en el caso de que se destinen a aparcamientos; en el caso de los semisótanos, no se computarán cuando su altura no sea superior a un metro sobre la rasante del terreno.

7. La edificación no superará una altura máxima de 3 plantas y 12 metros en Grado 1, y de 4 plantas y 16 metros en Grado 2.

Subsección B) Condiciones de volumen

Artículo 116. Elementos computables.

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

A) La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.

B) Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.

C) Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Artículo 117. Elementos excluidos.

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

A) Los patios interiores no cerrados.

B) Los equipos de proceso de fabricación exteriores a las naves, tales como bombas, tanques, torres de refrigeración, chimeneas, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficie ocupada de la parcela.

C) Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones de edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

Subsección C) Condiciones de uso.

Artículo 118. Usos prohibidos.

Se prohibe cualquier uso no incluido en el artículo 79 de las presentes Normas.

Subsección D) Condiciones higiénicas.

Artículo 119. Emisiones gaseosas.

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y su Reglamento aprobado por Decreto 833/1975, de 6 de febrero, para la Contaminación Atmosférica producida por las industrias.

Artículo 120. Aguas residuales.

Respecto del tratamiento que ha de darse a las aguas residuales habrá que estar a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, que establece las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla al anterior.

Artículo 121. Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 90 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

Artículo 122. Aplicación general de normas higiénicas y de seguridad.

Los usuarios de las industrias deberán atenerse a lo establecido por la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, así como el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, que establece las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras, y el Real Decreto 39/1997, que aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

Subsección E) Condiciones de seguridad

Artículo 123. Instalaciones de protección contra el fuego.

Se ajustarán a lo dispuesto en la NBE-CPI96 y demás disposiciones legales vigentes que les sean de aplicación.

Subsección F) Condiciones estéticas.

Artículo 124. Generalidades.

1. Las construcciones proyectadas deberán integrarse en el paisaje utilizando los recursos arquitectónicos y la elección juiciosa de materiales y colores.

2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada los que dan frente a cualquier vía pública.

5. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

6. Podrán admitirse cubiertas inclinadas o en diente de sierra, con la prohibición expresa de superficies reflectantes. Se procurará que el material de cubierta se funda armoniosamente en el entorno paisajístico. En cualquier caso se tratarán con criterios compositivos y de integración correspondientes al concepto de fachada. Se tendrá en cuenta la visión dominante a vista de pájaro de los edificios desde el Cerro de Colmenares en el que se desarrollarán actividades de carácter terciario.

7. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc.

Sección 4ª. Normas particulares

Artículo 125. Condiciones de la edificación

Tipo de construcción: edificios adosados.
Retranqueos mínimos: al frente de la calle 5 m.
al fondo de la parcela 3 m.

La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120 m. y dejar un retranqueo lateral, por lo menos de 3 metros. El tratamiento arquitectónico del conjunto será unitario.

Ocupación máxima sobre parcela:	80%
Coeficiente de edificabilidad:	En Grado 1: 1,20 m²/m² En Grado 2: 1,60 m²/m²
Altura total:	En Grado 1: 12 m. En Grado 2: 16 m.

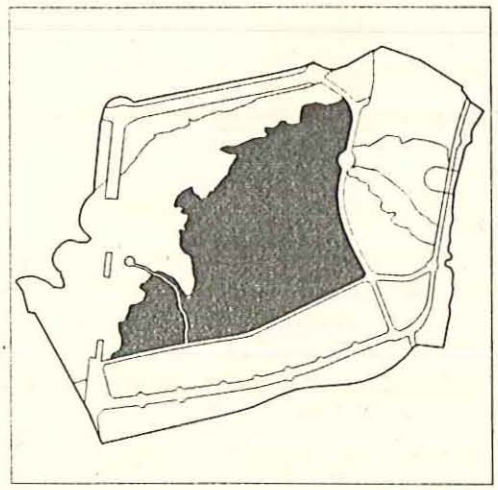
Disposición transitoria única

Se establece un régimen transitorio para las instalaciones de la gasolinera situada al sudoeste del sector urbanizable residencial, por el que se respeta su situación actual en tanto las citadas instalaciones o la propia actividad no sean objeto de remodelación por parte de la propiedad o se inicien las obras de ejecución del vial que le afectan.

