PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
DIRECCIÓN DE EQUIPO:
Mª José Mojica Marhuenda Arquitecta

ÍNDICE

TITULO I NATURALEZA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN 10

Artículo 1º. Objeto. 10

Artículo 2º. Determinaciones del Plan General. 10

Artículo 3º. Directrices de Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio 11

Artículo 4º. Contenido e Interpretación del Plan General 13

Artículo 5º. Vigencia, Revisión y Modificación. 14

Artículo 6º. Efectos: Edificaciones, Usos e Instalaciones Preexistentes. 15

TITULO II EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 18

Artículo 7º. Acciones Urbanísticas. 18

Artículo 8º. Acciones de Ordenación: Planes Urbanísticos 19

Artículo 9º. Acciones de Gestión 22

Artículo 10º. Ejecución del Planeamiento sus Formas de Gestión. 22

Artículo 11º. Delimitación de Ámbitos. 22

Artículo 12º. Unidades de Ejecución. 23

Artículo 13º. Formas e Instrumentos de las Acciones de Gestión. 23

Artículo 14º. Adquisición del Excedente de Aprovechamiento. 25

Artículo 15º. Formas e Instrumentos de las Acciones de Ejecución. 25

TITULO III CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN 28

CAPÍTULO I INTERVENCIÓN ADMINISTRACIÓN PARA SEGURIDAD DEL TRÁFICO INMOBILIARIO 28

Artículo 16º. Cédula de Garantía Urbanística. 28

Artículo 17º. Consulta Urbanística. 28

Artículo 18º. Registro de la Propiedad y Actuaciones Urbanísticas. 28

CAPÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y EN LA EDIFICACIÓN 29

Artículo 19º. Medidas de control. 29

Artículo 20º. Plazo para el Otorgamiento de Licencias. 30

Artículo 21º. Infracciones Urbanísticas. 30

Artículo 22º. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. 31

Artículo 23º. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. 32

Artículo 24º. Efectos de la Inclusión 32

Artículo 25º. Patrimonio Municipal de Suelo Bienes que Integran. 32

Artículo 26º. Reservas del Suelo para el Patrimonio Municipal. 33

CAPÍTULO III CONDICIONES AMBIENTALES 33

Artículo 27º. Contenido de la Normativa de Carácter Ambiental 33

Artículo 28º. Pautas Normativas. 34

Artículo 29º. Modelo Turístico. 35

Artículo 30º. Desarrollo Sostenible. 35

Artículo 31º. Interés Público Municipal 35

Artículo 32º. Condiciones Ambientales. 36

Artículo 33º. Núcleo Histórico. 37

Artículo 34º. Centros y Actividades Generadoras de Tránsito. 37

TITULO IV CONDICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DEL SUELO 38

Artículo 35º. Régimen Urbanístico del Suelo. 38

Artículo 36º. Clasificación del Suelo. 38

Artículo 37º. El suelo Urbano. 38

Artículo 38º. El Suelo Urbanizable. 39

Artículo 39º. El Suelo No Urbanizable. 41

Artículo 40º. Red Primaria y Red Secundaria de Dotaciones y Espacios Libres 41

Artículo 41º. División del Territorio en Zonas Urbanísticas. 43

CAPÍTULO I CONDICIONES COMUNES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE..... 47

Artículo 42º. Régimen del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. 47

Artículo 43º. Sector. 47

Artículo 44º. Criterios para la Sectorización..... 48

Artículo 45º. Sectores como Ámbitos de Planeamiento. 48

Artículo 46º. Unidades de Ejecución. 50

Artículo 47º. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo..... 51

Artículo 48º. Facultades Urbanísticas de la Propiedad Urbana. 52

Artículo 49º. Adquisición del Derecho a Urbanizar 52

Artículo 50º. Adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo.. 53

Artículo 51º. Adquisición de Excedentes de Aprovechamiento. 53

Artículo 52º. Concreción del Aprovechamiento Urbanístico Objetivo..... 54

Artículo 53º. Transferencias de Aprovechamiento. 54

Artículo 54º. Reservas de Aprovechamiento 55

Artículo 55º. Compensaciones Monetarias 56

Artículo 56º. Aplicación de las Transferencias. Reservas de Aprovechamiento. 58

Artículo 57º. Excedentes de Aprovechamiento en Manzana Densa. 60

Artículo 58º. Excedentes de Aprovechamiento en Bloque Abierto..... 61

Artículo 59º. Procedimiento 61

Artículo 60º. Convenios Urbanísticos..... 61

Artículo 61º. Adquisición del Derecho a Edificar 62

Artículo 62º. Adquisición del Derecho a la Edificación 62

Artículo 63º. Régimen del Suelo Urbanizable aún no Programado..... 63

CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 64

Artículo 64º. Régimen Jurídico General del Suelo No Urbanizable. 64

Artículo 65º. Calificación del Suelo No Urbanizable..... 65

Artículo 66º. Instalaciones y Edificios de la Red Primaria o Dotacionales y su Ampliación en S.N.U. 66

Artículo 67º. Facultades y Deberes de los Propietarios del Suelo No Urbanizable Común. 66

Artículo 68º. Facultades y Deberes de los Propietarios de Suelo No Urbanizable Sujeto a Especial Protección. 68

TITULO V BIENES DE DOMINIO PÚBLICO..... 69

Artículo 69º. Contenido. 69

Artículo 70º. Comunicaciones Electrónicas. Los Operadores 69

CAPÍTULO I SISTEMA MARÍTIMO 69

Artículo 71º. Delimitación Sistema Marítimo Costero. 69

Artículo 72º. Usos Sistema Marítimo Costero. 70

Artículo 73º. Ordenación Mediante Plan Especial Sistema Marítimo Costero. 70

Artículo 74º. Actuaciones Urbanísticas en las zonas Sistema Marítimo. 72

Artículo 75º. Delimitación del Sistema Marítimo Portuario. 72

Artículo 76º. Ordenación Marítimo Portuario 72

Artículo 77º. Señales Marítimas. 75

CAPÍTULO II SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA 75

Artículo 78º. Clasificación Infraestructura Viaria. 75

Artículo 79º. Red Estatal Infraestructura Viaria. 75

Artículo 80º. Red Autonómica infraestructura Viaria. 76

Artículo 81º. Caminos de Dominio Público y Vías Pecuarias. 77

CAPÍTULO III SISTEMA AERONÁUTICO 80

Artículo 82º. Normativa Sectorial de Aplicación 80

Artículo 83º. Servidumbres Aeronáuticas 80

Artículo 84º. Competencias Concurrentes 81

Artículo 85º. Afección Singular a los Polígonos 2.8 y 2.9 de Gran Alacant 81

Artículo 86º. Afección Singular al Polígono 2.5b de Gran Alacant. 81

Artículo 87º. Afección Singular al Polígono 7.2 de Gran Alacant. 81

CAPÍTULO IV DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO 82

Artículo 88º. Dominio Público Hidráulico y Zonas de Afección de Servidumbres y Policía..... 82

TITULO VI NORMAS DE USO 83

Artículo 89º. Definición de Usos..... 83

Artículo 90º. Bases de Regulación..... 83

Artículo 91º. Usos Contemplados en este Plan. 84

Artículo 92º. Condiciones Comunes 90

TITULO VII NORMAS EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN 92

Artículo 93º. Parcela 92

Artículo 94º. Condiciones para la Edificación de una Parcela 92

Artículo 95º. Unidad de Promoción..... 92

Artículo 96º. Parámetros Según Tipologías..... 93

Artículo 97º. Linderos..... 94

Artículo 98º. Retranqueos..... 94

Artículo 99º. Plano de Fachada 94

Artículo 100º. Fondo Edificable..... 94

Artículo 101º. Superficie Ocupada..... 94

Artículo 102º. Coeficiente de Ocupación. 95

Artículo 103º. Cómputo de Ocupación..... 95

Artículo 104º. Edificabilidad 95

Artículo 105º. Cómputo de Edificabilidad..... 95

Artículo 106º. Rasante..... 97

Artículo 107º. Altura de la Edificación 97

Artículo 108º. Tipologías de la Edificación 98

Artículo 109º. Rendimiento de un Solar 101

Artículo 110º. Densidad de Viviendas 101

Artículo 111º. Frente Mínimo de Fachada por Viviendas 101

Artículo 112º. Vivienda Mínima 101

Artículo 113º. Dotaciones y Servicios de los Edificios 101

Artículo 114º. Condiciones de Calidad y Seguridad en los Edificios. 106

Artículo 115º. Condiciones de Seguridad en los Edificios 106

Artículo 116º. Condiciones de Prevención 107

Artículo 117º. Condiciones de Accesibilidad 107

Artículo 118º. Supresión de Barreras 108

Artículo 119º. Salvaguarda de la Estética Urbana 108

TITULO VIII NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE 109

CAPÍTULO I NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN 109

Artículo 120º. Usos permitidos 109

Artículo 121º. Normativa Genérica de Protección del Suelo No Urbanizable Común 111

Artículo 122º Viviendas Unifamiliares Aisladas. Clave VUA. 112

Artículo 123º Normas Propias los Enclaves 113

Artículo 124º Normas Aplicables a los Almacenes Vinculados a Actividad Agrícola, Ganadera y Forestal. Clave AAGF. 114

Artículo 125º Instalaciones Necesarias para las Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales o Cinegéticas. 116

Artículo 126º Explotación de Canteras y Extracción de Áridos o de Tierras. 116

Artículo 127º Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, Autorizadas por la Ordenación Específicas de éstas. Clave AS 118

Artículo 128º Actividades Turísticas, Recreativas, Deportivas, de Ocio y Esparcimiento y Terciarias en General..... 118

Artículo 129º Usos, Instalaciones y Servicios Públicos..... 120

CAPÍTULO II NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO..... 121

Artículo 130º Condiciones de Uso 121

Artículo 131º Zona Húmeda del Clot de Galvany..... 121

Artículo 132º Zona de las Salinas de Santa Pola..... 121

Artículo 133º Zona de Costas 121

Artículo 134º Montes Catalogados..... 122

Artículo 135º Zonas de Protección del Paisaje, del Medio Natural y franja Litoral de Cap de lÁljub 122

Artículo 136º Zonas de Cauces y Barrancos 123

Artículo 137º Zona de Área Arqueológica y del Patrimonio Etnológico y Cultural.. 123

TITULO I NATURALEZA, CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1º. Objeto.

El presente Plan General Municipal de Ordenación constituye un instrumento de ordenación que regula las actividades de edificación y uso del suelo en el municipio de Santa Pola, con sujeción a la legislación urbanística, sus reglamentos y demás normativa aplicable.

Este Plan ha sido expuesto al público siendo vigente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística LRAU, Ley 6/1994, estando en vigor el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, Decreto 201/1998, y la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 4/1992 modificada por Ley 2/1997. Estas han sido mejoradas y sustituidas por:

Ley 4/2004, de 30 de julio Ley de Ordenación Territorio y Ordenación del Paisaje.

Ley 16/2005,de 30 de diciembre Ley Urbanística Valenciana, modificada por Decreto Ley 1/2008.

Ley 10/2004 de 9 de diciembre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Decreto 67/2006 de 19 de mayo Reglamento de Ordenación Territorial y Urbanística, modificado en Decreto 36/2007 y en Decreto 46/2008.

Ley 8/2007 de 28 de mayo Ley del Suelo Estatal, derogada por Real Decreto legislativo 2/2008 de 20 de junio Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Dado el plazo transcurrido desde dicho momento al que se acoge la tramitación y aprobación del documento, las referencias en cuanto a legislación, deben entenderse con carácter general respecto a la vigente en el momento de la aprobación definitiva del Plan General.

Del mismo modo todas las referencias a las NBE Normas Básicas Españolas, de carácter obligatorio, y NTE Normas Tecnológicas Españolas debe entenderse referidas al Código Técnico de la Edificación Real Decreto 314/2006 y Real Decreto 1371/2007 que lo modifica.

Artículo 2º. Determinaciones del Plan General.

1.- El Plan General establecerá para todo el término municipal la determinación que constituyen la Ordenación Estructural que se corresponden con las enumeradas en el artículo 17 de L.R.A.U. y el artículo 5 del Reglamento de Planeamiento, y desarrollados en el Título I Capítulo I del citado Reglamento. Dentro de la Ordenación Estructural constituirán los objetivos y Criterios del Plan y las denominadas Directrices de Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio, que definen el modelo territorial.

2.- El Plan General establece para todo el suelo urbano y urbanizable de desarrollo prioritario la Ordenación Pormenorizada, que detallará la ordenación de la edificación y uso del suelo para cada parcela.

La Ordenación Pormenorizada fijará las determinaciones previstas en el artículo 18 de la L.R.A.U. y el artículo 26 del Reglamento de Planeamiento.

También se considerará Ordenación Pormenorizada la fijada en los Planes Parciales, Planes de Reforma Interior y Estudios de Detalle ya aprobados.

Artículo 3º. Directrices de Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio

1.- EL Suelo No Urbanizable de Especial Protección lo constituirán las áreas marcadas como tales por el Plan zonas inundables –Salinas y Clot de Galvany-, y el Monte Público situado como una unidad territorial entre la CN-332 y el mar y la costa consideradas unidades ambientales que no podrán ser alteradas por una modificación de planeamiento. Su revisión conllevará necesariamente la revisión del Plan.

2.- No obstante, se establecerá mediante Plan Especial los usos acordes con los elementos del Suelo No Urbanizable Protegido, o de carácter supramunicipal conforme con las Administraciones Sectoriales con competencias en el mismo. Usos en:

- Tramos diversos de costa y paseos marítimos, con posible alteración del deslinde conforme a la legislación especifica.
- Ordenación del uso público del monte.
- Ordenación de las zonas periféricas en los espacios húmedos.
- Ordenación del frente litoral del Cabo.
- Ordenación de uso público de la costa.
- Ordenación de espacios portuarios.

3.- El crecimiento de Santa Pola se realizará siempre de una forma ordenada en el triangulo definido entre la CN-332, la actual carretera de Elx CV-865 y el límite del término municipal -Vereda de Sendres- ó en SNU común lindero al suelo urbano de Gran Alacant. Para reclasificar Suelo No Urbanizable Común en dichas áreas, el sector pretendido deberá apoyarse en elementos de la red viaria o estructural y ser contigua a sectores ya existentes y acorde con el modelo ya desarrollado en el momento de la programación.

4.- Los suelos dotacionales podrán modificar un uso anterior sin conllevar aparejada una modificación del Plan, de acuerdo con el artículo 58 de LRAU. Los elementos de la red primaria podrán modificar su ubicación dentro de un área sin disminuir su superficie. Las transferencias serán gratuitas cuando se trate de usos terciarios de la

numeradas especialmente hoteleros, turísticos y de aparcamiento.

5.- Serán usos de interés público y tendrán carácter prioritario las actuaciones terciarias ya sean hoteleras, turísticas y de aparcamiento, -exceptuando los apartamentos turísticos y cualquier otro sistema de multipropiedad que no implique una única titularidad y bajo una única dirección de empresa reconocida para tal fin por la Conselleria de Turismo, con una total rotación de todas las habitaciones o piezas del hotel-, primando su implantación. La superficie mínima de la unidad equivalente será de 1.000 m^2. al menos. También serán usos de interés público todas las dotaciones del municipio y los equipamientos privados que puedan tener un uso público. Llamados S.I.P.S.

6.- Se considerará fundamental la conexión con un viario urbano del Gran Alacant con el Casco Urbano y los nuevos sectores, cuyo uso de la franja intermedia será para servicios turísticos no residenciales no pudiendo mediante modificaciones del Plan hacer desaparecer el mismo, ya que representa la unidad territorial del municipio.

Cualquier Plan de mejora o intervención que suponga un incremento de la densidad actual o propuesta en un sector requerirá el incremento de los espacios libres y dotacionales en una proporción que sea la mayor entre 15 m2 suelo/vivienda y el 10% de la superficie del sector.

7.- No se considerará modificación de la Ordenación Estructural la pequeña adecuación de la red viaria, a la realidad ni la redelimitación de Unidades de Ejecución para incluir la totalidad de un viario perimetral en caso de alteración de la secuencia lógica de desarrollo o la subdivisión de una Unidad de Ejecución en dos o más, siempre que el objeto sea la ejecución íntegra del viario común a dos unidades en la primera que ejecuta su programación.

Se mantendrá en el conjunto del sector los parámetros edificatorios y se ajustará en consecuencia el justo equilibrio entre las unidades.

8.- Sin perjuicio de la posibilidad en aquellas Unidades de Ejecución consolidadas inadecuadamente en más de un 50% de su superficie pueda revisarse los parámetros máximos mediante un estudio pormenorizado de ordenación, al objeto de hacer viable la remodelación pretendida. Podrá igualmente mediante un PRI delimitarse nuevas Unidades de Ejecución que justifiquen las condiciones de gestión y de rehabilitación más adecuadas. Pudiendo llegar incluso a la demolición de todas las construcciones existentes no adecuadas siempre que se justifique la mejor ordenación y satisfacción para el interés público y social.

9.- “Es fundamental para el correcto desarrollo urbanístico de municipio llevar a cabo la remodelación de la antigua zona industrial urbana, y su recalificación a uso residencial en coherencia con su entorno inmediato, así como ultimar la trama urbana consolidada en esa parte de la ciudad a la vez que se amplia y mejora el acceso por la carretera comarcal.

La recalificación del polígono industrial conllevará la extinción de actividades existentes que resulten incompatibles, bien con la ejecución de la ordenación o con el uso residencial futuro, de ese modo, dado el elevado coste que ello supondrá,

será necesario en compensación de dichas cargas incrementar la edificabilidad en tal magnitud que haga económicamente viable su gestión y desarrollo.

En este sentido, de manera simultánea o con posterioridad a la adaptación del PGOU a la nueva normativa urbanística autonómica, podrá presentarse para su tramitación y aprobación una figura de planeamiento modificativa de la ordenación estructural para llevar a cabo la recalificación del ámbito a residencial y el incremento de su edificabilidad, según las determinaciones y criterios establecidos por la LUV y el PGOU."

Artículo 4º. Contenido e Interpretación del Plan General.

1.- El contenido del Plan General lo integran los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Normas Urbanísticas con un anexo de fichas de Planeamiento.
- Catálogo.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación, diferenciando:
  - Planos de Ordenación Estructural Territoriales.
  - Planos de Ordenación Pormenorizada.

2.- La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Normas Urbanísticas, las Fichas, los Planos de Ordenación Estructural y Pormenorizada y la Memoria, correspondiendo la interpretación del Plan General en todo caso al Ayuntamiento.

3.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de distinta escala, se estará a lo que conste en los planos que reflejan la ordenación de forma más pormenorizada y detallada.

En cualquier caso, si hubiese contradicciones o dudas en la regulación de las previsiones de este Plan General entre los distintos documentos del mismo, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público de mayores dimensiones, y una menor densidad de viviendas o menores índices de aprovechamiento privado de cualquier tipo, salvo que quedase clara la existencia de un error material que se pudiera justificar. En este caso deberá existir un informe técnico favorable a la interpretación menos restrictiva y un acuerdo plenario de aprobación de la propuesta del Concejal del área, acorde con el informe técnico.

4.- Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes municipales que se produzcan sobre la interpretación del Plan General tendrán carácter de precedente a estos efectos y deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, siendo custodiado por la Secretaria General del Ayuntamiento.

Artículo 5º. Vigencia, Revisión y Modificación.

1.- El Plan General tiene vigencia indefinida. No obstante, puede ser alterado por la aprobación de Planes Parciales o de Reforma Interior , tal como se recoge en el artículo 54 de la L.R.A.U., por Estudios de Detalle dentro de los límites establecidos por el Plan, o por Planes Especiales cuyo fin sea cualquiera de los reflejados en el artículo 12 E de la L.R.A.U.

También se puede producir modificaciones en el planeamiento provocadas por atribución de uso y aprovechamiento para actividades industriales y terciarias de especial importancia en Suelo No Urbanizable, conforme al procedimiento previsto en el artículo 20 de la ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

De conformidad con lo establecido en el artículo 58.4 de la L.R.A.U. no tendrán consideración de modificación del Plan los cambios de uso de las dotaciones en él previstas.

Tampoco se considerará modificación de planeamiento el ajuste de las Unidades de Ejecución conforme a su medición topográfica y los lindes, pudiendo incluir la totalidad en el momento de la programación de un viario perimetral o excluirlo repartible entre Unidades de Ejecución linderos, justificando cualquiera de estas decisiones, y siempre hasta un 5% de superficie de la Unidad de Ejecución.

2.- Las modificaciones y revisiones del Plan se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente al momento de la solicitud o acuerdo de iniciación del procedimiento. Si afecta al Suelo No Urbanizable se estará a lo que establece la ley reguladora de dicho suelo, debiendo además quedar garantizada la participación pública en las plusvalías que genere mediante aportaciones complementarias al patrimonio municipal.

3.- La modificación de las previsiones en las D.E.U.T. conllevará necesariamente la Revisión del Plan General, ya que son las determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia del mismo. Definen las directrices de la evolución urbana y de la ocupación del territorio, por lo que su modificación presupone el agotamiento del modelo o la necesidad del cambio de estrategias del mismo.

4.- La modificación de las determinaciones de la Ordenación Estructural serán de aprobación definitiva autonómica.

5.- La modificación de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada serán de aprobación definitiva municipal.

Artículo 6º. Efectos: Edificaciones, Usos e Instalaciones Preexistentes.

1.- Los edificios, usos e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resultasen disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación y, sin perjuicio de lo establecido en los párrafos posteriores, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, mejora de la maquinaria e instalaciones existentes, o incremento del valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A los efectos de lo establecido en éste apartado, se consideran:

a) Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación:

- Aquellos (o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable) que ocupen espacios previstos en el planeamiento como suelo no urbanizable de especial protección o espacio libre público o viario, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará el edificio en cuestión como fuera de ordenación.

- Los que alberguen actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas incompatibles con los usos propios de la zona donde se encuentren emplazadas, según lo establecido en el presente Plan General, que se considerarán fuera de ordenación a todos los efectos en tanto subsista la actividad.

- Transitoriamente, en la forma que se determina en las Fichas correspondientes, se considerará también como fuera de ordenación los edificios e instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente Plan General prevea la redacción de un Plan Parcial o un Plan de Reforma Interior, en tanto no se aprueben definitivamente los referidos instrumentos de ordenación. Una vez que ello suceda, serán dichos instrumentos los que asignen, en su caso, la calificación de fuera de ordenación, en función de los criterios establecidos en este articulo.

Entretanto podrán ser objeto de licencia para obras o usos provisionales.

b) Usos fuera de ordenación:

- Los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotacionales y resulten incompatibles con los mismos.

- Los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental del presente Plan General.

2.- A los efectos de este artículo:

- Se considerarán obras de consolidación aquellas que afectan

a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, forjados y armaduras en cubiertas.

- Por pequeñas reparaciones se entenderá la sustitución parcial de forjados, cuando no se sobrepase el 10% de la superficie total edificada; la sustitución de los elementos de cubierta, cuando no se sobrepase el 10% de la misma; la evacuación de aguas, el repaso de las instalaciones; la reparación de galerías, la demolición y reconstrucción de tabiques sin que se cambie la distribución; la reparación de cerramientos no resistentes; los revocos, la limpieza y otras obras de adecentamiento.

3.- En casos excepcionales podrá autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación de los edificios disconformes con el Plan General cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de los mismos en el plazo de quince años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas y renuncien a cualquier tipo de indemnización o plusvalor por estas obras en caso de que se demoliera. En este caso también podrá desarrollarse en tales edificios cualquiera de los usos permitidos en la zona de su emplazamiento.

4.- Cuando las discrepancias entre las previsiones de este Plan General y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación definitiva se limitaran a su altura reguladora, número de plantas, profundidad edificable, superficie construida, ocupación de suelo o separación mínima a los lindes de parcela, se podrán autorizar en ellos todo tipo de obras de conservación, consolidación, mejora y adecuación a los criterios técnicos de este Plan General, permitiéndose asimismo la continuidad de su uso actual y el desarrollo de cualquiera de los usos permitidos en la zona de su emplazamiento En caso de destrucción de edificios industriales por eventos catastróficos, la reconstrucción de los mismos tendrá la consideración de consolidación y reforma, siempre que sea estrictamente necesario, para el proceso productivo, la edificación en las mismas condiciones anteriores, lo cual deberá justificarse en el momento de la solicitud de la licencia. También tendrá la consideración de consolidación aquellos edificios de viviendas que excepcionalmente, por patologías estructurales sea necesario la demolición parcial de los mismos y su reconstrucción al estado original para realojo de las familias.

5.- Cuando la disconformidad con el presente Plan General no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. En tales supuestos, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la Ley.

6.- En cualquier caso, en las edificaciones fuera de ordenación, se podrá conceder licencia de obras para aquellas que precisamente tienen por objeto la eliminación de las causas determinantes de tal calificación. También se podrá conceder obras para mejora de su accesibilidad ó habitabilidad aún cuando no puedan cumplir íntegramente estas normas, siempre que demuestren que no empeoran la situación actual ni poner en peligro la evacuación del edificio debido a las obras pretendidas, asumiendo que su tratamiento para la autorización es de vivienda existente, no de

nueva planta.

7.- En las construcciones legalmente consolidadas sobre terrenos en Suelo Urbanizable aún sin programar, se podrán realizar, las obras de reparación o reforma -sin ampliación- que exija la conservación y su disfrute según el uso que les sea propio y no estén prohibidas por los Planes, ni obstaculicen la ejecución de obras públicas previstas. No se podrán autorizar, con carácter definitivo, nuevas actividades en dichas construcciones, salvo las funcionalmente vinculadas a los servicios públicos o al destino agrario específico de la naturaleza de cada finca concreta.

No obstante, las reformas de industrias ya existentes y legalmente implantadas, podrán autorizarse ampliaciones dentro de los límites regulados en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley del Suelo No Urbanizable, vigente.

8.- En las viviendas unifamiliares construidas de acuerdo con la normativa anterior, en suelo clasificado como No Urbanizable, que resultaran fuera de ordenación en virtud de las dimensiones de parcela mínima establecidas en el presente Plan General, podrán autorizarse obras de ampliación ±30% siempre que su edificabilidad total no supere la establecida en el mismo.

9.- Las industrias establecidas con licencia municipal de apertura otorgada antes de la aprobación de este Plan General en suelo urbano donde el mismo no permite el uso industrial, podrán mantenerse en su lugar de emplazamiento siempre y cuando sean posibles y se realicen las obras necesarias para adaptarlas a la normativa vigente sobre aislamiento acústico, protección contra el fuego, sanidad y seguridad, en el plazo que el Ayuntamiento determine.

10.- El Régimen aplicable en el Suelo No Urbanizable para la reforma o la ampliación de actividades industriales existentes a la entrada en vigor de la Ley 4/1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, y en virtud de los establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto legal, supone que, pese a la carencia en dichos establecimientos industriales de los requisitos previstos en el nº 2 del Art. 18 del comentado texto legal podrá declararse el interés comunitario de la reforma o la ampliación de tales actividades, siempre que se den las siguientes circunstancias:

a) La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

b) En caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas rebase los 1.000 m^2, limite éste hasta el que será posible en todo caso la ampliación, y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa relativa a distancia a linderos establecida en este Plan General.

TITULO II EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 7º. Acciones Urbanísticas.

1.- En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las acciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

2.- Las acciones de **ordenación** tiene por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de los ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

3.- Las acciones de **gestión** tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4.- Las acciones de **ejecución** tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de acciones pueden distinguirse los siguientes grupos:

a) Obras de urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.

b) Obras de edificación: pueden ser obras de nueva edificación (reconstrucción, nueva planta y ampliación), obras en los edificios (restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales) y obras de demolición.

Las reconstrucciones consisten en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características.

Las obras de nueva planta comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes.

Las obras de ampliación consisten en el incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.

Las obras de restauración pretenden la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, así como la incorporación de nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio en relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse.

Las obras de mantenimiento tienen por finalidad conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Las obras de consolidación pretenden el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañados, para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso.

Las obras de acondicionamiento persiguen la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas.

Las obras de reestructuración tienen el mismo carácter, pero mayor alcance, que las de restauración, ya que pueden llegar a afectar elementos estructurales del edificio, e incluso demoliciones interiores.

Se entienden por obras puntuales las de pequeña entidad que se realicen en el exterior del edificio, conservando su volumetría y morfología, como revocos, escaparates, etc.

Las demoliciones suponen la desaparición del edificio o parte del mismo.

c) Instalación de actividades: tiene por objeto completar el local correspondiente con los elementos mecánicos e instalaciones que sean pertinentes para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial; estas actuaciones son independientes, aunque pueden ser simultáneas, de las obras de nueva construcción o acondicionamiento del local correspondiente. Se dividen en actividades inocuas y calificadas (molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), según las definiciones respectivas contenidas en la Ley 3/1989, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, sobre actividades calificadas, sus normas de desarrollo y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de Noviembre de 1.961.

d) Otras acciones de ejecución: engloban actuaciones heterogéneas de diversa índole, que normalmente requieren licencia municipal, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, plantaciones**,** pequeñas obras, etc.

Artículo 8º. Acciones de Ordenación: Planes Urbanísticos

Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

A) Planes Parciales que, desarrollando o modificando el Plan General, ordenan pormenorizadamente aquellos sectores concretos del suelo urbanizable que no han sido ordenados pormenorizadamente por el propio Plan General.

La ordenación establecida por los Planes Parciales ha de cumplir las exigencias mínimas de calidad urbanística que se determinen reglamentariamente, a

cuyos efectos habrá que cumplir estrictamente con los estándares mínimos legal o reglamentariamente vigentes. La documentación que debe integrar un Plan Parcial es la establecida legal y reglamentariamente art. 27 y 28 de LRAU y Titulo II Capi,III y VI. del Rgto Planeamiento.

B) Planes de Reforma Interior, que, dentro de las áreas consolidadas parcial o totalmente por la edificación, complementan la ordenación pormenorizada del Plan General, en las áreas que éste específicamente determine, para acometer operaciones de remodelación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés. También se pueden acometer operaciones de reforma interior, con los fines mencionados, formulando planes de este tipo que aporten mejoras a la ordenación pormenorizada por el Plan General para el suelo urbano.

Al igual que lo establecido por los Planes Parciales, las determinaciones de los Planes de Reforma Interior se adecuarán a los estándares legal o reglamentariamente vigentes que les sean de aplicación.

El Plan de Reforma Interior diferenciará los terrenos que han de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas de los que someta al Régimen de Actuaciones Integradas, pudiendo incluir inicialmente el Plan General todo el suelo Urbanizable y posteriormente el PRI delimitar Áreas Urbanas dentro de un ámbito, sin que esto suponga una modificación del Plan.

La documentación que debe integrar un Plan de Reforma Interior es la establecida legal y reglamentariamente, en particular la establecida en el artí 27 y art.28 L.R.A.U. y Titulo II Cap. IV y VI del Rgto Planeamiento.

C) Planes Especiales, que, en desarrollo, complemento o incluso modificación del Plan General o Planes Parciales, cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional, definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural, adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras, y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se limite a prever su destino residencial. Art. 24 LRAU y Titulo II, Cap. VII Los Planes Especiales del Reglamento de Planeamiento.

Podrán también tener por objeto complementar las medidas adoptadas mediante catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Los Planes Especiales se formalizarán mediante los documentos más adecuados a su objeto específico, debiendo redactarse con igual o mayor detalle que el planeamiento que complementen o modifiquen.

D) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes

con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes.

Los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos formalizarán las políticas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés. A tal fin seleccionarán los que se consideren del interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretenden conservar por su representatividad del acerbo cultural común o por razones paisajísticas. Art. 25 LRAU y Titulo II, Cap. VIII del Rgto. Planeamiento

E) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General o en los Planes Parciales. Se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan General, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Art. 100 R.G. planeamiento. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan General, Plan Parcial o Reforma Interior los haya previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado**.**

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto prever o reajustar, según proceda:

1) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieron señaladas en el Plan General o Plan Parcial.

2) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

Los Estudios de Detalle no pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas específicas que para su redacción ha de prever el Plan que reclame elaborarlos. Podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por dicho Plan.

Art.27 LRAU y Titulo II Cap. IX Estudios de Detalle del Reglamento de planeamiento.

Los Estudios de Detalle contendrán, en su caso, un análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

F) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de las determinaciones del planeamiento en suelo urbanizable, y excepcionalmente en suelo urbano, en una o varias unidades de ejecución completas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos.

Los Programas, pese a ser instrumentos de Ordenación, se recogerán en las Acciones de Gestión, ya que regulan estas otras.

A los instrumentos de Ordenación referidos hay que añadir otras disposiciones tales como el Reglamento e Instrucciones de Planeamiento aprobadas por la Generalitat, el Reglamento de Zonas, los Planes supramunicipales con incidencia en el territorio, ya sean urbanísticos o sectoriales, y las Ordenanzas Municipales que regulan los aspectos que no son definitorios de la edificabilidad o destino del suelo.

Artículo 9º. Acciones de Gestión

Las acciones de **gestión** tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

La materialización de estas acciones de gestión se realiza mediante la aprobación de Programas, Proyectos de Reparcelación voluntaria o forzosa, y Proyectos de Expropiación.

Artículo 10º. Ejecución del Planeamiento sus Formas de Gestión.

La ejecución del planeamiento se realiza en uno de estos regímenes: Actuación Aislada o Actuación Integrada.

A) Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de un sola vez o por fases, conforme a una única programación.

Las parcelas sujetas a una actuación integrada serán solar cuando, tras su parcelación**,** se ejecuten las obras mínimas de dotación y conexión a los servicios estipulados al programar aquella.

B) Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

Artículo 11º. Delimitación de Ámbitos.

Las actuaciones de gestión tienen por objeto la distribución de las cargas y beneficios derivados de una ordenación, dentro de un área delimitada, y conseguir la efectiva ejecución de dicha ordenación.

La gestión del planeamiento requiere la delimitación de:

Sectores, como áreas de ordenación.

Unidades de Ejecución como áreas de equidistribución, o ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases.

Artículo 12º. Unidades de Ejecución.

1.- Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2.- Dichas áreas dotacionales deberán incluir, al menos, y con independencia de cual sea la delimitación de la Unidad en los planos correspondientes, los viarios perimetrales de la Unidad de Ejecución al menos hasta el bordillo de la acera correspondiente a las manzanas colindantes.

3.- El ámbito de la Unidad de Ejecución abarcará como mínimo una manzana completa o unidad de zona similar, así como la superficie de suelo necesaria para conectar el viario al resto de infraestructuras.

4.- Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas por el Plan adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicio existentes en el momento de programar la Actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. Las modificaciones de las unidades de ejecución deberán justificar que cada una de las nuevas unidades que resulta es susceptible de actuación autónoma.

5.- Los Programas y Planes Parciales podrán delimitar Unidades de Ejecución de ámbito inferior al Sector, con aprovechamiento distinto al aprovechamiento tipo del mismo, sin perjuicio de las compensaciones a que haya lugar.

6.- Los Planes Especiales y de Reforma Interior podrán contener delimitación de Unidades de Ejecución.

Artículo 13º. Formas e Instrumentos de las Acciones de Gestión.

1.- Constituyen la expresión documental de las acciones de gestión referidas en las presentes Normas Urbanísticas y relacionados con las clases de actuaciones integradas o aisladas.

2.- Los instrumentos de gestión comprenden las siguientes clases:

a) Programas para el desarrollo de actuaciones integradas (**PAI**) en suelo urbanizable:

Por sus características, contenido y finalidad, estos programas tiene una doble naturaleza, tanto de instrumento de ordenación como de gestión. Se regula su

contenido y criterios de adjudicatura en las Ordenanzas Municipales.

b) Proyectos de Reparcelación Forzosa: Cuando en la gestión de un Programa para el desarrollo de actuaciones integradas el urbanizador no haya llegado a acuerdos con los propietarios afectados, podrá aquél someter a aprobación administrativa uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la Actuación.

El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

c) Proyecto de Expropiación: El Urbanizador, en los supuestos previstos legalmente, podrá promover proyectos de expropiación, como alternativa a la reparcelación forzosa, con pago del justiprecio en terrenos equivalentes, en los términos previstos en la legislación estatal. La aplicación de ésta alternativa procedimental respetará los derechos que le corresponderían al propietario en la reparcelación forzosa y las facultades de las que podría asistirse con motivo de ella.

Asimismo, cuando el Programa se desarrolle por gestión directa de la Administración esta puede optar por la expropiación forzosa, con pago en metálico.

d) Programas en suelo urbano: Los particulares podrán promover iniciativas de Programa para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar que se instaure en el Ayuntamiento.

e) Otros instrumentos de gestión en suelo urbano en ausencia de programa:

- Documento que contenga una transferencia de aprovechamiento subjetivo, para su materialización en suelo apto para ello, cuando la ordenación urbanística afecte el terreno a destino dotacional público.

- Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para que el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas se concrete de modo más acorde con sus preferencias.

- Documento que contenga una Reserva de Aprovechamiento: Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

- Proyecto de Normalización de Fincas: Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo. Podrá acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia de parte interesada. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán los establecidos en los artículos 117 a 121

del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978, o norma que lo sustituya.

Artículo 14º. Adquisición del Excedente de Aprovechamiento.

Este Plan General delimita Unidades de Ejecución para su desarrollo. En las Normas Particulares se contiene, para cada una, una ficha con especificación de sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras en servicio u otras, y el orden de prioridades para su desarrollo respecto a su entorno.

También delimita Áreas de Reparto para todo el Suelo Urbano y Urbanizable a los efectos de su aprovechamiento.

Conforme a los art. 76 y 77 L.R.A.U. se permiten, donde proceda, las transferencias de aprovechamiento y las reservas de aprovechamiento, que requerirán su formalización mediante el proyecto técnico correspondiente.

1.- Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo.

2.- Los excedentes de aprovechamiento se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento, cediendo gratuitamente terrenos con valor urbanístico equivalente, libres de cargas, al Ayuntamiento o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la L.R.A.U. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 15º. Formas e Instrumentos de las Acciones de Ejecución.

Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en las presentes Normas Urbanísticas.

2.- Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente "Proyectos Técnicos", y comprenden las siguientes modalidades:

a) Proyectos de Urbanización: Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlos bajo dirección de técnico distinto a su redactor.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización serán las establecidas en los Art. 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento

Urbanístico aprobado por Real Decreto de 23 de junio de 1978, o norma que lo sustituya.

b) Proyectos de Edificación: Son documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo, común a todos ellos, contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causará a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

- Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

- Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

c) Proyectos de Actividades e Instalaciones: Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

d) Proyectos de Parcelación.

1.- Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o mas lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación, o, en su caso crear los elementos infraestructurales requeridas para que la edificación tenga lugar.

También son supuestos de parcelación urbanística todas aquellas que, con las finalidades ya expuestas, se subdividen enajenen o arrienden cuotas o

porcentajes indivisos de una finca para uso individualizado de varios titulares mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones.

2.- Se considera parcelación rústica toda división o segregación de terrenos en dos o mas lotes, siempre que no tenga una finalidad vinculada a la actividad urbanística.

3.-Son indivisibles en Suelo Urbano y Urbanizable una vez programados los terrenos a que se refiere el art. 258 del T.R., Real Decreto Legislativo 1/1992

4.-En Suelos No Urbanizable o Urbanizable sin Programa aprobado no podrá realizarse actas de segregación o división de fincas o terrenos sin previa licencia de parcelación, o certificado municipal de innecesariedad, o exención por una legislación sectorial especifica, en su caso.

5.-En Suelo No Urbanizable o Urbanizable sin Programa aprobado, no podrá autorizarse divisiones ni parcelación, o certificado contra lo dispuesto en la normativa municipal ni en la normativa agraria o forestal de aplicación.

Tampoco podrá autorizarse actos de segregación o parcelación cuando existe una presunción legal de que tales actos tienen una finalidad urbanística. Se presume que sucede esto cuando:

-Haya servicios urbanos, o esté proyectado la instalación de infraestructuras innecesarias para la explotación del suelo.

-Cuando de lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible para una vivienda unifamiliar, salvo que no se aumente el nº de fincas, por producirse simultanea agrupación de lo segregado, y siempre que ninguna finca resultante de las operaciones sea inferior a la mínima. Se exceptuara esta condición cuando la división esté vinculada exclusivamente a una explotación agraria y es conforme a una legislación específica.