ANEXO FICHAS NORMATIVAS

FICHA NORMATIVA 1

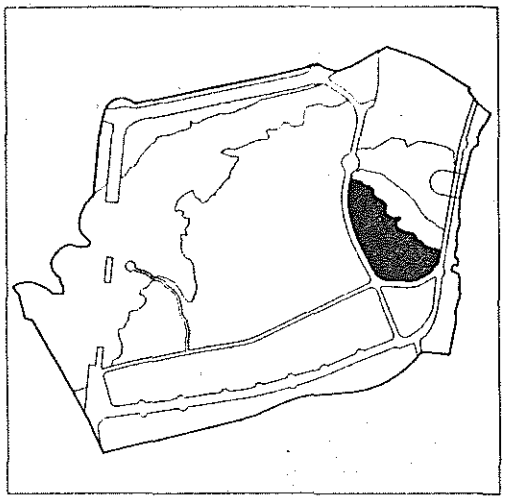
AREA NNL



1	Clasificación suelo	No Urbanizable Común
2	Zona	Recreativa
3	Usos: Global	Terciario
	Dominante	Recreativo
	Compatibles	Restauración, administrativo, almacenes y talleres, comercial, aparcamiento.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	----------
5	Edificabilidad bruta	0,20 m^2t/m^2s
6	Superficie mínima de parcela	956.715 m^2
7	Ocupación máxima de parcela	----------
8	Frente mínimo de parcela	----------
9	Separaciones a lindes	----------
10	Separación entre edificaciones	----------
11	Nº de plantas	2 en usos compatibles
12	Altura reguladora	7 m. en usos compatibles
13	Altura total	8,5 m. en usos compatibles
14	Aparcamientos en superficie	Turismos 1 plaza/240 m^2 de suelo Autobuses 1 plaza/7.000 m^2 suelo Caravanas 1 plaza/21.000 m^2 suelo Motos 1 plaza/2.100 m^2 suelo
15	Otras condiciones particulares: • Las líneas de edificación distarán como mínimo 50 m del eje viario V-2. • Resto de afecciones legales establecidas. Especialmente la derivada de la servidumbre aeroportuaria. • Las atracciones no consumen edificabilidad. • Cabe la posibilidad de desarrollar el área recreativa en dos fases, en cuyo caso la ejecución de la Fase I preverá la solución de acceso a la Fase II con las características propias del tamaño y previsión de capacidad del equipamiento.	

FICHA NORMATIVA **2**

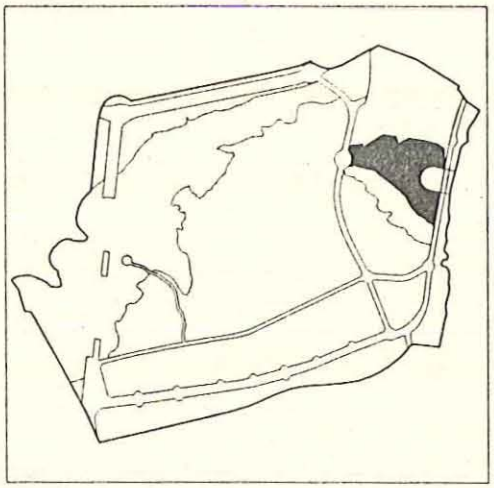
AREA **NNH**



1	Clasificación suelo	No Urbanizable Común
2	Zona	Hotelera
3	Usos: Global	Terciario
	Dominante	Hotelero
	Compatibles	Restauración, administrativo, aparcamiento y comercial, vinculados al uso dominante.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	Edificación aislada (Bloque)
5	Edificabilidad bruta	0,347 m^2t/m^2s
6	Superficie mínima de parcela	50.000 m^2
7	Ocupación máxima de parcela	30 %
8	Frente mínimo de parcela	----------
9	Separaciones a lindes	----------
10	Separación entre edificaciones	sin límite entre edificaciones
11	Nº de plantas	2
12	Altura reguladora	7 m
13	Altura total	8,5 m
14	Aparcamiento	1 plaza/100 m^2 construidos en interior de parcela
15	Otras condiciones particulares: • La red viaria interior que se desarrolle en este suelo se conexionará a la red primaria del Plan Especial exclusivamente por las rotondas planteadas en el mismo. • Longitud máxima de edificación continua 30 m. • Resto de afecciones legales establecidas. • Los espacios habitables bajo cubierta computan a los efectos de edificabilidad. • Las líneas de edificación distarán como mínimo 50 m. del eje viario V-2.	