6.-Será innecesaria la licencia para actos de división o segregación que sean consecuencia de proyectos de obra pública, expropiaciones, programas, reparcelaciones y Declaraciones de Interés Comunitario, o por concurrir en una finca distintos destinos o clasificación urbanística.

Será igualmente innecesaria en los siguientes recogidos en el art. 82 de la LRAU.

TITULO III CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO I INTERVENCIÓN ADMINISTRACIÓN PARA SEGURIDAD DEL TRÁFICO INMOBILIARIO

Artículo 16º. Cédula de Garantía Urbanística.

1.- El Ayuntamiento habrá de expedir, a petición de los interesados y en el plazo de un mes, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendiente la adquisición del excedente de aprovechamiento. La Cédula expresará la calificación urbanística y tendrá un plazo de vigencia máximo de un año; dentro de él deberá el interesado solicitar la licencia de obras y garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse. La expedición de la Cédula obligará a esto último en los mismos términos que la orden de edificación forzosa, por lo que la solicitud de Cédula deberá ser refrendada por el propietario interesado.

2.- El propietario del suelo o parcela respecto a la que se haya expedido válidamente la Cédula tendrá derecho a que, durante la vigencia de ésta, si no se mantienen las condiciones urbanísticas en ella expresadas, se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos.

Artículo 17º. Consulta Urbanística.

Con independencia de lo regulado en el Artículo anterior, el Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo de un mes.

Artículo 18º. Registro de la Propiedad y Actuaciones Urbanísticas.

1.- Serán aplicables a los actos y disposiciones municipales en materia de urbanismo los artículo 307 a 310 del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, vigente conforme a la Disposición Derogatoria Única de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril, y las Disposiciones de la Ley Valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística, en cuanto regulan el acceso al Registro de la Propiedad de determinados actos y disposiciones municipales con el fin de garantizar la eficacia y publicidad del tráfico inmobiliario.

2.- La forma y requisitos de los actos de acceso serán los regulados por las normas específicas aplicables al Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO Y EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 19º. Medidas de control.

1.- El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las LICENCIAS, la INSPECCIÓN URBANÍSTICA y las ORDENES DE EJECUCIÓN o SUSPENSIÓN.

2.- Las LICENCIAS constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

A los efectos de su regulación en las presentes Normas Urbanísticas, las Licencias se dividen en tres grandes grupos:

a) Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo.

b) Licencias de edificación, que comprende las de construcción, demolición y primera ocupación de las edificaciones.

c) Licencias de actividades e instalaciones.

Estarán sujetos a licencia, además de los actos expresamente señalados en las presentes Normas Urbanísticas, los relacionados en el Artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado el 23 de junio de 1978.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizasen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente.

Los actos anteriores que se promuevan por otros órganos u organismos de las Administraciones Públicas o Entidades de Derecho Público que administren bienes de aquéllas para la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así lo exige la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

La realización material de toda obra pública exige, conforme al artículo 81 de la LRAU, verificar, previamente, su compatibilidad con la ordenación urbanística y territorial. La verificación, cuando la obra no esté sujeta a licencia, se efectuará sometiendo su proyecto básico a los trámites propios del procedimiento de aprobación de los Planes Especiales establecido legalmente. Si el proyecto

modifica el Planeamiento, se ha de completar con los documentos característicos de aquellos Planes. Si no lo modifica, el acuerdo de aprobación provisional legitima su completa realización.

En casos de urgencia o excepcional interés público se aplicará la tramitación establecida en el Artículo 244 párrafos 2º, 3º y 4º del Real Decreto Legislativo 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente conforme a la Disposición Derogatoria Única de la Ley Estatal 6/1998, de 13 de abril.

Para el caso de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen ubicarse en suelo no urbanizable común, se estará a lo dispuesto en el Artículo 29 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

3.- La INSPECCIÓN URBANÍSTICA es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará, bajo la dirección del Alcalde o su Delegado, por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

4.- Las ORDENES DE EJECUCIÓN o SUSPENSIÓN, son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

Artículo 20º. Plazo para el Otorgamiento de Licencias.

1.- Las licencias urbanísticas otorgarán el derecho a edificar o realizar actuaciones urbanísticas y se resolverán en los plazos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

2.- En cuanto al régimen del denominado "silencio administrativo" aplicable a las solicitudes de licencias urbanísticas, se estará a lo dispuesto en el número 3 de la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

3.- El procedimiento para la concesión de licencia solo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de proyecto técnico y los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Las deficiencias documentales menores, notificadas al interesado suspenderán el trascurso de los plazos para otorgar la licencia.

Artículo 21º. Infracciones Urbanísticas.

1.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan

General, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978 o norma que lo sustituya, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.

2.- Sin perjuicio de la imposición de la sanción que proceda, la actuación municipal en materia de infracciones tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.

3.- En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que en ningún caso la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.

4.- Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras provisionales concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización de acuerdo con el planeamiento vigente.

5.- A efectos de la posible legalización de obras que hayan sido edificadas en exceso sobre la licencia concedida podrá utilizarse, en su caso, la parte proporcional que sobre la edificabilidad permitida a la parcela en que se encuentren las obras no hubiere sido consumida.

6.- Con independencia de las medidas sancionadoras podrá acordarse órdenes de ejecución o suspensión que procedan.

7.- Son aplicables a las sanciones urbanísticas que se impongan las normas sobre ejecución forzosa, incluso las multas coercitivas, en la forma legalmente establecida.

Artículo 22º. Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

El Ayuntamiento mantendrá en condiciones de pública consulta un Registro Municipal de solares y edificios a rehabilitar. No obstante, aun cuando éste no haya sido creado o esté incompleto, la orden de incluir en él un inmueble es válida y eficaz desde que se dicte, debiéndose notificar al Registro de la Propiedad. El mismo efecto surtirá el mero transcurso del plazo consignado en una orden de ejecución de rehabilitación o consolidación incumplida.

La orden de inclusión expresará la causa que la determina, la descripción del inmueble afectado y, en su caso, las declaraciones administrativas respecto al incumplimiento de deberes urbanísticos del propietario.

Artículo 23º. Inclusión de inmuebles en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

1.- Procede dictar la orden de inclusión en el Registro respecto a inmuebles cuyos propietarios incumplan:

a) La obligación de edificar, de solicitar licencia o de urbanizar simultáneamente a la edificación.

b) La obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación en los términos exigibles a tenor de las presentes normas.

2.- También procederá dictar la orden de inclusión cuando, antes de que se produzca incumplimiento de deberes urbanísticos, lo solicite voluntariamente el propietario o cuando, haya o no incumplimiento, así se acuerde, como medida alternativa a la orden de rehabilitación forzosa.

Artículo 24º. Efectos de la Inclusión.

1.- La orden de inclusión en el Registro de un inmueble comporta su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación, a efectos expropiatorios. En tanto la Administración, municipal o autonómica, no inicie la expropiación, cualquier persona, por propia iniciativa o concurriendo a una previa convocatoria municipal, podrá formular un Programa para la edificación o/y, en su caso, urbanización, intervención o rehabilitación del inmueble, conforme al procedimiento previsto en las presentes Normas. El adjudicatario de este procedimiento contará con las prerrogativas y obligaciones de adjudicatario de un programa y con el beneficio de la expropiación.

2.- La alternativa técnica de estos programas consistirá en un anteproyecto para la edificación o rehabilitación. La proposición económica versará sobre el precio de adquisición del inmueble y, salvo en el caso regulado en el número siguiente, sobre la participación del propietario en el desarrollo del programa, que podrá desarrollarse mediante reparcelación consistiendo la adjudicación de fincas resultantes en partes determinadas de la obra, en régimen de propiedad horizontal.

3.- Si la orden de inclusión deriva de incumplimiento de deberes urbanísticos determinará necesariamente la expropiación, que se efectuará con aplicación de las reglas especiales de determinación de justiprecio previstas al efecto por la legislación estatal. En los demás casos, el propietario puede instar la revocación de dicha orden tan pronto como remedie las causas que la determinaron.

Artículo 25º. Patrimonio Municipal de Suelo Bienes que Integran.

1.- Constituye el Patrimonio Municipal del Suelo, el conjunto de bienes patrimoniales que queda sometido a una regulación específica y separada del resto de bienes del Municipio de Santa Pola, con la finalidad de regular el mercado de suelo, obtener

reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2.- Los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento por su equivalente en metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del mismo.

3.- Una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento urbanístico y la definición que de estos usos hace el Plan General.

Artículo 26º. Reservas del Suelo para el Patrimonio Municipal.

1.- El Ayuntamiento en previsión de la ampliación de su Patrimonio Municipal de Suelo, podrá reservarse áreas para legitimar en ellas la expropiación de bienes inmuebles, cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística, mediante la redacción de un Plan Especial de conformidad con lo previsto en el art. 99 de la L.R.A.U.

2.- El Ayuntamiento podrá delimitar áreas para someter a tanteo o retracto todos o algunos de los inmuebles ubicados en ellas. La delimitación se tramitará aprobando la relación de bienes y derechos afectados que se notificará al Registro de la Propiedad a los efectos legales.

CAPÍTULO III CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 27º. Contenido de la Normativa de Carácter Ambiental.

1.- La normativa medioambiental debe contener dos tipos de medidas, unas, que afectan a la estructura física de la ciudad y de su término municipal especialmente en cuanto se refiere a la tutela ambiental en el desarrollo urbanístico de nuevos suelos, la protección y valoración del patrimonio histórico y de las zonas naturales y húmedas y, otras, que van dirigidas a reducir los efectos de las actividades humanas sobre el ambiente, especialmente las que hacen referencia a la policía industrial, la gestión de los residuos, la gestión de las aguas y la gestión forestal y espacios especialmente protegidos.

2.- Las normas ambientales afectan a todos los sujetos que realicen cualquier actividad con independencia de su naturaleza pública o privada y deben comprender la tutela de protección de todos los elementos ambientales (aire, agua, suelo, tierra) así como determinados bienes materiales susceptibles de dicha tutela (zonas arqueológicas, bienes de interés cultural, etc).

3.- Tienen especial incidencia sobre el desarrollo sostenible de Santa Pola y el

uso adecuado de sus recursos turísticos las intervenciones previstas en la Memoria del Plan y en el modelo territorial como propuestas prioritarias.

4.- Por su especial relevancia territorial y ambiental debe darse tratamiento más específico a las zonas calificadas como de suelo no urbanizable por razón de su especial protección.

En concreto el suelo del litoral (Cap de l`Aljub y su previsto Plan de Usos), Las Salinas (con su Plan Rector de Uso y Gestión), el Clot de Galvany ; y, la Sierra de Santa Pola (Catalogado como Monte de Utilidad Pública nº 51.) También se incluye como de especial protección el Monte nº 68, que se ubica parcialmente en la zona comprendida entre la Carretera Nacional 332 y la prevista en el proyecto de Plan de Carreteras de la Conselleria de Obras Públicas Urbanismo y Trasportes como nueva carretera entre Elx y Santa Pola, aunque la delimitación de este último se atiene a límites exclusivos de propiedad.

Artículo 28º. Pautas Normativas.

1.- El desarrollo urbano sostenible requiere de ordenaciones que se fundamenten en el uso de los recursos disponibles sin agotarlos para el futuro.

2.- Para facilitar una adecuada realización de los desarrollos normativos, antes señalados, es necesario que se tenga en cuenta los siguientes pautas normativas en cada acción de ordenación de la vida municipal:

Primero.- Protección integral del ambiente, con carácter preventivo y reparador bajo el principio de que quien contamina debe correr con los gastos de la reparación.

Segundo.- Distinguir los actores de contaminación y los elementos ambientales a proteger.

Tercero.-Establecer regímenes especiales para zonas sensibles o respecto de focos especialmente contaminantes.

Cuarto.- Integridad normativa ambiental con otras políticas municipales, en especial con la información y educación.

Quinto.- Integración de la valoración ambiental en los distintos procedimientos obligatorios autorizatorios.

Sexto.- Racionalización de los niveles de protección y tipología urbanística del suelo.

Séptimo.- Establecimiento de un dispositivo organizativo adecuado.

Octavo.- Operatividad de las evaluaciones de impacto ambiental y de las condiciones impuestas en las actividades calificadas.

Noveno.- Explicitar mecanismos de coordinación, colaboración y cooperación con otras administraciones.

Décimo.- Favorecer máxima información y participación ciudadana.

Undécimo.- Dotar de adecuadas técnicas de financiación.

Artículo 29º. Modelo Turístico.

1.- El Ayuntamiento ha optado por un modelo de ciudad turística de destino vacacional tal como éste está definido en la Ley 3/1998, antes citada.

2.- Dicha opción ha de valorarse en la definición de las actividades y servicios de naturaleza turística.

Artículo 30º. Desarrollo Sostenible.

1.- La actividad turística está imbricada con otras muchas actividades y especialmente, en Santa Pola, con el medio ambiente. Conseguir un desarrollo urbano ambientalmente sostenible es una condición que favorece el mantenimiento y crecimiento sostenible del turismo.

2.- La interacción entre turismo y medio ambiente debe orientarse para que mutua y recíprocamente sea positiva mediante una ordenación del tipo de turismo, de la educación del usuario turístico y de la calidad de los servicios turísticos que permitan un desarrollo sostenible de éste y favorable para la ciudad.

3.- Es imprescindible una acción en el control y gestión de los usos de los suelos y edificaciones, el tráfico, la diversificación del turismo, la ejecución y cumplimiento estricto de las normas ambientales sobre el ruido, la calidad del agua potable y de las aguas de baño, la gestión y manejo adecuado de las aguas residuales, las emisiones a la atmósfera de partículas (humos, olores, polvo en suspensión etc.), sobre las zonas húmedas, dunas, y espacios naturales (incluso creando zonas tapón de protección), la información, sensibilización y educación de los habitantes, visitantes y turistas y, por último, educación y formación de los gestores de todas estas actividades para que el desarrollo urbano sea ambientalmente sostenible y favorable para el turismo.

Artículo 31º. Interés Público Municipal.

1.- Se declaran de interés municipal las actividades, obras, instalaciones que estén íntimamente vinculadas a la actividad turística y en tal sentido así se declare por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta.

2.- Dicha declaración puede efectuarse individualmente o para un grupo determinado de aquellas.

3.- El Plan Municipal Director de Turismo aprobado por el Pleno del Ayuntamiento concreta y explicita la política municipal en relación con la materia.

4.- Se mantendrá especial relación con los municipios que pueden complementar o coincidir en intereses territoriales en esta materia. Especial atención se prestará a las relaciones con los colindantes territorial y socioeconómicamente como son Elx, Alicante (Isla de Tabarca) y con los que integran la comarca del Baix Vinalopó. (Crevillente, Elx y Santa Pola).

5.- De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 3/1998, de 21 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Turismo, y a efectos de este mismo artículo se consideran actividades y servicios de carácter turístico los siguientes: los de alojamiento; los de restauración; los de organización, intermediación y comercialización de bienes y servicios turísticos; los de divulgación, asesoramiento e información sobre los recursos y manifestaciones de carácter histórico, artístico, cultural, tradicional, etc.; los servicios de ocio y esparcimiento, los de entretenimiento, aventura, deportivo, cultural, y otros complementarios con igual finalidad; y, cualquier otro relacionado con el turismo.

6.- El Plan contempla la ordenación diferenciada de las zonas de ocupación turística más intensa de lo que constituye el núcleo de residencia permanente.

7.- Las propuestas de acción prioritarias contempladas en el modelo territorial de Santa Pola y explicitadas en la Memoria del Plan General constituyen acciones vinculadas al mejoramiento de los recursos disponibles y a la dotación de nuevas estructuras disponibles por el sector turístico.

Artículo 32º. Condiciones Ambientales.

1.- Las condiciones ambientales son las que se impone a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisiones de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

2.- Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente una desviación importante de los objetivos de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

Siempre se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación de zona en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

3.- En todo caso, son de aplicación las normas contenidas en el presente

Capítulo de estas Normas y las Ordenanzas que en desarrollo y ejecución de lo previsto en ellas establezca el Ayuntamiento.

Artículo 33º. Núcleo Histórico.

1.- De conformidad con lo establecido en el Artículo 17.3. de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat valenciana, el Plan General delimita, como zona diferenciada, a efectos de constituir una zona específica de ordenación urbanística un núcleo histórico tradicional, en el que no se permite la sustitución indiscriminada de edificios y exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

2.- El Plan delimita como recinto diferenciado el núcleo histórico, grafiado como tal en el Plano nº 3. Calificación del Suelo. Ordenación Estructural Escala 1: 10.000.

3.- El Plan propone esta área con el objetivo de preservar la trama urbana, sometiendo sus edificaciones a determinadas condiciones estéticas.

4.- En las condiciones particulares de zona, incluidas en el Título VII, de estas Normas se regulan las condiciones estéticas referidas en el número anterior, así como los requisitos necesarios para la obtención de las correspondientes licencias.

Artículo 34º. Centros y Actividades Generadoras de Tránsito.

1.- En la ordenación urbanística de la ciudad se han tenido en cuenta la existencia de los centros y actividades generadores de tránsito especialmente intenso, mediante la realización de un estudio de tráfico que se incorpora a la documentación del Plan como Información urbanística.

2.- Así mismo, es obligatorio en la implantación de cualquier actividad o centro de potencial atracción de numerosas personas o vehículos que se evalúe el efecto de su incorporación a la ordenación urbanística y a la vida cotidiana de la ciudad y el efecto propio y acumulado sobre los demás centros y actividades de similar potencial atracción, para lo que se aportará un estudio de su incidencia en el tráfico, y en las condiciones acústica y ambiental.

TITULO IV CONDICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 35º. Régimen Urbanístico del Suelo.

Viene dado por la clasificación y la calificación del mismo, define el contenido y los límites del derecho de propiedad referentes al uso urbanístico y a la edificación y transformación del suelo.

Queda definido por el Plan General, concretado el uso y aprovechamiento para cada clase de suelo, pudiendo ser completado o modificado, en los términos previstos en la ley, por planeamientos de desarrollo o sectoriales.

Artículo 36º. Clasificación del Suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas del territorio.

Se distinguen las siguientes clases de suelo:

a) **Suelo Urbano y Urbanizable**:

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano y Urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización .

b) **Suelo No urbanizable**:

Aquel que se preserva del desarrollo urbanístico por su especial protección o por no ser conveniente su incorporación al proceso urbanístico.

Artículo 37º. El suelo Urbano.

1.- La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico mediante acciones directas ó mediante actuaciones aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el presente Plan General se entenderá clasificados como Suelo Urbano.

2.- El régimen del Suelo Urbano se encuentra regulado en el Título IV Cap.I de estas Normas.

3.- Constituye Suelo Urbano el que se justifica en la Memoria del Plan General y como tal aparece grafiado en el Plano nº 2. Clasificación del suelo. Ordenación

estructural.

En el suelo Urbano de este Plan General se distingue:

a) Suelos Urbanos Directos para Actuaciones Aisladas.

b) Suelos con Ordenación Diferida o Actuaciones Integradas.

c) Suelos Urbanos para Reforma Interior incluidos en Unidades de Ejecución (UE).

Dentro del Suelo Urbano, en concreto por lo que respecta a la Zona Portuaria, se remite su regulación a través de Planes Especiales.

Es Suelo Urbano Directo: el que se puede ejecutar mediante Actuaciones Aisladas, o licencias de obras ordinarias.

Es Suelo Urbano de Ordenación Diferida o Actuación Integrada: aquel que para materializar su ejecución debe realizarse conjuntamente la obra urbanizadora mediante instrumento de ordenación, gestión y ejecución, en su caso, se corresponde con:

-Áreas provinentes del planeamiento anterior en fase de ejecución.

-Parcelas que se reordenan y precisan mover conjuntamente una unidad mínima de promoción y ejecución.

-Parcelas de suelo urbano del Plan anterior con características de superficie, y mecanismo de ordenación y gestión propios de suelo con planeamientos de desarrollo.

-Parcelas cuyo cambio de uso genera unas plusvalías que aconsejan de un procedimiento de pública concurrencia que garantice su correcta y mejor ejecución.

-Son suelos para Reforma Interior: Se ha recogido aquellas áreas con edificación o urbanización degradada, y aquellos cuyo uso actual es inadecuado por su ubicación. Se pretende en el primer caso poder acogerse a Programas de Rehabilitación de la Generalitat Valenciana.

Artículo 38º. El Suelo Urbanizable.

1.- La clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el presente Plan General tendrá la consideración de Suelo Urbanizable.

2.- A los efectos de gestión y ejecución del presente Plan General, se establece una

subclasificación en el Suelo Urbanizable, distinguiendo entre:

Suelos con Ordenación Pormenorizada (O).

Suelos con sectores delimitados conforme a la Ordenación Estructural (E).

1.-Los Suelos con Ordenación Pormenorizada (O), a su vez se han dividido en dos categorías:

1.1Suelos con Ordenación Pormenorizada Plan Vigente (OV). Suelos que han iniciado su proceso de adquisición de derechos urbanísticos por contar con al menos un planeamiento especifico aprobado definitivamente o al menos propuesto y que es del interés municipal, pudiendo a su vez operarse transformaciones en dicha ordenación a través de la propuesta del Plan General.

1.2 Suelos con Ordenación Pormenorizada Plan Propuesto (OP) Suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada Su_{rP} propuestos por el Plan General, bastando para su desarrollo la aprobación de un Programa

2 Suelos en sectores delimitados conforme a la Ordenación Estructural (E).

Dividido en:

2.1 Sectores delimitados conforme Ordenación Estructural Plan Propuesto (EP).

Suelo Urbanizable Sin Ordenación Pormenorizada Su_{rS} fijada la delimitación del sector y parámetros edificatorios que le atribuyen un uso y aprovechamiento en la propuesta del Plan General, que precisan para su desarrollo de la aprobación de un planeamiento especifico, previo o simultaneo a su programación.

2.2 Suelos Sectores delimitados conforme Ordenación Estructural Reforma Interior (ER).

Fijada la delimitación del sector y parámetros edificatorios que le atribuyen un uso y aprovechamiento en la propuesta del Plan General, que precisan para un desarrollo de la aprobación de un planeamiento especifico, previo o simultaneo a su programación, pero a diferencia del anterior, EP, debido a su estado de consolidación, la figura de planeamiento adecuado es un Plan de Reforma Interior, que permite diferenciar unidades edificadas y áreas nuevas dentro del mismo sector.

3.- La clasificación como Suelo Urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado Suelo Urbanizable No Programado, con las limitaciones impuestas en el art. 12 del Reglamento de Planeamiento.

4.- El Suelo Urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento

urbanístico, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización.

5.- El régimen del Suelo Urbanizable se encuentra regulado en estas Normas, en todo lo no dicho expresamente se estará a lo dispuesto en la LRAU y Reglamento de Planeamiento.

6.- Constituye Suelo Urbanizable el que como tal se justifica en la Memoria y que aparece grafiado en el Plano nº 2. Clasificación del Suelo. Ordenación Estructural.

Artículo 39º. El Suelo No Urbanizable.

1.- El Suelo No Urbanizable se clasifica respetando lo dispuesto en la normativa estatal aprobada por Ley 6/1998, de 13 de abril y en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, y la Ley 2/1997, de 13 de junio, ambas de la Generalitat Valenciana.

2.- Constituye suelo no urbanizable el que por sus características de especial protección o por ser necesario o conveniente preservarlo del desarrollo urbanístico así se justifica en la Memoria y aparece grafiado en el Plano nº 2. Clasificación del Suelo. Ordenación Estructural.

Artículo 40º. Red Primaria y Red Secundaria de Dotaciones y Espacios Libres

1.- Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales, distinguiéndose entre:

a) Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, entendida como aquella que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo a que se refiere el artículo 17, J) de la LRAU.

b) Elementos de la red secundaria complementarios de la red primaria o estructural de dotaciones públicas, cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del municipio.

2.- Se corresponde con los elementos integrantes de las dotaciones y espacios libres de titularidad pública, así como los elementos pertenecientes a la red viaria.

3.- En la Memoria se explicitan y justifican los elementos integrantes de la red estructural que se grafían en el Plano nº 3. Calificación del Suelo. Ordenación Estructural.

4.- En los planos de ordenación pormenorizada figuran grafiados los distintos elementos de la red secundaria o de dotaciones locales con su uso o destino.

La consideración de Red Estructural implica la DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERES SOCIAL, y la necesidad de ocupación de los terrenos reservados para aquella a efectos expropiatorios. Cualquier elemento de la Red Estructural incluido en una Unidad de Ejecución que no se desarrollase, se considerará habilitado al municipio, en base al interés general, para su expropiación, con valor conforme a lo establecido legalmente, o para la ocupación del terreno realizando la reserva de los derechos del propietario en un Registro o acta municipal para su posterior transferencia conforme establece la LRAU.

TIPOS:

Red Estructural Sectorial, que es aquella de carácter supramunicipal, da y facilita coherencia en el territorio municipal y los colindantes.

Red Estructural General, al servicio del municipio para su buen ordenamiento urbanístico.

Con referencia a la red estructural adscrita al suelo urbanizable, y no incluida en ningún sector se establece en el Plan la superficie cuya cesión corresponde a cada sector y a cada área de reparto, pudiendo establecer el Ayuntamiento el orden de prioridad de obtención de la misma.

Red Estructural de Equipamientos y Dotaciones.

La edificación será predominante aislada, salvo imposibilidad material que tomarán los parámetros de la zona tanto en tipología como en ordenanzas.

Para cambio de ordenación se precisará un Estudio de Detalle de aprobación municipal, considerando que es modificativo del Plan General.

Parámetros en zonas no definidas en el Plan:

- 1,5m2 techo/1m2 suelo de parcela (edificable).
- Ocupación máxima: 70%
- Altura máxima. 9 mts.

Las zonas verdes y los espacios libres públicos cumplirán las condiciones establecidas en los artlos.34º y 35º del Reglamento de Planeamiento.

Red Estructural de Espacios Libres/Zonas Verdes.

Son espacios destinados al recreo, esparcimiento, reposo,... sin edificar, de dominio y titularidad pública, incluye parques y jardines urbanos marcados en los planos del Plan.

Se permiten edificaciones anexas destinadas al ocio y de carácter público,

tales como chiringuitos, vestuarios para pistas al aire libre, etc, con las condicionantes siguientes:

- Ocupación máxima: 10%
- Techo edificable, 0,2 m^2
- Altura máxima 8 mts.

Dotaciones Escolares.

Las parcelas escolares ya pertenezcan a la Red Primaria o a la Red Secundaria de dotaciones cumplirán los siguientes parámetros requeridos por la Generalitat, por ser los que se adecuan a su normativa específica:

- Coeficiente de edificabilidad: 1m2/m2
- Coeficiente de ocupación de parcela: 50%
- Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna
- Número de plantas: 3
- Altura de cornisa: 12 m
- Formas de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
- Nº plazas de aparcamientos: = nº de unidades docentes

En circunstancias excepcionales se podrán incrementar los mismos hasta en un 50%, excepto el número de plantas y la altura de cornisa.

Artículo 41º. División del Territorio en Zonas Urbanísticas.

El Plan General divide el territorio en zonas de ordenación urbanística en los que se regula, la asignación básica de usos urbanísticos y los parámetros tipológicos para su implantación.

Para definir cada zona se ha atendido a dos criterios:

1) USO

2) TIPOLOGÍA.

USO

El Plan General ha asignado cinco usos básicos diferenciados:

1.1 Residencial R

1.2	Terciario	T
1.3	Industrial	I
1.4	Equipamientos	D
1.5	Espacios Libres	L

Ha diferenciado específicamente un uso Terciario, que es el de Estación de Servicio, con el objeto de hacer una regulación propia y exigir unas condiciones determinadas de implantación.

TIPOLOGÍA

El Plan ha asignado cinco tipologías o categorías de equipamiento diferenciados, conforme a la nomenclatura de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento para los elementos dotacionales públicos, equipamientos, diferenciados en:

1.1	Educativo Cultural	E
1.2	Deportivo	R
1.3	Asistencial	T
1.4	Administrativo Institucional	A
1.5	Infraestructura	I

El Plan ha asignado tres tipologías o categorías de Espacios Libres conforme a la nomenclatura de la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento.

1.1	Área de Juego	A
1.2	Jardín	J
1.3	Parque	Q

El Plan General ha asignado cinco tipologías de edificación vinculados a los usos privados, no dotacionales, existiendo para cada uso: residencial, terciario, industrial, algunas o todas de estas cinco categorías:

2.1	Edificación en Manzana Densa	M
2.2	Edificación en Bloque Abierto	A
2.3	Edificación de Volumétrica Específica	E
2.4	Edificación Agrupada	G
2.5	Edificación Aislada	S

Ha asignado también dentro del uso TERCIARIO una Tipología especifica que es la asociada a los usos de Interés Público y Social, correspondiente a equipamientos privados, pero destinados a un servicio público equivalente a los dotacionales, aunque no sustitutivo.

- El Suelo No Urbanizable lo ordena el Plan General dividiéndolo en categorías, asignando a cada una de ellas un régimen diferenciado de uso y protección del suelo.

Las categorías vinculadas al uso son:

1) <u>Suelo No Urbanizable Común</u>

Integrado por los tipos:

1.a) Suelo No Urbanizable Común Rústico

1.b) Suelo No Urbanizable Común Enclave.

1.b.1) Enclave de viviendas

1.b.2) Enclave de extractivo. Cantera

2) <u>Suelo No Urbanizable Protegido</u>

Dividido en los tipos:

2.a) Suelo No Urbanizable Protegido Monte

2.b) Suelo No Urbanizable Protegido Salinas/Humedal/Litoral.

La división de estos suelos y su calificación se encuentra grafiada en el Plano 2. Calificación del Suelo. Ordenación Estructural.

Asignado un uso y una tipología, se hace una división en zonas de ordenación Urbanística para todo el Suelo Urbano y Urbanizable, que recoge las características peculiares de cada barrio de Santa Pola, que refleja además de esto dos parámetros la forma de implantación de cada uso y tipología en un área.

Aún a sabiendas de que posiblemente haya barrios o zonas de características similares, se ha preferido recoger el nombre y la toponímia de cada uno, asignándole una letra, para evitar que se pierda la identidad al nombrar áreas equivalentes con una misma letra, ajena a la historia del lugar.

Así al unir:

- La primera letra que identifica el barrio o área.
- La segunda letra que identifica la tipología.
- El color que identifica el uso asociado a la tipología.

Se diferencia en la Ordenación Pormenorizada cada zona de ordenación urbanística, o barrio de Santa Pola (en los suelos dotacionales primero se refiere la tipología de equipamiento y después el general de uso dotacional para seguir la misma nomenclatura del Reglamento de planeamiento).

Las zonas identificadas en el Plan General, en el Plano 5 de Ordenación Pormenorizada, son:

N	Núcleo histórico
R	Casco Urbano
I	Ensanche Portus Illicitanus
M	Ensanche del Mar
C	Calvario y Ampliación
O	Anillo Sorolla
H	Hacienda El Barrio
A	Peri Salinas
P	Gran Playa
L	Playa Lissa
T	Playa del Tamarit
D_S	Diferido Sauces
U	Pueblo Levantino
D_P	Diferido Panorama
X	Paraje Meleja y Enclaves
D_M	Diferido Mirador de Tabarca
B	Paseo Santiago Bernabeu
E	Ensanche de Levante
V	Ensanche del Varadero
S	Santa Pola del Este
Z	Zona Industrial Urbana
Y	Polígono Industrial
A	Gran Alacant
J	Ciudad Jardín

Los Suelos Urbanizables de Ordenación Pormenorizada se identifican por las letras especificas ya mencionadas.

También se ha diferenciado una calificación dentro de la Red Estructural, Plano 3 que asigna una categoría a cada elemento que la compone.

Así tenemos los siguientes elementos:

1.) <u>Elementos de la Red Viaria</u>

Dividida en: a) Red Estatal

b) Red Autonómica y esta a su vez en : b.1) Red Básica

b.2) Red Local

2.) <u>Sistema Marítimo</u>

Dividido en : a) Portuario

b) Costero

c) De Señales Marítimas

3) Equipamientos de la Red Primaria

Con la División establecida por la L.R.A.U. y el Reglamentos de Planeamiento:

a) Educativo Cultural ED
b) Deportivo RD
c) Asistencial TD
d) Administrativo Institucional AD
e) Infraestructura ID
f) Espacios Libres con la categoría de Parque Urbano QL

CAPÍTULO I CONDICIONES COMUNES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 42º. Régimen del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

1.- La clasificación de los terrenos como Suelo Urbano tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el Plan se entenderán clasificados como Suelo Urbano. En este suelo, la gestión mediante Actuaciones Integradas se reserva para la ejecución de una obra pública que conlleve la conversión de determinadas parcelas en solares o para la renovación de la urbanización.

En manzanas parcialmente urbanizadas podrán realizarse obras de edificación mediante Actuaciones Aisladas, completando la urbanización, siempre que quede debidamente garantizada la calidad y coherencia de la misma en relación con su entorno.

2.- La clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable supone la aptitud inicial de los mismos para su urbanización, previa programación de los mismos, y tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Dicho suelo será considerado a todos los efectos como urbano en el momento en que sea ejecutada la urbanización y efectuados los deberes urbanísticos y de cesión.

3.- Existe también suelos urbanos sometidos a Actuaciones Integradas o a una Ordenación Diferida, provinentes de suelos urbanos del Plan anterior, en un estado intermedio de consolidación o Urbanización por lo que se ha preferido actuaciones mediante Unidades de Ejecución, para mantener los derechos propios del régimen del Suelo Urbano, no existiendo la cesión del 10% del Aprovechamiento Objetivo.

Artículo 43º. Sector.

1.- Conforme a la Ley, sector es el ámbito territorial básico al que afecta la

ordenación de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior.

2.- Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos. No se permite la ordenación de ningún sector definido en el Plan que no comprenda toda su superficie.

3.- Sector también es el ámbito de ordenación del Suelo Urbanizable que el Plan General ordena pormenorizadamente.

Artículo 44º. Criterios para la Sectorización.

1.- La sectorización que contiene el presente Plan General se ha efectuado atendiendo al modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del territorio.

2.- El perímetro de los sectores se configura con ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria o estructural de dotaciones, y excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable.

A su vez, el trazado de dichas alineaciones y límites respeta, conforme al Artículo 20 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre , de la Generalitat Valenciana, las siguientes reglas:

A) Los caminos rústicos, las acequias, las curvas de nivel topográficas, los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, sólo configuran ese trazado cuando en ellos concurren específicas cualidades que hacen idónea su elección como límite del desarrollo urbanístico y así se justifica en la Memoria.

B) Dicho trazado nunca se determina con el exclusivo propósito de ajustarlo a los límites de término municipal o a lindes de propiedad. Cuando la más idónea conformación de la ordenación urbanística aconseje un trazado coincidente con esos límites la Memoria del Plan acredita que esa coincidencia obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento y el bienestar futuro de la población.

Artículo 45º. Sectores como Ámbitos de Planeamiento.

El Plan diferencia dentro del Suelo urbanizable los siguientes sectores:

1.-Sectores con Ordenación Pormenorizada O

2.- Sectores según Ordenación Estructural E

Los sectores con Ordenación Pormenorizada O se dividen en:

1.1 Sectores Ordenación Pormenorizada Plan Vigente OV. Se identifican con esta contraseña OV y un subíndice numérico en el Plano 2 de

Clasificación del Suelo y Sectores de Planeamiento.

1.2 Sectores Ordenación Pormenorizada Plan Propuesto OP. Se identifican con esta contraseña OP y un subíndice numérico en el plano 2 de Clasificación del Suelo y Sectores de Planeamiento .

2. Sectores según Ordenación Estructural E, se divide en :

2.1 Sectores Ordenación Estructural Plan Propuesto EP. Se identifican con esta contraseña EP y un subíndice numérico en el plano 2 Clasificación y Sectores de planeamiento.

2.2 Sectores Ordenación Estructural Reforma Interior ER. Se identifican con esta contraseña ER y un subíndice numérico en el Plano 2 Clasificación y sectores de Planeamiento.

El Suelo Urbano es el que el Plan somete al Régimen de Actuaciones Aisladas con carácter general; no obstante, el Plan diferencia dentro del Suelo Urbano sectores, cuyo fin último es efectuar una Ordenación Diferida y una ejecución conjunta por lotes debido a diversos motivos.

Los Suelos de Ordenación Diferida dentro del Suelo Urbano están delimitadas como sectores o ámbitos de planeamiento en algunos casos, o como Unidades de Ejecución dentro de un área ordenada en otros.

Pueden ser.

1.Para Actuaciones Integradas. En U.E. para su gestión conjunta o su completa urbanización.

-"H" Antiguo Sector RP-2, por su entidad como zona se le ha dado nombre propio, Hacienda el Barrio, nombrando así en el plano 5 de Calificación Pormenorizada.

-"G" Gran Alacant, cuyo fin último es equiparar cada parcela, o "polígono" con el ámbito de un PAI. Se nombra con la letra G más la tipología y subíndices vinculadas la intensidad edificatoria, en plano 5 de Calificación Pormenorizada.

-"OV_O"y UE1 del Sector CJ-5, que toma el nombre del sector, y consta así en el Plano 5.

Los demás ámbitos para Actuaciones Integradas se considera Unidad de Ejecución en Suelo Urbano y se nombran con la letra D y un subíndice de zona que indica de cual de los diferidos se trata, nombrados así en el Plano 5:

D_L Unidades de Ejecución residenciales de Playa Lissa II

D_S Unidad de Ejecución hotelera de Santa Pola del Este .

D_M Unidad de Ejecución residencial del Mirador de Tabarca.

D_Z Unidad de Ejecución industrial de la zona Industrial Urbana.

2. Para Reforma Interior. En sectores de planeamiento que son:

D_C Sector del Calvario para Reforma Interior.

D_S Sector de Los Sauces para Reforma Interior.

D_W Sector de Zona Industrial Urbana para Reforma Interior.

Nombrados todos ellos como tales en el Plano 5 de Calificación Pormenorizada.

Previo al desarrollo de los suelos urbanizables, tanto con ordenación pormenorizada como no pormenorizada se obtendrá inexcusablemente:

A) Certificado de la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana, confirmando la suficiente capacidad de las instalaciones de la Estación Depuradora para tratar el incremento de volúmenes que cada sector genera con el fin de garantizar en todo momento el correcto tratamiento de las aguas residuales.

B) Informe favorable del Organismo de Cuenca sobre disponibilidad de recursos hídricos, para atender a la demanda de cada uno de los sectores o en su defecto la Entidad concesionaria del Servicio de suministro de abastecimiento de agua en el Municipio.

Artículo 46º. Unidades de Ejecución.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

2.- Dichas áreas dotacionales deberán incluir, al menos, y con independencia de cual sea la delimitación de la Unidad en los planos correspondientes, los viarios perimetrales de la Unidad de Ejecución al menos hasta el bordillo de la acera correspondiente a las manzanas colindantes.

3.- El ámbito de la Unidad de Ejecución en el Suelo Urbanizable abarcará como mínimo una manzana completa o unidad de zona similar, así como la superficie de suelo necesaria para conectar el viario al resto de infraestructuras.

4.- Los Programas podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Ejecución previstas por el Plan adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada. A tal fin, podrán extender el ámbito de la

Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarla a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación y a las correlativas parcelas que proceda también abarcar para cumplir lo dispuesto en el número 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso. Las modificaciones de las unidades de ejecución deberán justificar que cada una de las nuevas unidades que resulta es susceptible de actuación autónoma.

5.- Los Programas y Planes Parciales podrán delimitar Unidades de Ejecución de ámbito inferior al Sector, con aprovechamiento distinto al aprovechamiento tipo del mismo, sin perjuicio de las compensaciones a que haya lugar.

6.- Los Planes Especiales y de Reforma Interior podrán contener delimitación de Unidades de Ejecución.

7.- También en el Suelo Urbano se ha delimitado Unidades de Ejecución a las que se ha llamado Unidad de Promoción cuando es conveniente para una mejor equidistribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados y siempre que el ámbito delimitado aún teniendo condición de Suelo Urbano no deba ser objeto de licencia de edificación o segregación directa previa a dichas compensaciones.