FICHA NORMATIVA 3

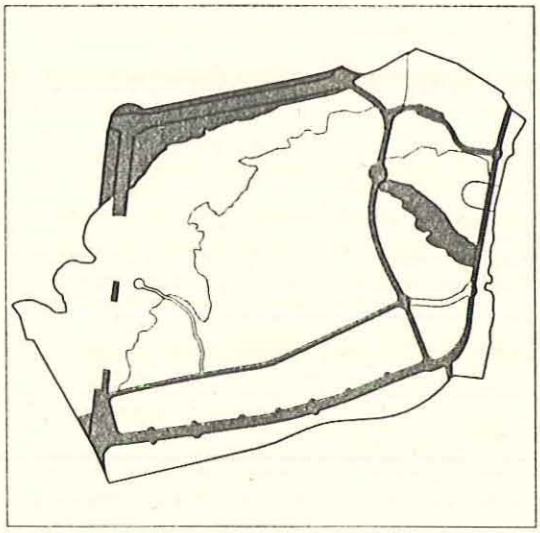
AREA NNE



1	Clasificación suelo	No Urbanizable Común
2	Zona	Equipamiento Metropolitano
3	Usos: Global	Terciario
	Dominante	Equipamiento
	Compatibles	Restauración, aparcamiento, comercial, administrativo, recreativo y cualquier otro tipo de equipamiento.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	Edificación aislada (Bloque)
5	Edificabilidad bruta	0.619 m^2t/m^2s
6	Superficie mínima de parcela	2.000 m^2s
7	Ocupación máxima de parcela	40 %
8	Frente mínimo de parcela	----------
9	Separaciones a lindes	5 m
10	Separación entre edificaciones	----------.
11	Nº de plantas	3
12	Aparcamiento	Para restauración, 1 plaza por cada 50 m^2 construidos Para el resto de usos 1 plaza por cada 100 m^2 construidos y en todo caso $\leq$ a 60% en superficie
13	Otras condiciones particulares: • La conexión a la red primaria de este ámbito se realizará exclusivamente por las rotondas planteadas en el mismo. • Longitud máxima de edificación continua 30 m. • Las líneas de edificación distarán como mínimo 50 m del eje viario V-2. • Resto de afecciones legales establecidas. • Los espacios habitables bajo cubierta computan a los efectos de edificabilidad. • Todos los equipamientos serán de titularidad pública	

FICHA NORMATIVA 4

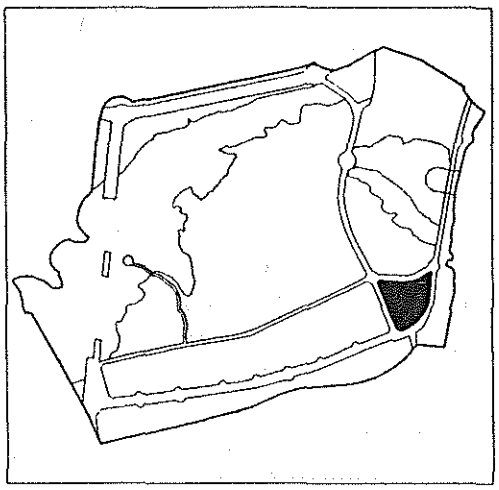
AREA EP



1	Clasificación suelo	Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
2	Zona	Estructura primaria
3	Usos: Global	Terciario
	Dominante	Red viaria y ferroviaria, Reserva viaria y ferroviaria y Zona verde.
	Compatibles	En la red viaria los propios de las infraestructuras, servicios generales y otros de interés público. En la reserva viaria y ferroviaria los aparcamientos, comercial, restauración y equipamientos, complementarios del uso dominante. En la zona verde aparcamiento y los complementarios para su disfrute público.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	Edificación aislada (Bloque)
5	Edificabilidad bruta	----------
6	Superficie de parcela	----------
7	Ocupación máxima de parcela	----------
8	Frente mínimo de parcela	----------
9	Separaciones a lindes	----------
10	Separación entre edificaciones	----------
11	Nº de plantas	----------
12	Altura reguladora	----------
13	Altura total	----------
14	Aparcamiento	----------
15	Otras condiciones particulares: La edificabilidad y los parámetros constructivos y de parcela serán los necesarios para la actuación que se pretenda desarrollar.	