Artículo 47º. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo

1.- El Área de Reparto es el conjunto de terrenos para los que el Plan determine un mismo Aprovechamiento Tipo.

2.- El Aprovechamiento Tipo se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del Área de Reparto entre la superficie de ésta, excluido la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

3.- El aprovechamiento objetivo será el resultado del producto de la superficie susceptible de aprovechamiento lucrativo por su edificabilidad, corregida o mediante coeficientes de ponderación de valor o bien, por rendimientos económicos diferentes, dentro de un mismo sector, en su conjunto para obtener un común y homogéneo porcentaje de cesión de suelos dotacionales resultante de la numeración porcentual aplicada, o bien ambas simultáneamente.

Establece la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

4.- El aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación establece la cantidad de metros cuadrados de edificación que expresan la posibilidad de lucro privado a que tiene derecho cada propietario de terreno urbano y/o urbanizable sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

5.- Excedente de aprovechamiento. Es la diferencia positiva que resulta al restar el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad de una parcela del aprovechamiento objetivo que el Plan establece para la misma.

6.- La delimitación de Áreas de Reparto está expresamente fijada en el Plan General. En aquellos casos en que no sea así, será de aplicación los artículos 109 y 110 del Reglamento de Planeamiento.

7.- Las Áreas de Reparto comprenderán uno o varios sectores completos y los suelos dotacionales de la Red Primaria que no estén incluidos en ningún sector, cuya superficie se adscribirá proporcionalmente a las distintas Áreas de Reparto.

También está incluido en el Área de Reparto la Red Primaria vinculada, o interior al sector.

8.- Podrán formar una misma Área de Reparto terrenos con distinta clasificación de suelo, cuando así lo fije el Plan.

Artículo 48º. Facultades Urbanísticas de la Propiedad Urbana.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) Derecho a urbanizar, entendiéndose como tal, la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas por el presente Plan para que adquiera la condición de solar.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la ley.

c) Derecho a edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) Derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística establecida en este Plan General

Artículo 49º. Adquisición del Derecho a Urbanizar

1.-El derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada clase de suelo, así como de los instrumentos de ordenación y gestión más específicos previstos por el Plan, conjuntamente con el Programa ó el Proyecto de Urbanización.

2 -Proyecto de urbanización en las zonas que se incorporan al suelo urbanizado o cuya urbanización haya de adaptarse a las condiciones previstas en el Plan.

Artículo 50º. Adquisición del Derecho al Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo.

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por el Plan, que deberán acreditarse por los propietarios en cada caso.

2.- Se considera que se han cumplido los deberes de cesión y equidistribución exigidos por el Plan cuando se den las circunstancias siguientes:

- En suelo urbano sometido a ordenación diferida, con la aprobación definitiva del instrumento preciso en cada caso y una vez efectuadas las cesiones correspondientes afectas al área de que se trate.

- En los restantes casos, una vez cumplidos y acreditado dicho cumplimiento, los deberes a que hace referencia el punto 1 de este artículo.

Se concretará dicho derecho:

a) Para terrenos en una Unidad de Ejecución (Actuación Integrada)

- En parcela apta para la edificación con las compensaciones económicas por diferencia de adjudicación que procede.

- Compensación económica sustitutiva.

b) En Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

- Sobre la propia parcela, sin no está afecta a uso público, resolviendo el desajuste entre el aprovechamiento real y el subjetivo en la forma prevista por la legislación urbanística aplicable.

- Sobre otras parcelas lucrativas en la misma, o inclusive en diferentes áreas de reparto.

c) La parcela se adecuara a las condiciones de parcela mínima requerida por el Planeamiento para cada caso. Existirá una tolerancia del 5% de la superficie requerida que no se podrá utilizar indiscriminadamente para todo el suelo edificable, pero servirá para ajustar lotes de parcela al objeto de no dejar ninguna inedificable.

Artículo 51º. Adquisición de Excedentes de Aprovechamiento.

1.- Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere

onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo.

2.- Los excedentes de aprovechamiento se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento, cediendo gratuitamente terrenos con valor urbanístico equivalente, libres de cargas, al Ayuntamiento o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la L.R.A.U. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

Artículo 52º. Concreción del Aprovechamiento Urbanístico Objetivo.

1.- Los propietarios de los terrenos podrán materializar el aprovechamiento objetivo que el Plan determine sobre ellos mediante alguna de las siguientes alternativas:

a) Transfiriendo su aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

b) Efectuando reservas de aprovechamiento subjetivo, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.

c) Adquiriendo directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas con motivo de la solicitud de licencia de edificación.

Artículo 53º. Transferencias de Aprovechamiento.

Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento. Estos son adquiridos en virtud de aquella transferencia, que legitimará la posterior edificación de los mismos.

Dicha transferencia, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento según propuesta suscrita por los propietarios, exigirá la cesión gratuita al Ayuntamiento, libre de cargas y en pleno dominio, de la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento que es objeto de adquisición con la transferencia.

A efecto de que las transferencias de aprovechamiento se realicen en paridad de valores urbanísticos, se aplicará un coeficiente corrector en función de la localización y uso dominante que resulte de dividir el valor unitario del polígono fiscal donde se ubica el terreno excedentario de aprovechamiento y el correspondiente del terreno donde se materializa la transferencia.

Cuando las transferencias impliquen al Suelo Urbano y al Urbanizable, o No Urbanizable los solicitantes efectuarán una oferta razonada aplicando un

coeficiente de proporcionalidad que permita comparar suelo urbano, sin cargas de urbanización, con suelo pendiente de gestión, o inclusive suelo protegido sin que se produzcan desequilibrios económicos. Del mismo modo el cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo permitirá equiparar diferentes áreas de suelo urbano con distinto valor económico. También servirá a los efectos de valoración y se usará los coeficientes de equivalencia que ya han sido utilizados en el Suelo Urbanizable para la carga de redes adscritas exteriores al mismo.

A aquellos propietarios de suelo que pretendan adquirir un excedente cuyo destino del suelo sea la edificación de viviendas sujetas a un régimen de protección pública, tendrán una bonificación en la valoración del mismo correspondiente a la diferencia de valor del suelo por el hecho de ser destinado a tal fin.

Artículo 54º. Reservas de Aprovechamiento

Función

1.- Los propietarios de terrenos con destino dotacional público podrán efectuar una propuesta de cesión gratuita al Municipio de dicho terreno, libre de cargas y en pleno dominio, haciendo reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia conforme al artículo anterior.

2.-La transmisión onerosa al dominio público de los terrenos dotacionales públicos, también conllevará reserva de aprovechamiento que se hará constar en el Registro de la Propiedad, a favor del Ayuntamiento junto a la transmisión de que traiga causa.

Documentación

La Reserva de aprovechamiento, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, será instada ante el mismo presentando la siguiente documentación:

A) Instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente suscrita por el interesado.

B) Proyecto-Memoria justificativa de la reserva propuesta, con la relación de propietarios de la finca, naturaleza y cuantía de sus derechos, y cálculos de los aprovechamientos en términos de valoración urbanística, conforme a la Ordenanza de Valoraciones aprobada en el Ayuntamiento.

C) Planos expresivos de la localización y dimensiones de la finca implicada, acotando la superficie que es objeto de cesión al Municipio con respecto a su finca matriz.

D) Certificado del Registro de la Propiedad de titularidad y cargas de la finca afectada que indique la libertad de cargas de las parcelas de cesión.

E) Otros documentos complementarios que se consideran precisos.

F) Escritura pública formalizando la propuesta de reserva y cediendo gratuitamente al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, la finca cuyo aprovechamiento subjetivo se reserva.

Procedimiento

1.- El procedimiento de aprobación de las reservas es el siguiente:

A) La propuesta de reserva formalizada en escritura pública y acompañada de los documentos que se han indicado en el apartado anterior se someterá, previos los informes técnicos y jurídicos necesarios, a la aprobación con carácter definitivo, sin necesidad de exposición pública, al Alcalde-Presidente u órgano en quien delegue, quien podrá denegar la aprobación de la reserva por causas justificadas. En los acuerdos de aprobación se aceptará la cesión gratuita de terrenos correspondientes al Municipio, por delegación de dicha competencia por el pleno de acuerdo con el art. 23.2 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril.

B) Cuando recaiga la aprobación, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, procediendo a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la reserva y la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, con la presentación de la escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación. Cuando se transfiera el aprovechamiento que se ha reservado se ordenará la cancelación de la reserva.

C) En el supuesto de que detecten errores subsanables, previamente a su tratamiento por el Alcalde se instará a los interesados a que perfeccionen la misma en el plazo que se señale o, en su defecto, en 15 días, denegándose en otro caso o trascurrido el plazo dicha propuesta.

2.- Los negocios jurídico-civiles que tengan por objeto una reserva de aprovechamiento, previamente aprobada por el Ayuntamiento, que no va ligada a una transferencia, deberá comunicarse al Ayuntamiento para su constancia a los efectos oportunos.

Valoración

La valoración urbanística de la reserva de aprovechamiento será el equivalente en metálico al valor de la superficie de suelo cedida, calculada conforme a la Ordenanza sobre el Cuadro Indicativo de Valores de Repercusión del Suelo.

Artículo 55º. Compensaciones Monetarias

1.- Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.

El Ayuntamiento podrá, por razones de interés público local, transmitir directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares urbanos, con motivo de la solicitud de licencia de edificación.

El Plan General reserva la adquisición en metálico del excedente de aprovechamiento, de acuerdo con el procedimiento siguiente:

a) La solicitud de licencia de edificación se acompañará de una oferta de venta al patrimonio municipal de suelo de la propia parcela o solar para la que se solicite licencia, por precio unitario que mejore el propuesto por el solicitante como valor de adquisición de aquel excedente. La solicitud hará constar la justificación de gastos habidos con motivo de la petición de licencia, incluidos los del proyecto técnico. La oferta de venta adjunta la suscribirá quien acredite la titularidad y capacidad civil para efectuarla.

b) El Ayuntamiento podrá aceptar la oferta de venta pagando -por metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo- precio superior en un 20 por ciento al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cuadrado de excedente de aprovechamiento e indemnizándole, además, de los gastos justificados que hubiera acreditado.

c) El Ayuntamiento deberá resolver sobre esta adquisición dentro de los dos meses siguientes al momento en que el demandante deposite o avale el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento. Dentro del mismo plazo el Ayuntamiento podrá inadmitir la adquisición en metálico o condicionarla a distinta valoración del aprovechamiento urbanístico. Transcurrido el plazo sin otra resolución se entenderá adquirido el aprovechamiento por el precio depositado.

d) El Ayuntamiento aprobará un CUADRO INDICATIVO DE VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO que expresen los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio municipal. Dichos valores se calcularán de conformidad con la legislación estatal, y se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del Cuadro será de año y medio.

e) No será preciso formular la oferta de venta de la parcela a la que se refiere el número 1 cuando quien demande la adquisición de excedente de aprovechamiento, pague un precio superior en un 20 por cien al que resultaría del Cuadro Indicativo.

f) El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo a la obtención de la licencia de obras.

g) La adquisición de excedentes de aprovechamiento en metálico, antes regulada, tendrá carácter subsidiario respecto a la aplicación de los dos apartados precedentes.

En tanto se produce la aprobación de la Ordenanza del Cuadro Indicativo de Valores de Repercusión del Suelo se podrá aceptar compensaciones normativas

como pago de Transferencias cuya valoración está equilibrada de acuerdo con los precios de repercusión de suelo obtenidos de los precios en venta de inmuebles, y de los precios de mercado en suelo protegidos o no urbanizables, y siempre que no supere en éstos últimos el doble de su valor catastral. Caso de discrepancia podrá iniciarse expediente de expropiación forzosa, cuya valoración se atendrá finalmente a la estipulada por el Jurado Provincial de Expropiación. En suelos dotacionales y protegidos y todos aquellos en que el Ayuntamiento tenga previsto una actuación destinada al uso o servicio público, con independencia de la discrepancia en la valoración, se entenderá implícito el interés público y se podrá proceder a la urgente ocupación del suelo.

Artículo 56º. Aplicación de las Transferencias. Reservas de Aprovechamiento.

Las Transferencias de Aprovechamiento o su compensación monetaria sustitutiva irá destinada al Patrimonio Municipal del Suelo, vinculada prioritariamente, y en tanto no se cubra esta necesidad a dos objetivos fundamentales:

1.- Obtención de Suelos No Urbanizables Protegidos, para su puesta en valor, una vez convertidos en Suelo Público, mediante la creación de figuras de protección, asignación de recursos y redacción de Planes de Uso, con especial interés por el Clot de Galvany, que se pretende declarar paraje natural municipal y el frente litoral, en el que se pretende redactar una Plan de usos que reserve las zonas medioambientales de mayor calidad, pero a la par permita la utilización con materiales y medios naturales del suelo colindante, fijando rutas, senderos, zonas de acampada, merenderos e inclusive si tuviera cabida algún albergue de características adecuadas al medio y destinado al uso público, para hacer realidad un parque natural tal y como lo contempla la Ley de Ordenación del Territorio.

También esta prevista la posible ordenación de los espacios perimetrales a las Salinas con elementos de utilización tales como observatorios, elementos deportivos, de ocio, que puedan ser compatibles con la contemplación de las mismas y el disfrute público de estos espacios. Esto incluiría las zonas verdes adscritas al Suelo Urbanizable de la carretera de Elche, y el parque urbano del Peri Salinas y Playa Lissa II.

Por último dentro de este objetivo de obtención y creación de espacios públicos, también podrá destinarse las compensaciones monetarias a la materialización de dichos proyectos o de los restantes parques previstos en el municipio.

2.- Creación de bolsas en Suelo No Urbanizable Común, adquisición y gestión de Suelo Urbanizable o Urbano, urbanización u edificación. Todas estas operaciones tienen como destino último la puesta en el mercado de viviendas protegidas.

Por ello, teniendo en cuenta la necesidad de cubrir ambos objetivos, y la circunstancia del escaso suelo no consolidado que debe hacer posible la expansión del municipio en los próximos años, es por lo que se establece la posibilidad de incremento del aprovechamiento subjetivo de parcelas en el Suelo Urbano, mediante la compra del excedente que a continuación se refiere.

Se permitirá esta adquisición voluntaria, mediante los mecanismos ya expuestos en:

- Todas las Áreas de Reparto cuya edificación sea Residencial y con la tipología de Manzana Densa.

- -Todas las Áreas de Reparto cuya edificación sea Residencial y con la tipología de Bloque Abierto, y el índice de Edificabilidad Neta sobre parcela sea inferior a 1,1 m^2_t/m^2 .

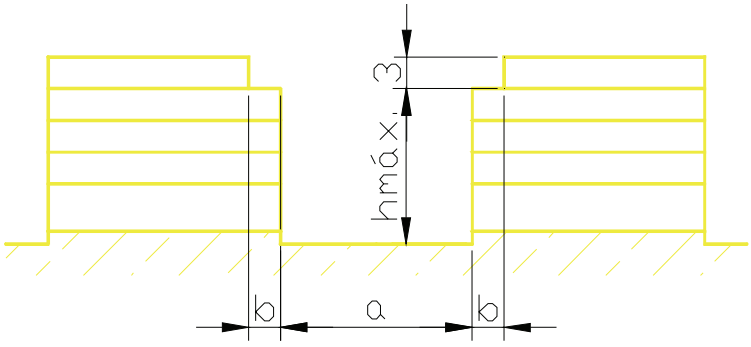
- También se considerará transferencia de aprovechamiento la adquisición del derecho a edificar un mayor número de unidades residenciales sin modificar los restantes parámetros edificatorios en aquellos lugares de viviendas unifamiliares en que este expresamente permitido y dentro de los límites establecidos en la ficha correspondiente.

Artículo 57º. Excedentes de Aprovechamiento en Manzana Densa.

Se permitirá la edificación de una planta por encima de los estipulados en cada zona, siempre que se adquiera dicho aprovechamiento previamente , con las siguientes circunstancias:

Se producirá un retranqueo de la edificación igual a la aplicación de la siguiente fórmula:

$$h_{max.} + 3 = a + 2b$$



hmax. : altura máxima en m. fijada en el Plan, siempre que la edificación real no supere la misma.

a: ancho oficial de calle en el Tramo fijado por plano de alineaciones.

b: retranqueo de la planta cuyo aprovechamiento se adquiere.

Se deberá respetar las siguientes condiciones:

1.- En parcelas en esquina la planta deberá situarse en la envolvente creada por los dos retranqueos.

2.- La estructura del edificio deberá tener una línea de elementos de sustentación coincidentes con la fachada de la última planta, haciendo así que la crujía que no desaparece sea exactamente el espacio de retranqueo, que será a todos los efectos igual que un espacio de retranqueo a lindes, cuya edificación conllevará la comunicación de una infección grave y la consiguiente demolición inmediata junto con un expediente sancionador, correspondiendo con tal edificación.

3.- En dicho espacio de retranqueo no podrá situarse ningún elemento del edificio, ni de adorno, ni de viseras, ni pérgolas ni cajas de escaleras o trasteros ni cubiertas inclinadas susceptibles de ampliación. Donde se da cualquiera de estos elementos no se podrá producir la transferencia.

4.- Los laterales de separación en el espacio retranqueado no podrán tener

elementos opacos de más de 1,10 m. de altura y elementos de celosía hasta una altura total de 1,80 m. de altura desde el pavimento de la terraza.

5.- Para que se pueda dar la Transferencia, una vez aplicado el retranqueo deberá quedar edificable en dicha planta al menos 6 m de profundidad y 50 m. de superficie útil. Si se optara por hacer dúplex con la planta anterior, en la planta obtenida por transferencias deberá haber al menos 30 m^2 útiles construidos por vivienda.

El incremento de densidad será igual al de la parcela equivalente a la edificabilidad real del área más el excedente.

Artículo 58º. Excedentes de Aprovechamiento en Bloque Abierto.

En Bloque abierto se permitirá la edificación de la diferencia entre la edificabilidad neta de las parcelas residenciales cuyo índice sea inferior a 1,1 m^2/m^2 y hasta este límite.

Aquí para conocer si es necesario retranqueo en la explicación de la formula referida "a" será el ancho de la calle más el retranqueo del edificio a lindes de la parcela.

El incremento de densidad será igual al de la parcela equivalente a la edificabilidad real del área más el excedente.

Se permitirá también el incremento de densidad hasta un 10%, siempre por debajo de 75 viviendas ha. de suelo bruto, considerando el mismo igualmente objeto de adquisición.

Artículo 59º. Procedimiento

El peticionario de la licencia calculará conforme a la fórmula del art.57º Los m2 del excedente que pretende adquirir con la licencia, rellenado un impreso con dicha superficie y su valoración conforme al Cuadro de Valores, según el Área de Reparto en que se ubique el edificio, y la superficie equivalente de Red Primaria que ofrece en equivalencia, si prefiere adquirir la misma para el Ayuntamiento en lugar de su pago en metálico.

Caso de no haberse aprobado el cuadro de valores se podría razonar el acuerdo conforme a los criterios expresados en los artículos anteriores y de acuerdo con los límites establecidos en los mismos, pudiendo ser aceptado por el Ayuntamiento.

Artículo 60º. Convenios Urbanísticos

Se permitirá con posterioridad a la aprobación del Plan establecer Convenios Urbanísticos con propietarios de suelo dotacional, y bases en los precios establecidos en el Cuadro Orientativo a su equivalencia correspondiente al Cuadro de Redes Adscritas a sectores, con un equilibrio valoración, entre dicha cesión y el incremento previsto en las transferencias en distinta parcela y del mismo

propietario y conforme a su valoración establecida igualmente en el Cuadro Orientativo de precios o con los criterios de valoración fijados en el Plan.

La cesión y la repercusión del incremento de edificabilidad deben dar lugar a un rendimiento económico semejante.

También se podrá utilizar esta vía para adecuar situaciones previas o cancelar deudas existentes por compensaciones, siempre que el incremento de aprovechamiento que se pretende legalizar esté dentro de los parámetros estipulados.

Artículo 61º. Adquisición del Derecho a Edificar

Previa licencia municipal tiene el derecho a edificar:

- Las parcelas incluidas en Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas que hayan cumplido sus deberes urbanísticos y cuya calificación sea acorde con el destino solicitado.