FICHA NORMATIVA 5

AREA URR



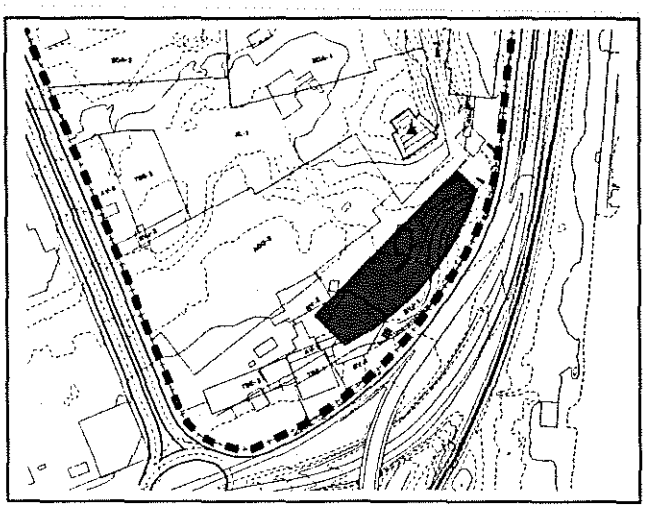
A - PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable
2	Zona	Residencial
3	Superficie del Sector	59.095 m²
4	Usos: Globales	Residencial
	Dominante	Residencial
	Compatibles	Restauración, comercial, aparcamiento, administrativo
	Incompatibles	El resto
5	Sistema de ordenación	Edificación aislada (Bloque)
6	Edificabilidad bruta	0,35 m²t/m²s
	Coeficiente edificabilidad residencial	0,32 m²t/m²s
	Edificabilidad residencial máxima	19.089 m²t
	Coeficiente edificabilidad terciaria	0,03 m²t/m²s
	Edificabilidad terciaria máxima	1.772 m²t/ m²s
7	Número máximo de plantas	4
8	Aparcamientos	1 plaza/viv. + 1 plaza adicional/10 viv residenciales 1 plaza/ 100m²t terciario
9	Otras condiciones particulares: La ordenación de volúmenes, número concreto de plantas y altura, así como las demás determinaciones de la edificación y la parcela se definirán en las fichas individuales para cada parcela.	

FICHA NORMATIVA 6.1

AREA URR

MANZANA ADO-1



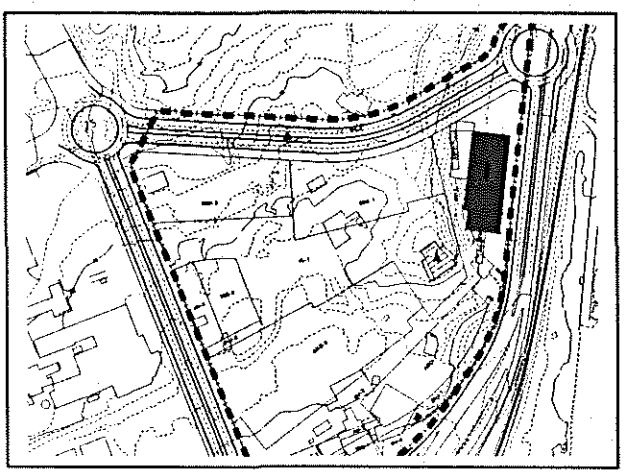
-PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	ADO-1	
3	Superficie de la Manzana	3.260 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Adosado	Uso Global Residencial
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante Residencial: Unitario	Usos Compatibles Aparcamiento	Usos Incompatibles El resto
6	Parámetros Urbanísticos		
	Parcela	Posición de la edificación	
	Parcela mínima .....160 m²t Frente mínimo de parcela 8 m. Circulo mínimo inscrito 8 m.		
	Intensidad	Volumen y Forma	
	Coeficiente de edificabilidad neta 0,5 m²t/m²s Coeficiente de ocupación 50 % Edif. máx. 1.630 m²	N° máximo de plantas 1 pl. Altura máxima reguladora 3 m. Altura máxima total 4,5 m. Semisótanos no Sótanos no Aprovechamiento bajo cubierta no	
7	Otras Condiciones		
	Dotación de Aparcamientos: 1 plaza/vivienda N° viviendas aproximado 8		

FICHA NORMATIVA 5.2

AREA URR

MANZANA ADO-2



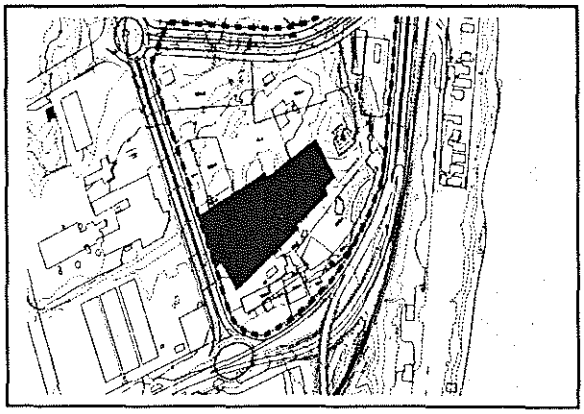
-PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	ADO-2	
3	Superficie de la Manzana	1.909 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Adosado	Uso Global Residencial
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante Residencial: Unitario	Usos Compatibles Aparcamiento	Usos Incompatibles El resto
6	Parámetros Urbanísticos		
	Parcela	Posición de la edificación	
	Parcela mínima 160 m²t Frente mínimo de parcela 8 m. Circulo mínimo inscrito 8 m.		
	Intensidad	Volumen y Forma	
	Coeficiente de edificabilidad neta 0,6 m²t/m²s Coeficiente de ocupación 60 % Edif. máx. 1.145 m²	N° máximo de plantas 1 pl. Altura máxima reguladora 3 m. Altura máxima total 4,5 m. Semisótanos no Sótanos no Aprovechamiento bajo cubierta no	
7	Otras Condiciones		
	Dotación de Aparcamientos:	1 plaza/vivienda	
	N° viviendas aproximado	6	

FICHA NORMATIVA 5.3

AREA URR

MANZANA ADO-3



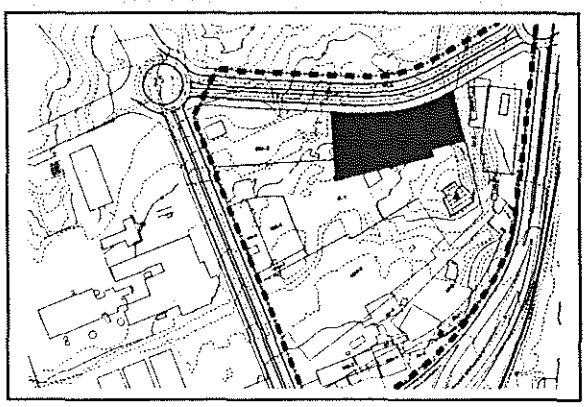
-PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	ADO-3	
3	Superficie de la Manzana	9.379 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Adosado	Uso Global Residencial
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante Residencial: Unitario	Usos Compatibles Aparcamiento	Usos Incompatibles El resto
6	Parámetros Urbanísticos		
	Parcela	Posición de la edificación	
	Parcela mínima 160 m²t Frente mínimo de parcela 8 m. Circulo mínimo inscrito 8 m.		
	Intensidad	Volumen y Forma	
	Coeficiente de edificabilidad neta 0,6 m²t/m²s Coeficiente de ocupación 50 % Edif. máx. 5.627 m²	Nº máximo de plantas 1 pl. Altura máxima reguladora 3 m. Altura máxima total 4,5 m. Semisótanos no Sótanos no Aprovechamiento bajo cubierta no	
7	Otras Condiciones		
	Dotación de Aparcamientos:	1 plaza/vivienda	
	Nº viviendas aproximado	28	