- Las parcelas que tengan condición de solar.

- Se podrá urbanizar y edificar simultáneamente, si se garantiza la ejecución de urbanización de los terrenos sobre los que se edifican ante el Ayuntamiento por los medios previstos en la legislación, no pudiendo en ningún caso poner en uso la edificación, en tanto no hayan sido recibidas por la Administración las obras de urbanización correspondientes.

El otorgamiento de la licencia municipal de obras determinará la adquisición del derecho a edificar. Para el otorgamiento de dicha licencia será preciso:

a) En terrenos sometidos a actuaciones aisladas, la justificación del cumplimiento de los deberes urbanísticos de su titular.

b) En los terrenos sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, para adquirir el derecho a edificar se exige la previa aprobación del Programa, la Reparcelación y, en su caso, la ejecución de la urbanización

Artículo 62º. Adquisición del Derecho a la Edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia de obras no caducada y conforme con la ordenación urbanística, así como con el cumplimiento de sus condiciones específicas lo cual se acredita mediante la preceptiva licencia de primera ocupación.

Los notarios y registradores exigirán para autorizar o inscribir las escrituras de Declaración de Obra Nueva terminada, que se acredite:

1. El otorgamiento de la licencia de edificación.

2. Certificado de técnico competente de que la obra se ajusta a la licencia concedida.

3. Certificado Final de obra de los técnicos directores.

Para autorizar la escritura de Obra Nueva en construcción se deberá aportar:

1. Otorgamiento de licencia de edificación.

2. Certificado de técnico competente acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto que obtuvo la licencia.

En éste último caso el propietario deberá aportar la certificación de finalización de obra, haciendo constar su terminación mediante acta notarial.

Artículo 63º. Régimen del Suelo Urbanizable aún no Programado

Hasta que se apruebe el programa correspondiente, el Suelo Urbanizable tiene el régimen de no programado, comportando las siguientes consecuencias:

Sólo puede ser edificado con carácter excepcional.

Queda expresamente permitido dentro de este carácter excepcional la implantación o ampliaciones de servicios de Infraestructuras, para servicio de la población, por las empresas suministradoras, el Ayuntamiento, la Generalitat el Estado o sus concesionarios.

También quedan expresamente permitidas las actividades de ocio y terciarias, de carácter desmontable, obtenidas mediante licencia provisional, siempre que puedan cumplir la normativa medioambiental correspondiente, y sujetas a plazo por el Ayuntamiento.

En tanto no se apruebe el Programa queda diferida su urbanización aunque tuviera ordenación pormenorizada, ya sea en el Plan General o por contar con un Plan aprobado.

Los actos de segregación de fincas se sujetan a las normas del Suelo No Urbanizable.

No se puede aprobar un Plan Parcial de iniciativa particular sin que se apruebe antes o simultáneamente el correspondiente programa.

El valor de expropiación de los terrenos será el que se determina conforme a la ley

6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoración.

En este suelo en tanto se programa y en relación a las viviendas familiares y construcciones legalmente consolidadas se podrá realizar, además de lo expuesto, las obras de reparación o reforma sin ampliación, que exija la conservación y disfrute propio, siempre que no estén prohibidas por los planes ni obstaculice la ejecución de las obras previstas en los mismos.

No se podrá autorizar con carácter definitivo en estas, nuevas actividades.

Excepcionalmente la reforma de industrias ya existentes y legalmente ya implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrá autorizarse conforme y con lo límites establecidos en la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 64º. Régimen Jurídico General del Suelo No Urbanizable.

1.- Este Plan clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que, por sus valores ecológico, forestal o agrícola, o por exigencias de la limitación del crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas tendentes a evitar su degradación y a fomentar el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales.

2.- La Normativa referente al suelo no urbanizable se aplicará a los terrenos así clasificados por el Plan que quedan delimitados en los planes de ordenación.

3.- El suelo no urbanizable se regula por la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana Ley 10/2004, Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones.

4.- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en relación al fomento y protección del desarrollo de los usos propios del suelo no urbanizable y los correspondientes a los servicios e infraestructuras públicas locales, autonómicos o estatales que precisen su localización en este tipo de suelo.

5.- Las limitaciones a la cuantía de los usos, el tamaño y disposición de las edificaciones y las transformaciones del terreno natural, se establecen en función de la compatibilidad de usos entre sí y del equilibrio ecológico del espacio donde se ubiquen.

6.- Se prevé la posibilidad de redacción de Planes Especiales en el ámbito del suelo clasificado como no urbanizable, de acuerdo con los fines generales señalados por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y para ordenar específicamente determinadas áreas de dicho suelo, estableciendo en ellas directrices detalladas de utilización del suelo y actuación territorial.

7.- No se permitirá en suelo no urbanizable la apertura de nuevos

caminos, salvo que su necesidad se deduzca de un estudio del territorio o de planeamiento específico.

Artículo 65º. Calificación del Suelo No Urbanizable.

Se establece dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1.- Se califica como suelo No Urbanizable Común:

- 1.1 La zona comprendida entre la carretera nacional N-332 , la prevista como futura carretera Elx-Santa Pola y el término municipal de Elx, qsue no forma parte del Monte Nº 68.

- 1.2 Los enclaves del Monte Nº 51 propiedad de particulares. Entre éstos solo existe un área lindera al suelo urbano de Gran Alacant en que podría en su caso delimitarse un sector.

- .1.3 Los Enclaves consolidados por viviendas, tanto en el monte como en torno a la carretera de Elche, y la Cantera.

2.- Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, científico histórico-artístico y arqueológico, o porque así lo determinen los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección son las siguientes:

2.1 Monte:

- Montes catalogados nº 51 y nº 68
- Cauces y Barrancos

2.2 Zonas Inundables:

- Salinas de Santa Pola
- Zona Húmeda del Clot de Galvany.

- Franja litoral del Cap de L´Aljub.

Artículo 66º. Instalaciones y Edificios de la Red Primaria o Dotacionales y su Ampliación en S.N.U.

El Ayuntamiento y las Administraciones Públicas podrán hacer reservas de suelo dotacional en Suelo No urbanizable cuando fuere conveniente para el mejor servicio público, pudiendo estar previstas las mismas en el Plan General o conforme al art. 99 de la LRAU. Mediante un Plan Especial.

Serán objeto de licencia municipal, siendo previa la declaración del Interés Público y tramitación ante la Conselleria de Urbanismo, salvo aquellos que ya estén expresamente calificados por el Plan General, en que se entenderá implícita su declaración, y será suficiente la licencia.

Clasificación en grupos:

Infraestructura y Sistemas Generales: depósitos de agua, cementerio, colectores vías de comunicación, acueductos, instalaciones eléctricas, etc. Estos están expresamente recogidos en el Plan y se entiende implícita su declaración, siendo suficiente la licencia municipal.

Instalaciones Recreativas, Docentes y Sanitarias: que por su carácter debieran implantarse en el medio rural. Estarán recogidos en el Plan o deberán tramitarse conforme a lo expuesto.

Instalaciones Incompatibles en el Medio Urbano: por su carácter de actividad molesta , insalubre, nociva y peligrosa, o bien por el tamaño (gran necesidad de terreno, grandes zonas deportivas) sea necesario ubicarlas fuera del Suelo Urbano.

Precisarán del procedimiento extraordinario previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable.

Servicios a las Obras Públicas: Mantenimiento y servicio a las obras públicas, pudiendo ser de licencia directa aquellas de la Administración Sectorial competente y acogiéndose las restantes al procedimiento del art. 81 de la LRAU.

Artículo 67º. Facultades y Deberes de los Propietarios del Suelo No Urbanizable Común.

1 -Facultades:

a.- Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

b.- Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen o atribuyan expresamente por el presente Plan General en los términos previstos en la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2.- <u>Deberes</u>:

a.- Destinar el suelo al uso previsto por el presente Plan General y levantar, en su caso, las cargas por él impuestas para el legítimo ejercicio de las facultades a que se refiere la letra b del nº 1 anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas den lugar en las condiciones previstas en las presentes Normas Urbanísticas.

b.- Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

c.- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

d.- Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e.- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1 del apartado a) anterior.

f.- Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras o servicios públicos.

g.- Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

El Ayuntamiento, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente atribuya la legislación en cada caso de pertinente aplicación y las previstas por

el régimen legal de la protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, velará por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecidos en este artículo facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

Artículo 68º. Facultades y Deberes de los Propietarios de Suelo No Urbanizable Sujeto a Especial Protección.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación específica contenida en el presente Plan General y, en todo caso y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en las disposiciones para el Suelo No Urbanizable Común.

TITULO V BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 69º. Contenido.

Comprende este Título la regulación conforme a la legislación sectorial de aplicación de las normas de uso y protección de los bienes de dominio público de titularidad no municipal

Artículo 70º. Comunicaciones Electrónicas. Los Operadores

El derecho de los operadores a la ocupación del dominio público, los supuestos de uso compartido, las instalaciones radioeléctricas, las características de las infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas (canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras de registro, tramos interurbanos, líneas aéreas, instalaciones en fachada) conforme a la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y al Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, que aprueba el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios.

CAPÍTULO I SISTEMA MARÍTIMO

Artículo 71º. Delimitación Sistema Marítimo Costero.

Constituye los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre los espacios definidos en el Título I Capitulo 1º de la Ley de Costas. Todos ellos forman parte necesariamente del Suelo No Urbanizable Protegido.

1.- El sistema marítimo costero corresponde a los terrenos delimitados por la franja costera y sus espacios naturales, clasificados como red estructural de suelo No Urbanizable Protegido en el Plano nº 2.Clasificación del Suelo, y en el nº 3 de Calificación del suelo. Ambos de la Ordenación estructural y de escala 1/10.000.

2.-El dominio público marítimo terrestre es el delimitado en los Planos referidos, así como en los de alineaciones y rasantes en el que se grafía tanto el deslinde aprobado por Orden Ministerial como el que se encuentra actualmente en tramitación.

3.- Los terrenos colindantes con el dominio público marítimo terrestre estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres establecidas con carácter general en la Ley de Costas.

4.- En los terrenos clasificados como Suelo Urbano, la servidumbre de protección se fija con una anchura de 20 metros.

Artículo 72º. Usos Sistema Marítimo Costero.

1.- La utilización del dominio público marítimo terrestre y, en todo caso, del mar y su ribera, será libre, pública y gratuita para los usos comunes a aquel, que no requieran obras e instalaciones y se realicen de acuerdo con la Ley de Costas y sus normas de desarrollo. Todos los usos de cualquier índole en terrenos comprendidos dentro del dominio público marítimo terrestre quedarán sujetos a lo establecido en el Título III de la Ley 22/88 de Costas. En tanto no se adscriban los terrenos tierra dentro del puerto al área de servicio portuaria tendrán consideración de dominio público y estarán sometidos al régimen de usos del mismo.

2.- En la servidumbre de tránsito los usos permitidos serán los correspondientes a los artículos 27º y 28º de la Ley 22/88 de Costas.

3.- En cuanto a la servidumbre de protección, los usos permitidos en dicha franja serán los correspondientes a los artículos 24º y 25º de la Ley 22/88 de Costas.

4.- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales así como los colectores paralelos a la costa se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m. de la zona de servidumbre de protección, de conformidad con el artículo 44º.6 de la Ley 22/88 de Costas.

5.- Los planes especiales que se redacten dentro del sistema marítimo costero quedarán sujetos a la tramitación prevista en los artículos 112º a) y 117º de la Ley 22/88 de Costas.

Artículo 73º. Ordenación Mediante Plan Especial Sistema Marítimo Costero.

A efectos de la ordenación de la costa, la regulación de los usos permitidos y su ocupación se ha dividido el sistema costero en cuatro zonas uniformes a ordenar mediante Planes Especiales:

ZONA Nº 1

Comprende playas y costa de Poniente (Playa del Tamarit, Playa Lissa y Gran Playa) llegando hasta la Avd. de Valencia.

Mediante Plan Especial se ordenaran los usos generales previstos en la Ley de Costas.

Como uso específico se prevé la realización de un paseo marítimo peatonal cuya ejecución se realizará en 2 fases:

1º Fase de ejecución:

Comprenderá la zona de Gran Playa, desde la Avda. de Valencia, hasta la Avda.

virgen del Pilar.

En esta fase se procederá a la eliminación de los chiringuitos existentes en la playa, de forma que el paseo marítimo se configure como un elemento de transición entre la playa y las edificaciones.

La compensación por el cese de estas actividades puede realizarse mediante la construcción de un centro comercial y de ocio situado en el inicio de Gran Playa, que constituirá una rótula entre el núcleo de viviendas permanente y el de vivienda temporal, manteniendo dentro del paseo, y diseñados de una forma unitaria con él, exclusivamente los elementos de servicio necesarios para el disfrute más apropiado de las playas.

2ª Fase de ejecución:

Comprenderá la zona de Playa Lissa y Playa del Tamarit, desde la Avda. Virgen del Pilar hasta el límite de las Salinas.

En esta fase se procederá a dar continuidad al paseo marítimo iniciado en Gran Playa como fachada de la ciudad.

Las edificaciones existentes en la franja comprendida entre el deslinde del Dominio Público aprobado y el que se encuentra actualmente en tramitación, quedarán sujetas al régimen establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

ZONA Nº 2

Comprende la Playa de Levante, desde el dique de Levante situado en la Plaza de la Constitución hasta el espigón que delimita la zona de Varadero.

Los usos de esta zona se regularán a través de un Plan Especial, limitándose a la ordenación de los usos propios de las playas y de las pequeñas obras de urbanización que fueran necesarias dentro del paseo marítimo existente.

ZONA Nº 3.-

Comprende las playas de Santa Pola del Este, desde el Varadero hasta el fin de la zona urbanizada.

Se ordenará a través de un Plan Especial que prevea no solo los usos propios de las playas, sino además, posibles actuaciones de regeneración, teniendo en cuenta el vertido de barrancos que provocan el arrastre de arena.

ZONA Nº 4.-

Comprende la costa del Cabo de Santa Pola, desde el final del suelo urbanizado de Santa Pola del Este, hasta el límite del Término Municipal.

Esta zona está incluida en una franja perimetral por el lado del mar, dentro de una de mayor profundidad que abarca desde éste, hasta el pie del monte.

Se trata de una zona de especial protección que pretende obtenerse con cargo a transferencias de aprovechamiento en el Suelo urbano,y conseguir así la titularidad pública del suelo.

Los usos de esta franja se ajustarán al Plan Especial, debiéndose reordenar el área, con el fin de organizar nuevos usos de carácter lúdico, compatibles con la especial protección de la zona y con los previstos en la Ley de Costas.

Artículo 74º. Actuaciones Urbanísticas en las zonas Sistema Marítimo.

Cualquier actuación, ya sea de urbanización, edificación o uso, en terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas, precisará la previa presentación de la correspondiente autorización del órgano competente estatal ó autonómico.

Artículo 75º. Delimitación del Sistema Marítimo Portuario.

1.- El sistema marítimo portuario corresponde a los terrenos considerados como tales por el Plan Especial de Puertos e Instalaciones Náuticas Deportivas, aprobado por Decreto 79/1989, de 30 de Mayo, del Conseller de la Generalitat Valenciana, delimitándose dos zonas; la zona portuaria propiamente dicha y el anexo portuario del Varadero.

2.- Los terrenos del sistema marítimo portuario, calificados como red estructural en Suelo Urbano, son los grafiados en los Planos nº 2 y 3 de Clasificación y Calificación del suelo respectivamente. E: 1/10.000.Ordenación Estructural.

Artículo 76º. Ordenación Marítimo Portuario.

1.- La ordenación de las distintas zonas se llevará a cabo de conformidad con los siguientes criterios:

ZONA Nº1.-

Puerto de Santa Pola.

Se corresponde con la delimitada en los Planos 2 y 3 Calificación y Clasificación. Ordenación Estructural. E:1/10.000. Clave PE/2.

En atención a los usos previstos se establece la siguiente zonificación:

a) Zona pesquera, situada en el muelle de Levante.

b) Zona lúdica y deportiva, situada en la zona de paseo, incluyendo el Club Náutico.

c) Zona industrial, situada en la prolongación del Muelle de Poniente.

La regulación de estos usos se realizará bien, mediante Proyectos tramitados conforme al procedimiento propio de un Plan Especial, o mediante desarrollo de los Planes Especiales existentes.

La ordenación de usos de la zona lúdica deberá ser coherente y estar en conexión con el paseo marítimo de Gran Playa (Clave PE/1), de carácter público, destinado al esparcimiento, con el fin de dar continuidad y homogeneidad a la fachada litoral.

ZONA Nº 2.

Anexo Portuario del Varadero.

Se corresponde con la delimitada en los Planos 2 y 3 Clasificación y Calificación. Ordenación Estructural.

Se considera zona apta para la ejecución de un puerto deportivo del tipo 1 (P1) de los establecidos en el Plan Especial de Puertos e Instalaciones Náuticas Deportivas.

Esta zona se ordenará mediante Plan Especial que recoja las condiciones normativas y urbanísticas siguientes:

a) Superficie de la zona de servicio de tierra.

La superficie de tierra destinada a la zona de servicio será, al menos, igual al 70% de la correspondiente de agua abrigada interior y, como máximo, de 1,5 veces dicha superficie. La superficie de agua interior se medirá desde la línea de unión de los centros de los morros del dique y el contradique.

b) La superficie mínima de agua abrigada interior será de 1,5 ha.

c) Ordenación de la zona de tierra.

La ordenación de la zona de tierra responderá a las siguientes condiciones:

1ª. La zonificación, con asignación de usos pormenorizados, deberá abarcar el total de la zona portuaria.

2ª. La superficie ocupada en planta por la edificación no superará el treinta por ciento del total de la zona de tierra.

3ª. La edificación deberá retranquearse 1,5 veces su altura respecto al borde de la lámina de agua con un mínimo de 8 metros. Se exceptúan de éste mínimo el edificio destinado a torre de control, así como las obras necesarias para el suministro de combustible. En cualquier caso deberán respetarse las servidumbres señaladas en la Ley 22/88 de 28 de Julio sobre Costas.

d) Usos y actividades.

Los usos permitidos en la zona de tierra quedan limitados a los estrictamente portuarios y ligados directamente a las actividades náuticas, así como los comerciales, de hostelería y hoteleros, con prohibición expresa de los usos residenciales, tanto de vivienda permanente como los de segunda residencia.

e) Red viaria y aparcamiento.

Los viales de circulación rodada deberán dimensionarse de acuerdo con el tráfico previsto, evitando asimismo el efecto de barrera que pueden suponer un excesivo sobredimensionamiento de los mismos.

Se localizarán espacios para aparcamiento de vehículos con la superficie necesaria para un número de plazas equivalente al setenta y cinco por ciento del total de atraques previstos más las correspondientes a una plaza por cada ochenta metros cuadrados construibles.

Preverán espacios e itinerarios de uso peatonal exclusivo o prioritario, debiendo tener este carácter la franja de cinco metros inmediata a la lámina de agua.

f) Otras condiciones de la edificación.

La edificabilidad máxima será de 0,4 m^2/m^2 respecto al total de la zona de servicio en tierra.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas. En cualquier caso, aquella no sobrepasará los 7,5 metros medidos desde la rasante del terreno hasta el punto más alto de la edificación. De esta limitación se excluyen:

1º. El edificio correspondiente a torre de control que podía edificarse en tres plantas a nueve metros, como máximo, medidas de igual manera que en la anterior situación. La tercera planta tendrá una superficie máxima de veinticinco metros cuadrados, y,

2º. La edificación destinada a uso hotelero en la que la altura máxima será, asimismo, de tres plantas o nueve metros. La tercera planta tendrá una superficie

que no excederá del 50% de la correspondiente a la segunda planta.

En cualquier caso, los volúmenes edificados en tercer planta computarán para el cálculo de la edificabilidad máxima fijada para el total de la zona de tierra.

El planeamiento urbanístico municipal podrá establecer restricciones adicionales a la edificación.

Será objeto del Plan Especial que ordene esta zona, la obtención de los equipamientos públicos compatibles con el uso de la misma.

Artículo 77º. Señales Marítimas.

Se incluye dentro del Suelo No Urbanizable, como red estructural, el Faro de Santa Pola, con las limitaciones y afecciones establecidas en la Ley reguladora.

CAPÍTULO II SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

Artículo 78º. Clasificación Infraestructura Viaria.

1.- El sistema de infraestructura viaria está integrado por las siguientes redes:

- **Red Estatal**, compuesta por la CN-332 Alicante-Cartagena.

- **Red Autonómica**, en la que se distinguen las redes:

  - Básica: nueva carretera Elche-Santa Pola, y la CV-851 Vereda de Sendres.

  - Local: CV-865 Aspe-Santa Pola (Crtra. Elche)

Caminos de Dominio Público y vías Pecuarias. Son los que aparecen grafiados como tales en el Plano de Calificación y Usos Globales del Suelo nº 3.. E:1/10.000. Ordenación Estructural.

Artículo 79º. Red Estatal Infraestructura Viaria.

1.- Se divide el trazado de la CN-332 en dos zonas diferenciadas, a efectos de la fijación de las afecciones derivadas de la necesidad de protección de la vía.

2.- Zona del Trazado Actual.

Se corresponde con el trazado de la vía en los siguientes tramos: desde el límite del Término Municipal, coincidiendo con el Clot de Galvany, hasta el límite del Suelo

Urbano de Gran Alacant y, desde el casco urbano hasta el límite de las Salinas.

Se delimita el perímetro exterior de la zona de afección en el Plano de Calificación y Usos del Suelo nº 3.Ordenación Estructural, establecido en 50 metros a cada lado de la vía, en todo su trazado, incluyendo en su interior una banda de 8 metros como zona de servidumbre, siendo contados éstos y delimitados del modo en que aparecen grafiados en los planos de ordenación estructural.

La línea límite de edificación se sitúa a 25 metros a cada lado de la vía, contados desde la arista exterior de la calzada más próxima, en aquellos tramos que discurren por Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

3.- Zona de Posible Desdoblamiento.

Se corresponde con el trazado de la vía desde el límite del Suelo Urbano de Gran Alacant hasta el casco urbano.

Se delimita el perímetro exterior de la zona de afección disponiéndose a 100 metros a ambos lados de la carretera a partir de desdoblamiento de la misma, siendo contados éstos y delimitados del modo en que aparecen grafiados en los planos de ordenación estructural.

La línea límite de edificación se sitúa en el Plano de Calificación y Usos Globales del Suelo nº 3. Ordenación Estructural, a 50 metros de la carretera a partir de desdoblamiento de ésta, en el lado hacia el que se produce el desdoblamiento.

4.- Usos.

- Respecto de la red viaria estatal y por lo que respecta a su uso, se estará a lo dispuesto el Capítulo III de la Ley 25/1989 de 29 de Julio, de Carreteras, así como del Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre.

Artículo 80º. Red Autonómica infraestructura Viaria.

1.- Red Básica.

Se corresponde con el futuro trazado de la Carretera Elche-Santa Pola, a su paso por el Término Municipal, delimitándose en el Plano de Calificación y Usos Globales del Suelo nº 3. Ordenación Estructural.

Se fija la zona de protección que abarca 50 metros a ambos lados de la vía, incluyendo la zona de dominio, siendo contados éstos y delimitados del modo en que aparecen grafiados en los planos de ordenación estructural.

2.- <u>Red Local</u>.

a) En cuanto a la carretera CV-865, Aspe-Santa Pola (Actual Carretera de Elche), que figura delimitada en el Plano de Calificación del Suelo nº 3. Ordenación estructural.

Se fija una zona de protección de 25 metros a cada lado de la vía, incluyendo la zona de dominio, siendo contados éstos y delimitados del modo en que aparecen grafiados en los planos de ordenación estructural.

b) En cuanto se refiere a la carretera CV-851, denominada Vereda de Sendres, que figura delimitada en el Plano de Calificación y Usos Globales del Suelo nº 3. Ordenación Estructural. E:1/10.000, entre el Término Municipal de Santa Pola y Término Municipal de Elche.

Se fija una zona de protección en su lado sureste de 20 metros en suelo Clasificado como Urbanizable (desde su eje, a las Salinas) y, No Urbanizable (desde su eje, al Clot de Galvany), además de aquella parte del ancho de la vía, incluyendo zona de dominio que queda dentro del Término Municipal de Santa Pola.

3.- <u>Usos</u>.

- Respecto a la Red Viaria Autonómica y por lo que respecta a su uso, se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana.

- Sólo se permitirán los usos compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la Administración titular de la vía.

- No se admite la construcción de edificación alguna, sólo reparación y mejora, ,sin aumento de volumen de las existentes, y sin considerar el incremento de valor a efectos expropiatorios.

- Podrán efectuarse, sin autorización previa, usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad de la vía.

- Toda la zona de protección de la red viaria autonómica, una vez excluida la vía y su zona de dominio, incluida en el Suelo Urbanizable, se considera de red primaria estructural de infraestructura viaria, calificándola como tal Red Primaria, con los criterios de Cómputo expuestos en capítulos anteriores.

<u>Artículo 81º.</u> <u>Caminos de Dominio Público y Vías Pecuarias.</u>

1.- Los caminos de Dominio Público son los que aparecen grafiados como tales en el Plano de Calificación y Usos Globales del Suelo nº 3, , E:1/10.000, así como el resto de caminos rurales que aparecen recogidos en la documentación catastral.

A tales efectos se consideran incorporados a la documentación de éste

Plan General los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales (reconocidos oficialmente por el Ayuntamiento), existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se actualizarán mediante aprobación municipal y previa exposición pública.

2.- Se considerará camino particular aquel que, no siendo de propiedad pública, dé acceso a una sola finca. Se considerará que un camino queda afecto al uso público cuando sirva de acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, siéndoles de aplicación la normativa genérica establecida en este Plan General (retranqueos, vallado, etc.), y no pudiendo cerrarse con verjas, ni prohibirse el paso por los mismos.

3.- Se entienden por vías pecuarias las definidas y reguladas por la correspondiente legislación específica, y en particular por la Ley 3/1995, de la Generalitat Valenciana, de vías pecuarias.

Las vías pecuarias actualmente existentes en el Término Municipal de Santa Pola son las que aparecen grafiadas en el Plano de Calificación y Usos Globales del Suelo nº 3. Ordenación Estructural. E:1/10.000.

La clasificación de dichas vías pecuarias fue aprobada por Orden del Conseller de Agricultura y Pesca, de fecha 20 de Noviembre de 1991 (DOGV Nº 1702 del 14/1/92), la denominación, anchura legal y longitud de las vías pecuarias es la siguiente:

VIAS PECUARIAS			
Nº	**NOMBRE**	**Ancho Legal**	**Longitud**
1	VEREDA DE DOLORES	15.2	13.300
2	COLADA DE CREVILLENTE A SANTA POLA	20 10	4.100 900
3	COLADA DE BALLESTEROS O DEL CNO.VIEJO DE STA.POLA A ALICANTE	15 5	1.300 5.300
4	COLADA DE MONFORTE A STA. POLA O DEL CNO. DE LOS CABREROS	10-5	4.100
5	COLADA DEL CASTILLO	20-5	3.500
6	COLADA DE LA CANADA	10-15	1.400
7	COLADA DE LOS BALSARES	10-15	1.550
8	COLADA DE LA TORRE DEL PEP	5	2.200
9	COLADA DEL CAMINO DEL FARO	5	1.400
10	COLADA DE LAS CHURRAS	8	1.000

CAPÍTULO III SISTEMA AERONÁUTICO

Artículo 82º. Normativa Sectorial de Aplicación

Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por la Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E.) nº 312, de 30 de diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de julio).

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (B.O.E. nº 315 de diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69,de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (B.O.E. nº 218, de 11 de septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (B.O.E. nº 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 2289/1986 de 25 de septiembre, de las Servidumbres Aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Alicante. (B.O.E. nº 261, de 31 de octubre, con corrección de errores en B.O.E. nº 288, de 2 de diciembre).

Artículo 83º. Servidumbres Aeronáuticas

La legislación regula tres tipos de servidumbre:

-Superficie cónica

-Superficie de aproximación intermedia NDB

-Superficie de aproximación frustrada VOR

El término municipal de Santa Pola, se ve afectado por los dos primeros, con las limitaciones establecidas por ley.

En concreto la cota de la superficie aproximada intermedia correspondiente a la maniobra NDB se encuentra por encima de 150 m. Sobre el nivel del mar.

Ninguna construcción podrá sobrepasar dicha servidumbre, incluidos todos sus elementos: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, grúas de construcción y similares, etc...ni modificaciones de rasantes del terreno u otro objeto fijo: postes, antenas, carteles, etc... así como el galibo de los vehículos, salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en los artículos 7 y 9 del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas modificado

por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

Artículo 84º. Competencias Concurrentes

En el ámbito incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales, la realización de cualquier construcción o estructura (postes, antenas etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

Artículo 85º. Afección Singular a los Polígonos 2.8 y 2.9 de Gran Alacant.

Se mantiene las alturas máximas de 2 y 3 plantas respectivamente con su regulación propia y además con las siguientes limitaciones:

La altura máxima de la edificación y de todos sus elementos e instalaciones no podrá sobrepasar los 10,00m de altura sobre la cota del terreno, hundiendo la rasante al objeto de no interferir la servidumbre legal aeronáutica no sobrepasar la cota de 150 m; estas cuestiones deberán estar expresamente reflejadas en el Proyecto de Edificación.

Lo expuesto es con carácter general, sin perjuicio de las excepciones contempladas en la legislación aeronáutica con la autorización del Ministerio de Defensa o del Ministerio de Fomento.

Artículo 86º. Afección Singular al Polígono 2.5b de Gran Alacant.

Se mantiene la altura máxima de 5 plantas con su regulación propia y además con las siguientes limitaciones:

La altura máxima de la edificación y de todos sus elementos e instalaciones no podrá sobrepasar los 22,00m de altura sobre la cota del terreno, hundiendo la rasante al objeto de no interferir la servidumbre legal aeronáutica no sobrepasar la cota de 128 m; estas cuestiones deberán estar expresamente reflejadas en el Proyecto de Edificación.

Lo expuesto es con carácter general, sin perjuicio de las excepciones contempladas en la legislación aeronáutica con la autorización del Ministerio de Defensa o del Ministerio de Fomento.

Artículo 87º. Afección Singular al Polígono 7.2 de Gran Alacant.

Se mantiene la altura máxima de 3 plantas con su regulación propia y además con las siguientes limitaciones:

La altura máxima de la edificación y de todos sus elementos e instalaciones no

podrá sobrepasar los 17,00m de altura sobre la cota del terreno, hundiendo la rasante al objeto de no interferir la servidumbre legal aeronáutica no sobrepasar la cota de 133 m; estas cuestiones deberán estar expresamente reflejadas en el Proyecto de Edificación.

Lo expuesto es con carácter general, sin perjuicio de las excepciones contempladas en la legislación aeronáutica con la autorización del Ministerio de Defensa o del Ministerio de Fomento.

CAPÍTULO IV DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO

Artículo 88º. Dominio Público Hidráulico y Zonas de Afección de Servidumbres y Policía.

El dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía quedan regulados por el Texto Refundido de la Ley de Aguas. En los artículo 2º y 6º del citado texto se incluye como dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas. Estos cauces se encuentran protegidos por una faja lateral de 5m de anchura que constituye la zona de servidumbre, y por una faja lateral de 100m de anchura que conforma la zona de policía.

La zona de servidumbre debe quedar expedita. Cualquier actuación en la zona de policía quedará supeditada a obtención de autorización administrativa por parte del Organismo de Cuenca, tal y como se establece el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Todo suelo perteneciente al dominio público hidráulico es inalienable, imprescriptible, e inembargable y como tal, debe quedar al margen de todo proceso de urbanización, clasificándose como suelo no urbanizable de especial protección. Queda prohibido, salvo previa autorización administrativa art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico. Cualquier vertido de aguas pluviales a cauces públicos debe obtener previamente autorización administrativa art.9 Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

TITULO VI NORMAS DE USO

Artículo 89º. Definición de Usos.

1.- A efectos de este Capítulo, en razón de la correspondencia entre los distintos usos y por relación a su posible implantación en el territorio, las regulaciones zonales los tipifican con arreglo a los criterios siguientes:

a) Uso principal: Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso complementario: Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de este.

c) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

d) Usos prohibidos: Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan o las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se le someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Artículo 90º. Bases de Regulación.

1.- Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos a que permite se destinen los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable pormenorizado y los edificios que en ellos se construyan.

2.- En el suelo urbanizable no pormenorizado, el Plan General señala el uso global propio de cada sector y, en su caso, los usos complementarios y compatibles que en

ellos se admiten, así como la intensidad de los mismos.

3.- En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal y los usos compatibles, con expresión de las limitaciones con que ha de darse para no desvirtuar el destino final del suelo y los usos prohibidos

Artículo 91º. Usos Contemplados en este Plan.

1.- Uso Residencial.

Destinados a dar alojamiento permanente a las personas, en una o varias unidades familiares. Se diferencian dentro de éste:

a) Vivienda unifamiliar

b) Edificio o conjunto plurifamiliar de viviendas.

En todos los lugares de tipología Manzana Densa se permite el desdoblamiento de la Planta Baja con una entreplanta, que podrá disponerse como altillo vinculado al bajo comercial y destinado a dicho uso, o como entreplanta para oficinas, con acceso independiente, a elección del promotor de la actuación. Excepto en los casos expresamente regulados por el Plan, no podrá destinar la planta baja ni el altillo o entreplanta a uso residencial, ni disponer de patios, y deberá atenerse a las condiciones dispuestas en las Ordenanzas, excepto en Grado 1 del Núcleo Histórico y del Casco Urbano, en que podrá alternativamente optarse entre una planta de viviendas o el altillo o entreplanta, no pudiendo realizar ambos a la vez, manteniendo la altura total permitida por el Planeamiento.

En los sectores nuevos de planeamiento, se dejará libertad para que sin destruir los objetivos asignados a cada sector, sea el planeamiento de desarrollo el que asigne parámetros de alturas y ocupación a cada uso y tipología.

Caso de quedar indeterminado, o quererse atener a una tipología se establece unos parámetros generales, para regular todo lo no asignado expresamente a una zona que se fijarán en el Titulo de Normas de Edificación y Urbanización.

2.- Uso Terciario:

Destinados a prestar servicios al público. Se diferencian dentro de éste:

a) Residencial.
b) Comercial.
c) Servicios Administrativos y P.
d) Esparcimiento.
e) Equipamientos Privados. S.I.P.
f) Estaciones de Servicio. Cuya implantación está autorizada en los

suelos expresamente previstos como tales al efecto en el Plan y en los suelos de carácter industrial y terciario entre los que tenga cabida según el uso característico y los compatibles con el mismo, según las condiciones de expuestas en la Ordenanza.

los usos terciarios tendrán asignado un aprovechamiento para cada caso se podrá disponer el uso con una tipología de volumetría especifica que cumplirán los siguientes parámetros:

Índice de edificabilidad neta	El asignado por el Plan
Altura sobre rasante	Los asignados o los del sector en que se ubica.
Retranqueos	Los asignados o los del sector en que se ubica

Se aplicará subsidiariamente con carácter puntual el planeamiento anterior.

No obstante, a los parámetros expuestos se permitirá la reordenación del volumen asignado, con un mayor o menor número de plantas, una mayor altura libre una diferente ocupación en planta o un retranqueo mediante Estudio de Detalle, al objeto de una mejor adaptación al uso pretendido y a la actividad a desarrollar.

En manzana densa los edificios exclusivos terciarios o la parte de los mismos destinados a este uso serán de fondo libre, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

S.I.P.S.

Se refiere a aquellos usos dotacionales y de servicio público, pero a los que se da esta Calificación con el objeto de que puedan ser prestados por la iniciativa privada, sin que ello suponga merma de las dotaciones públicas necesarias. Son por tanto usos idénticos a los que se recoge como dotacionales en la Legislación Urbanística, a los que se puede añadir excepcionalmente y de un modo justificado aquellos usos declarados de Interés Público por el Municipio.

Dentro de los usos terciarios los S.I.P.S. tendrán la consideración de dotaciones, con idénticos criterios de computo en el índice de edificabilidad neta.

Se considera expresamente tal uso el suelo público destinado a la construcción de las viviendas protegidas.

Los usos hoteleros tendrán las siguientes formas de cómputo de su índice de edificabilidad neta:

Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:

- Los locales subterráneos destinados a aparcamientos.

- Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:

- Escaleras y ascensores, no computan.

- Zaguanes y portales. Si su superficie es inferior a 40 m^2 computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m2 por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.

- Pasillos. No computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.

- Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.

- Los locales destinados a servicios comunes y albergados bajo rasante.

Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese algunas condición más limitativa en la normativa particular, será libre, regulándose por la normativas sectoriales de Habitabilidad, Reglamento de locales de pública concurrencia, incendios etc.

Los edificios hoteleros y de restantes S.I.P.S. podrán mantener un fondo libre y aumentar sus alturas hasta dos plantas sin que éstas supongan incremento de edificabilidad, y realizando un adecuado tratamiento como fachadas de todos los elementos vistos.

La altura libre máxima de planta baja será de 4,50 m., excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura, por ejemplo en los vestíbulos de los hoteles de cuatro y cinco estrellas; la planta de pisos es de 3,00.

Las parcelas hoteleras del Peri-Salinas y de Playa Lissa II, provinentes del Plan anterior, sin perjuicio de aplicar los criterios generales y particulares al uso hotelero de este Plan, tienen la siguiente normativa específica:

Tipología	Volumetría Específica
Superficie vinculada (min.)	5.000 m^2
Elevación total (máx.)	6 plantas

Retranqueos a linderos (min.)	Según tipología
Índice de techo (máx.)	2 m^2/m^2
Accesos a vía principal	
Anchura de calzada	7 m.
Radios de acuerdo	15 m.

Los usos de aparcamiento: los edificios de aparcamiento podrán incrementar en un 7% la altura asignada por el Plan para obtener un mayor nº de plantas, disponiendo del fondo libre y debiendo cumplir la altura suma de la permitida por el Plan más la tolerancia.

El Centro de Servicios de Gran Playa mantendrá los parámetros del Estudio de Detalle aprobado, pudiendo incrementarse exclusivamente para incluir a los locales comerciales las zonas porticadas existentes contiguas a los mismos, debiendo presentar para ello un proyecto unitario para la totalidad del conjunto, sobre el que se podrá, en su caso, disponer fases.

El centro de servicios de Gran Alacant tendrá una Reparcelación o permuta con el Ayuntamiento de Santa Pola con una nueva ubicación e idénticos parámetros urbanísticos.

La Estación de Autobuses y Parque anexo. Se establece como una Unidad de 9.184 m2 con una edificabilidad $1m^2/1m^2$.

Se plantea el conjunto como una unidad quedando sometido a concurso que fijará la disposición definitiva entre la estación propiamente dicha, los usos terciarios comerciales y las conexiones y forma definitiva del parque. El resultado del concurso con la mejor propuesta permitirá la modificación de los espacios dentro de la unidad con los correspondientes ajustes de superficie que conlleve la solución adoptada considerada la mejor entre las que se presenten.

El Ayuntamiento podrá declarar zona saturada cualquier área del casco para una actividad concreta. A partir de dicha declaración mediante ordenanza se restringirá Usos o se prohibirá inclusive alguno determinado en aras a una defensa del medioambiente y la calidad de vida.

También, se podrá reestablecer nuevamente usos prohibidos con la modificación de la Ordenanza, una vez superadas las condiciones que los hacían incompatibles.

3. - <u>Uso Industrial</u>:

Destinados a las operaciones para la obtención y transformación de materias primas. Se diferencian dentro de éste:

a) 1ª Categoría.
b) 2ª Categoría.
c) 3º Categoría.

d) Industrial Mixto. Industria con uso comercial y exposición directa al público vinculado a la misma industria, donde el producto se manufactura o almacena.

4.- <u>Uso Dotacional Público.</u>

Constituyen la reserva de suelo público destinado a proporcionar a los ciudadanos los servicios ya sean educativos, culturales, deportivos, de espectáculos, asistenciales, de abastos, protección y seguridad médicoconsultivos, así como la redes administrativas e institucionales, pudiendo ser estos establecidos directamente por la Administración o bien ser objeto de construcción y gestión privada, pero siempre sobre dominio público en régimen de concesión.