FICHA NORMATIVA 5.4

AREA URR

MANZANA EDA-1



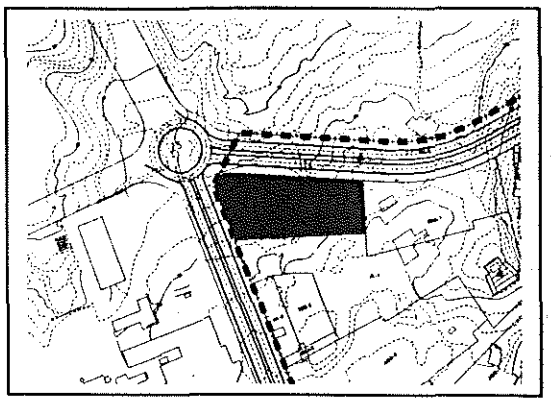
-PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	EDA-1	
3	Superficie de la Manzana	4.849 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Exento	Uso Global Residencial
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante Residencial: Múltiple	Usos Compatibles Comercial, restauración (en planta baja) y aparcamientos	Usos Incompatibles El resto
6	Parámetros Urbanísticos		
	Parcela	Posición de la edificación	
	Parcela mínima 500 m²t Frente mínimo de parcela 30 m. Circulo mínimo inscrito 10 m.		
	Intensidad	Volumen y Forma	
	Coeficiente de edificabilidad neta 1,10 m²t/m²s Coeficiente de ocupación 50 % Edif. máx. 5.296 m²	Nº máximo de plantas 4 pl. Altura máxima reguladora 13,5 m. Áticos sí Semisótanos sí Sótanos sí Cuerpos volados sí	
7	Otras Condiciones		
	Dotación de Aparcamientos:	1 plaza/vivienda + 1 plaza adicional/10 unid. residenciales	
	Nº viviendas aproximado	41	

FICHA NORMATIVA 5.5

AREA URR

MANZANA EDA-2



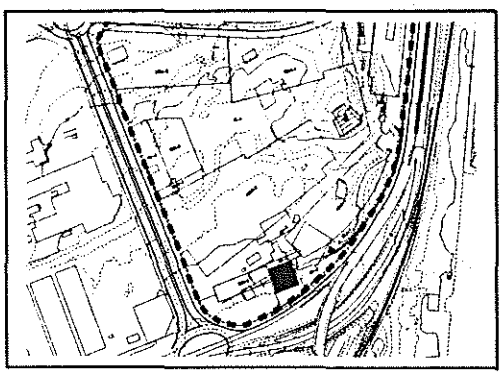
-PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	EDA-2	
3	Superficie de la Manzana	4.900 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Exento	Uso Global Residencial
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante Residencial: Múltiple	Usos Compatibles Comercial, restauración (en planta baja) y aparcamiento	Usos Incompatibles El resto
6	Parámetros Urbanísticos		
	Parcela	Posición de la edificación	
	Parcela mínima 500 m²t Frente mínimo de parcela 30 m. Circulo mínimo inscrito 10 m.		
	Intensidad	Volumen y Forma	
	Coeficiente de edificabilidad neta 1,1 m²t/m²s Coeficiente de ocupación 50 % Edif. máx. 5.390 m²	Nº máximo de plantas 4 pl. Altura máxima reguladora 13.5 m. Áticos sí Semisótanos sí Sótanos sí Cuerpos volados sí	
7	Otras Condiciones		
	Dotación de Aparcamientos:	1 plaza/vivienda + 1 plaza adicional/10 unid. residenciales	
	Nº viviendas aproximado	41	

FICHA NORMATIVA 5.6

AREA URR

MANZANA TBE-1



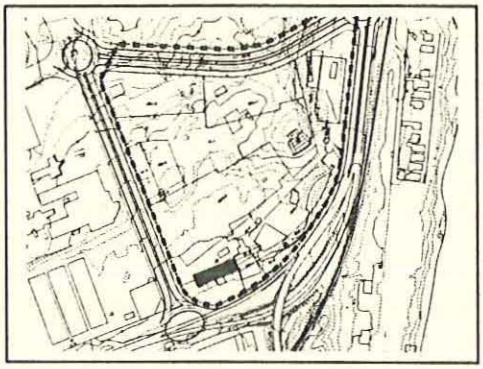
-PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	TBE-1	
3	Superficie de la Manzana	475 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Exento	Uso Global Terciario
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante Comercial	Usos Compatibles Aparcamiento y restauración	Usos Incompatibles El resto
6	Parámetros Urbanísticos		
	Parcela	Posición de la edificación	
	Parcela mínima 475 m²t Frente mínimo de parcela 8 m. Circulo mínimo inscrito 8 m.		
	Intensidad	Volumen y Forma	
	Coeficiente de edificabilidad neta 1,30 m²t/m²s Coeficiente de ocupación 75 % Edif. máx. residencial 0 Edif. máx.terciaria 618 m²	N° máximo de plantas 2 pl. Altura máxima reguladora 8.5 m. Altura máxima total 10 m. Semisótanos sí Sótanos sí Cuerpos volados sí	
7	Otras Condiciones		
	Dotación de Aparcamientos:		1 plaza/100m²c
	N° viviendas aproximado		0

FICHA NORMATIVA 5.7

AREA URR

MANZANA TBE-2



-PLANEAMIENTO

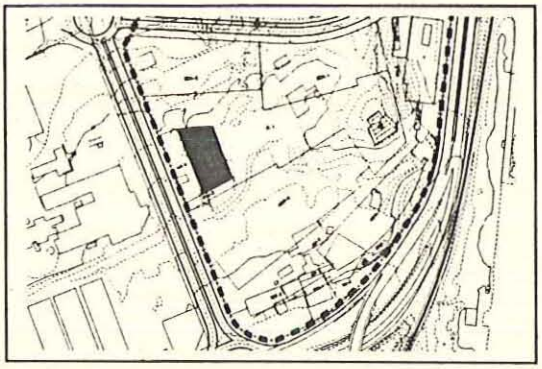
1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	TBE-2	
3	Superficie de la Manzana	700 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación	Tipología Edificatoria	Uso Global
	Edificación Aislada	Bloque Exento	Terciario
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante	Usos Compatibles	Usos Incompatibles
	Restauración	Aparcamiento y comercial	El resto

6	Parámetros Urbanísticos			
	Parcela		Posición de la edificación	
	Parcela mínima	400 m²t		
	Frente mínimo de parcela	8 m.		
	Circulo mínimo inscrito	8 m.		
	Intensidad		Volumen y Forma	
	Coeficiente de edificabilidad neta	1,3 m²t/m²s	Nº máximo de plantas	2 pl.
	Coeficiente de ocupación	75 %	Altura máxima reguladora	8,5 m.
	Edif. máx.residencial	0	Altura máxima total	10 m.
	Edif. Máx. terciaria	910 m²t	Semisótanos	sí
			Sótanos	sí
			Cuerpos volados	sí
7	Otras Condiciones			
	Dotación de Aparcamientos:			1 plaza/100 m2c
	Nº viviendas aproximado			0

FICHA NORMATIVA 5.8

AREA URR

MANZANA TBE-3

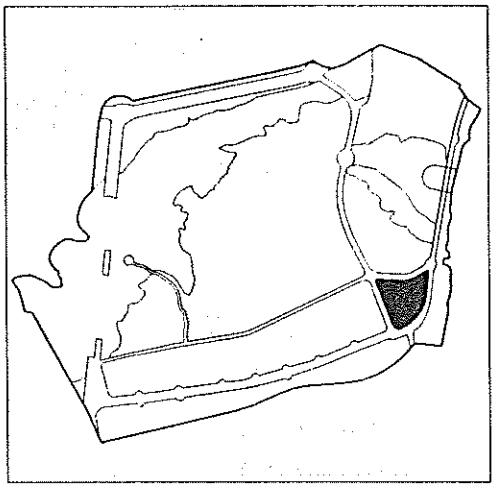


-PLANEAMIENTO

1	Clasificación suelo	Urbanizable	
2	Manzana	TBE-3	
3	Superficie de la Manzana	1.535 m²	
4	Zona de Ordenación Urbanística		
	Sistema de Ordenación Edificación Aislada	Tipología Edificatoria Bloque Exento	Uso Global Terciario
5	Usos Pormenorizados		
	Uso Dominante Administrativo-Institucional	Usos Compatibles Comercial y restauración (en planta baja) y aparcamiento	Usos Incompatibles El resto
6	Parámetros Urbanísticos		
	Parcela	Posición de la edificación	
	Intensidad	Volumen y Forma	
7	Otras Condiciones		
	N° viviendas aproximado		0

FICHA NORMATIVA 5

AREA URR



B - GESTIÓN

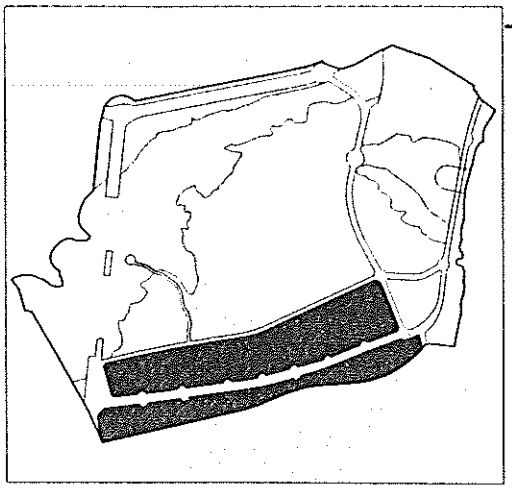
1	Areas de Reparto	1
2	Unidades de ejecución	1
3	Aprovechamiento tipo	0,35 m²t/m²s
4	Condiciones de conexión e integración	- Las conexiones e infraestructuras y servicios generales se ejecutarán de conformidad con el Plan Especial
5	Forma de gestión	- Directa - Se requiere la elaboración de Programa

C – DOTACIONES RED SECUNDARIA

1	Zonas verdes	5.910 m² (10%)
2	Equipamientos	1.477 m² (2,5%)
3	Viario	12.705 m² (21,5%)

FICHA NORMATIVA 6

AREA UI



1	Clasificación suelo	Urbano
2	Zona	Industrial
3	Usos: Global	Industrial
	Dominante	Industrial
	Compatibles	Restauración, comercial, aparcamiento y equipamientos.
	Incompatibles	El resto
4	Sistema de ordenación	Edificación aislada (Bloque)
5	Frente mínimo de parcela	16 m
6	Separación mínima entre edificaciones	3 m
7	N° de plantas	En Grado 1: 3 En Grado 2: 4
8	Altura total	En Grado 1: 12 m. En Grado 2: 16 m.
9	Aparcamiento	1 plaza/100 m² de superficie útil en interior de parcela
10	Edificabilidad bruta	En Grado 1: 1.20 m²t/m²s En Grado 2: 1.60 m²t/m²s
11	Superficie mínima de parcela	En Grado 1: 800 m² En Grado 2: 2000 m²
12	Ocupación máxima de parcela	80 %
13	Separaciones a lindes	Lateral y posterior: 3 m. Frontal: 5 m.

EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial

DIRECTOR DE LOS TRABAJOS

Fernando Modrego Caballero	Subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial*
José María Benlliure Moreno	Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial

COORDINADOR DE EQUIPO

José María Selva Ros	Jefe de la División de Ordenación y Coordinación Territorial

EQUIPO TÉCNICO

Miguel Abellán Serrano	ingeniero de caminos
Antonia Bernardino Rodríguez	arquitecta
Vicente Doménech Gregori	geógrafo
Vicente Llorens Fabregat	arquitecto
José Ramón Manuel Enguídanos	arquitecto
Enrique Martí Selva	licenciado en derecho
Soledad Martínez Reig	arquitecta
Mireya Roser Cifre	licenciada en derecho
José María Torner Borda	ingeniero de caminos

EQUIPO DE APOYO

Sonia Gómez-Pardo Gabaldón	diseño asistido por ordenador
Vicente Benet Belenguer	diseño asistido por ordenador
Mº del Carmen Carrasco	diseño asistido por ordenador
EVREN	evaluación de recursos naturales
Consultoria de Actividades Técnicas S.L.	Infraestructuras viaria
TOPYCART,S.L.	Levantamiento topográfico

(*) Desde julio de 1999 es Conseller de Medio Ambiente.

Con la colaboración de:
Conselleria de Medio Ambiente: Dirección General de Desarrollo; Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia: Dirección General de Patrimonio Artístico; Conselleria de Presidencia: Dirección General de Interior; Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: Dirección General de Transportes, Dirección General de Obras Públicas, Ministerio de Fomento: Demarcación de Carreteras del Estado y Dirección General de Aviación Civil, Ministerio de Medio Ambiente: Servicio Provincial de Costas de Alicante Confederación Hidrográfica del Júcar, Confederación Hidrográfica del Segura, RENFE, Agencia Valenciana de Turismo, Diputación Provincial de Alicante, Ayuntamiento de Alicante, Ayuntamiento de Elche, GLOBELAND Y FORREC