Los usos dotacionales dispondrán una tipología de volumetría específica.

Con arreglo a lo previsto en LRAU el Plan especifica el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público (distinguiendo entre: zona verde, deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial, servicio administrativo, servicio urbano-infraestructuras, red viaria, aparcamiento y áreas peatonales). No obstante, podrá sustituirse el uso dotacional previsto en el Plan por otro igualmente dotacional público, destinado a la misma o distinta Administración pública, siempre que medie informe municipal favorable y acuerdo expreso y motivado del ente titular o medio acuerdo entre administraciones en el segundo caso. Se exceptúa de esta posibilidad las zonas verdes, espacios libres sobre rasantes, red viaria e infraestructuras de transito circulación o transporte.

Aquellas áreas en que no se tenga asignado específicamente un aprovechamiento, cumplirán los siguientes parámetros:

Índice de edificabilidad neta	1,5 m^2/m^2
Altura sobre rasante	3 plantas 19 m.

No obstante, se permitirá el incremento de hasta dos plantas adicionales, o la reordenación del volumen con un mayor nº de plantas o una mayor altura libre mediante un Estudio de Detalle.

Al igual que en los edificios hoteleros no computarán en el índice de edificabilidad neta los pasos ni terrazas ni servicios bajo rasante.

Cuando una dotación necesaria para el municipio, debido a sus características específicas no pueda cumplir los parámetros impuestos por el Plan, en aplicación de los párrafos anteriores, la Administración o sus concesionarios deberán tramitar el proyecto como un Plan Especial modificativo del Plan General.

Se encuadra dentro del uso Dotacional Público con la Calificación de Equipamiento de Infraestructura Servicio Urbano la nueva Depuradora, que ya ha sido aprobada por la Generalitat y se encuentra en fase de ejecución, cuya ubicación es

coincidente con la actual, pero cuya superficie disminuye considerablemente –en un 90%-. Se modifica su sistema actual de lagunaje por un sistema de oxidación, lo cual permite crear una franja perimetral de protección que hace posible disminuir la distancia de 2 Km a los suelos residenciales, conforme está admitido por su legislación especifica.

Se encuadra dentro del uso Dotacional Público con la Calificación de Equipamiento de Infraestructura Servicio Urbano la nueva Estación de Autobuses, teniendo asignada una edificabilidad de 1m2/m2 sobre la totalidad de la parcela destinada a tal fin mas la zona verde aneja, quedando fijado dicho parámetro en la modificación puntual nº 35 del Plan General de 1985. Dentro de dicha parcela, tienen cabida todos los usos terciarios que pueden complementar un nuevo concepto de terminal tales como espacios de venta, restauración, turismo, artesanía, e inclusive áreas de ocio o estación de servicio, sin mermar la capacidad necesaria demandada y previsible de líneas de servicio. Igualmente se considerará usos complementarios los aparcamientos subterráneos, que inclusive podrían ocupar parcialmente el espacio libre lindero con la estación.

Se dará un tratamiento similar e igual incremento de su aprovechamiento a las parcelas públicas destinadas a la construcción de viviendas protegidas, consideradas SIPS, permitiendo reordenar su volumen modificando el nº de plantas mediante un Estudio de Detalle.

Se recoge en el Plan la parcela destinada al Centro Cultural y de las Artes en las inmediaciones del antiguo cementerio y con el objetivo complementario del Parque Arqueológico colindante. Sin perjuicio de aplicarle las condiciones propias de los usos dotacionales, tiene asignada la edificabilidad resultante de la Modificación Puntual en que se creó dicha parcela.

5.- Uso Espacios Libres.

Constituyen la reserva de suelo de dominio público y de libre acceso donde la población realiza actividades, reposo, juego y asoleo en espacios de relación no edificados ya tengan características de plazas, jardines o parques.

1.- Son de carácter peatonal, aunque en aquellas de gran extensión pueden estar eventualmente cerrados por viario de baja velocidad. En aquellos de gran extensión también puede haber instalaciones al servicio del mismo ya sean de servicio (chiringuitos, aseos, restaurantes, vestuarios etc...) o de carácter educativo-cultural.

2.- Siempre será posible ubicar instalaciones deportivas descubiertas aparcamientos y viarios en espacios libres públicos.

3.- En aquellos espacios libres mayores o iguales a 5000 m^2. o más se admite edificación destinados a usos públicos con las siguientes características:

a) El 10% de ocupación.

b) Dos plantas de altura; 8 mts.

c) 0,2 m^2techo/m^2 suelo

Su clasificación, conforme al R.P.:

a) Área de juego.

b) Jardín.

c) Parque.

4.- Se podrá redactar un proyecto de ordenación de grandes espacios libres (mayores a 2,5 ha.) con usos lúdicos, culturales y terciarios dando forma al mismo de Estudio de Detalle. En éste se podrá aumentar hasta el doble las alturas, manteniendo el Aprovechamiento.

6.- Usos Primarios.

Son los relacionados con la naturaleza de la tierra, ya sean de índole agrícola, forestal, ganadera o extractiva, incluso las granjas, industriales o no, por lo que su ubicación se constriñe al suelo No Urbanizable Común. Se clasifican en:

a) Usos agropecuarios.

b) Usos extractivos.

El Ayuntamiento podrá declarar zona saturada cualquier área del Casco para una actividad concreta. A partir de dicha declaración mediante Ordenanza se restringirá Uso o se prohibirá inclusive alguno determinado en aras a una defensa del medioambiente y la calidad de vida.

También, una vez superados los inconvenientes detectados se podrá reestablecer, con la modificación de la Ordenanza referida, los usos que se consideren compatibles con los objetivos expuestos.

Artículo 92º. Condiciones Comunes

1.- Altura libre

Con carácter general todos los usos o actividades que requieren la estancia permanente o habitual de personas en los mismos, excepto garajes, contarán con una altura libre de 2´50 m., en edificios de nueva planta o 2´40 m. en los restantes casos salvo descuelgues parciales en no más del 20% de su superficie y que no bajen a menos de 2´20 m. de altura.

2.- Dotación mínima de servicios sanitarios.

a) para uso del público: según reglamentación sectorial, y en su defecto. 1 lavabo, 1 WC, más un urinario por sexo a partir de 500 m^2.de

superficie útil, por cada 500 m^2. o fracción.

Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos.

El acceso a lo servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

b) Para uso del personal. Según reglamentación sectorial, y en su defecto 1 lavabo, un urinario, un WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

3.- Accesos.

Para usos comerciales.

Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento o agrupación habrá de realizarse directamente desde el exterior.

Para usos hoteleros.

Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m^2., dispondrá de acceso directo desde el espacio libre exterior, sin elemento común de la edificación construida.

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

TITULO VII NORMAS EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Artículo 93º. Parcela

Es toda porción de suelo, susceptible de una titularidad común, destinada a acoger la edificación, estableciéndose en el Plan, una parcela mínima para cada zona. La parcela mínima es indivisible, debiendo inscribirse registralmente esta circunstancia.

Artículo 94º. Condiciones para la Edificación de una Parcela

La capacidad de edificar viene condicionada por unos parámetros legales que constituye y confiere el Plan-clasificación y calificación de una parcela-y por unas condiciones materiales del terreno que deben adquirirse previo- o simultáneamente conforme a las condiciones establecidas en la LRAU. –a la edificación del mismo, sin poder poner en funcionamiento ésta, en tanto no se haya adquirido plenamente dichas facultades.

1.- Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir los siguientes requisitos:

A.- Condiciones de Planeamiento.

a) Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento más específico para el desarrollo de la zona.

b) Tendrá definidas alineaciones y rasantes.

B.- Condiciones de Urbanización.

a) Alcanzar las condiciones del solar establecidas en el Art. 6.1 de la L.R.A.U.

b) Cumplir los “requisitos para la edificación de los solares”, fijados en el punto 1 del Art. 73 de la L.R.A.U.

c) En caso de que la parcela no alcanzase las condiciones referidas en el apartado b.1.- anterior podrá edificarse siempre que conforme al punto 2 del Art. 73 de L.R.A.U. se garantice suficientemente la urbanización de la parcela simultáneamente a la edificación de la misma.

Artículo 95º. Unidad de Promoción

Unidad de Ejecución delimitada en el Plan General, que obliga a la compensación de cargas y beneficios, y la urbanización conjunta de todos los propietarios previa a cualquier licencia de edificación o segregación.

Artículo 96º. Parámetros Según Tipologías

Parámetros mínimos para tipologías

Manzana Densa.

Retranqueos	Fondo 22 m. en planta pisos residencial
Parcela mínima	100 m2

Se regula pormenorizadamente los vuelos máximos y elementos salientes en las Ordenanzas Municipales de la Edificación y Uso del Suelo, estableciendo las siguientes categorías:

Calles menores < 5m

Calles = 5m hasta < 7m

Calles =7m hasta < 10m

Calles =10m y superiores

Se regula expresamente los frentes a plaza pública desde calles estrechas.

Bloque Abierto

Retranqueos	3 m. a viarios y 4 m resto lindes
Parcela mínima	400 m2

Edificación Agrupada

Retranqueos	3 m a lindes salvo laterales adosados	
Parcela mínima	100 m2/viv.	500m2/nave

Edificación Aislada

Retranqueos	3 m a lindes	
Parcela mínima	500 m2/viv.	500 m2/nave

En defecto de previsión expresa cada tipología cumplirá al menos los siguientes parámetros.

Artículo 97º. Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que tiene frente de fachada; se denomina testero al lindero opuesto al frontal y laterales a los restantes.

- Cuando una parcela tenga más de un lindero a vía o espacio libre público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, denominándose frente de parcela aquél en que se sitúe el acceso.

Artículo 98º. Retranqueos

Son las condiciones de separación que se imponen a una edificación respecto a la alineación oficial y linderos.

Artículo 99º. Plano de Fachada

Es el plano que separa el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todas las plantas y elementos del edificio, excepción hecha de los elementos y cuerpos salientes permitidos, respecto de las alineaciones.

Los terrenos y patios abiertos a fachada solo se permitirán con una profundidad no superior a su altura por planta ni a su anchura, medida a partir de la línea de fachada.

Artículo 100º. Fondo Edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativa y gráficamente, la posición en la que puede situarse la fachada posterior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 101º. Superficie Ocupada

Es la comprendida dentro de las líneas de proyección vertical de todas y cada una de las plantas del edificio, ortogonales a un plano horizontal, que pasa por su base.

No se considera superficie ocupada:

- La proyección de aleros y cornisas de menos de 0,80 metros de vuelo.

- Los patios interiores no cubiertos en cualquiera de sus plantas.

Artículo 102º. Coeficiente de Ocupación.

Es la relación máxima entre la superficie ocupada y la superficie total de la parcela edificable. Se expresará en porcentaje.

Artículo 103º. Cómputo de Ocupación

1.- Las condiciones establecidas en este Plan a efectos de ocupación de la parcela serán de aplicación a:

- Las obras de nueva edificación.

- Las obras que supongan modificación de la ocupación.

- La ocupación de parcela será fijada por la normativa propia del uso y por la de zona.

2.- Las construcciones totalmente enterradas y que tengan la condición de sótano, de acuerdo con la definición fijada en este Plan, no computarán a efectos del índice de ocupación, pudiendo extenderse en el subsuelo hasta los límites de la parcela.

3.- Las construcciones semienterradas y que tengan la condición de semisótano en base a la definición fijada en este Plan, computaran a todos los efectos, para el cálculo del índice de ocupación fijado en este Plan y mantendrán los retranqueos.

Artículo 104º. Edificabilidad

Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificada computable y la superficie de la parcela.

Hay dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad Bruta I.E.B.: relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono, sector, o unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos dotacionales.

b) Edificabilidad Neta e: relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de la parcela, una vez deducidos los suelos dotacionales.

Artículo 105º. Cómputo de Edificabilidad

1.- Toda edificación computará a efectos de edificabilidad.

2.- Del Computo de Edificabilidad se excluirá la superficie construidas que corresponda a:

a) Sótanos.

b) Locales exclusivamente destinados a instalaciones técnicas comunes a la edificación, excluidos los ascensores y conducciones verticales de las mismas.

c) Instalaciones técnicas ajenas al uso del edificio (centros de transformación, cabinas de antenas de telefonía móvil, etc).

d) Plantas bajas diáfanas, en la zona donde el Plan las prevé expresamente, que deberán ser tales en su totalidad o al menos mantener libres, tres de sus cuatro lados o el 75% del perímetro y caso de tener edificación adosada que ésta no ocupe más del 25% de la superficie de dicha planta. No computan en cualquier caso, en aquellas zonas en que Plan así lo contemple, aún cuando acojan comerciales, todo ello con medida de fomento en determinadas áreas.

e) Patios interiores de parcelas siempre que no estén cubiertos.

f) Construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, siempre que no estén destinados a ampliación de las dependencias habitables ni se sitúen por encima de la ARM. Se entenderán incluidas los propios terrenos manteniendo su carácter original, o los cerrados y aparcamientos de jardín no cerrados lateralmente separados del resto del edificio.

g) Los elementos ornamentales en cubiertas carentes de posibilidad de uso.

h) Plantas de desvío con una altura igual o inferior a 1.20 m.

i) Trasteros en cubierta que cumplan las condiciones fijadas en la ordenanza específica.

Se excluirá 40 cm por planta que no computará en la altura del edificio para aquellos inmuebles que instalen aire acondicionado y falso techo en viviendas y locales y que así en la Inspección Final de obra, al objeto de poder seguir cumpliendo la altura libre mínima exigida por el Plan.

3.- Con las excepciones fijadas en el punto anterior, computarán a efectos de edificabilidad en cada una de las plantas, los siguientes elementos constructivos:

a.- Los cuerpos volados cubiertos o porches: siempre que estén cerrados por paramentos verticales que excedan de la altura mínima fijada en las correspondientes condiciones de seguridad a la caída, computarán del siguiente modo:

- 1 ó 2 paramentos o hasta el 50% del perímetro computarán al 50% de su superficie construida.

- 3 paramentos o más de 50% de su perímetro computarán al 100% de su superficie.

- Los cuerpos volados cerrados computarán al 100% de su superficie construida.

b.- No computaran las superficies de plantas semienterradas que se sitúen a tres metros de retranqueo por detrás de una línea teórica formada por la intersección del plano de terreno con un plano horizontal situado a 1,50 m. bajo el pavimento o parte superior o tengan la consideración de semisótano conforme a las Ordenanzas Municipales de aplicación de dicha planta.

Artículo 106º. Rasante

Es la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada.

Artículo 107º. Altura de la Edificación

1.- La altura máxima fija que debe cumplirse por cualquier tipo de edificación puede venir expresada en uno de los siguientes parámetros o en ambos :

a) Nº máximo de plantas, incluida la planta baja.

b) Altura máxima reguladora o altura reguladora que es la distancia expresada en metros, medida verticalmente desde la rasante oficial o transformadora del terreno hasta la cara inferior de la última planta.

Articulo solares afectados por mas de una altura de edificación.

Con carácter general para los edificios en esquina que se encuentren afectados por dos calificaciones, se podrá avanzar la de mayor altura desde la fachada hasta el fondo edificable de 22m., siempre que la otra fachada tenga al menos 25 m. -o los hubiera en aplicación del fondo edificable medidos perpendicularmente desde la fachada de mayor altura-. Cuando no fuera así deberá dejarse al menos una distancia de 3m. hasta el solar colindante –en toda la longitud- para poder tratar el lateral como fachada y no dejar medianerias vistas.

En un solar con 2 grados de calificación, y consiguientemente diferentes alturas, dentro de la misma fachada se edificará con la mayor altura siempre que esta se corresponda al menos con 4 m. de fachada.

Si el cambio de alturas fuera exactamente en el límite lateral de un solar o a una distancia inferior a 3 m. de éste, en cualquier caso la mayor altura deberá retranquearse 3 m. del límite del solar en la zona de menor altura al objeto de no

dejar medianerias vistas.

Cuando existe una planta o más de diferencia del edificio respecto a los laterales, ya sea dentro del mismo edificio o con los colindantes, en todo caso será de aplicación la norma anterior para todas las plantas de mayor altura, manteniendo un paño vertical retranqueado al menos 3m del colindante en toda su longitud, tratado como fachada

Cuando la distinta calificación y alturas lo es entre la fachada y el testero de un solar, se puede dar dos situaciones:

1.- la mayor altura esta en fachada y no alcanza la totalidad del solar. En este caso se podrá aplicar la mayor altura hasta el fondo edificable permitido por el Plan General.

2.- la mayor altura este en el testero del solar y la menor está en fachada. En este caso no se aplicará la regulación de distintas alturas en cuanto a la mayor altura, debiendo edificar el mismo con la calificación y alturas asignadas en fachada hasta el fondo edificable permitido por el Plan General.

Artículo 108º. Tipologías de la Edificación

El Plan General ha asignado cinco tipologías de edificación vinculadas a los usos privados, no dotacionales, existiendo para cada uso: residencial, terciario, industrial, algunos o todas de estas cinco categorías:

1.- Edificación en Manzana Densa **M.**

Se define por tal aquella construcción situada entre medianeras cuya fachada es coincidente con alineación oficial.

Las condiciones de edificación básicas son:

- El Fondo máximo en plantas de piso.
- Nº máximo de plantas.
- Índice máximo de edificabilidad para cada uso fijado como nº de plantas completas.
- Altura máxima reguladora
- Ocupa la totalidad de la parcela, y,
- Disponer de patios interiores para ventilación e iluminación.

2.- Edificación en Bloque Abierto **A**.

Se define como bloque abierto aquella tipología en que la edificación es exenta y se sitúa separada de los lindes de la parcela guardando unas distancias a los mismos correspondientes a los retranqueos obligatorios, fijados según las condiciones de zona por el Plan General.

Las condiciones de edificación básicas son.

- Retranqueos de la edificación.
- Coeficiente de ocupación máxima.
- Nº máximo de plantas.
- Índice máximo de edificabilidad para cada uso.
- Altura máxima reguladora.

3.- Edificación de Volumetría Específica **E**.

1. Edificación ordenada desde el Plan General con asignación de varias tipologías a una sola zona, de modo que cree una secuencia o un ritmo propio diferenciado, o área urbana prevista a remodelar mediante un instrumento de ordenación diferida, con los parámetros dados por el Plan en cada caso.

2. Es también la tipología de usos dotacionales públicos y equipamientos o usos terciarios privados con carácter de uso público. Estos no se atienen a ninguna tipología de manzana cerrada o de bloque abierto, sino que mantienen los parámetros definitorios de aprovechamiento o edificabilidad y es el propio uso especifico y sus condiciones el que conforma la tipología, no acogiéndose estrictamente a ninguna de las anteriores.

Suele disponerse el volumen de un modo libre alineándose a algún viario y dejando zonas vacantes de edificación propias de bloque abierto a otros linderos o alineaciones oficiales.

3. Por último también se ha denominado volumetría especifica a la ordenación de volumen que se ha llevado a cabo de un modo especial y diferente respecto al entorno en determinadas parcelas como consecuencia de convenios, pago de reserva de aprovechamientos ya cedidas a la Administración o permutas y transferencias.

Las condiciones de edificación básicas son:

- Edificabilidad.
- Parámetros particulares fijados para cada caso o por el Plan General o/y por la normativa específica.

4.- Edificación Agrupada **G.**

Se denomina edificación agrupada a aquella que se adosa al menos en uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas, manteniendo retranqueos a fachada y testero. También se llama así a edificaciones de iguales características, dispuestas sobre una parcela indivisa manteniendo una superficie de suelo mínima por vivienda y elementos comunes.

Para que una edificación se considere agrupada, en cualquier modalidad posible, deberá mantener al menos el 40% de la longitud de la fachada común edificada con superficie cerrada a ambos lados y compartiendo dicha medianeria.

Las condiciones de edificación básicas son:

- Retranqueos.
- Coeficiente de ocupación.
- Nº máximo de plantas.
- Índice máximo de edificabilidad para cada uso.
- Altura máxima reguladora.
- Parcela mínima/vivienda

5.- Edificación Aislada **S.**

Se denomina edificación aislada a aquella dispuesto como un bloque exento, guardando retranqueos fijados por el Plan a todos los lindes, y acogiendo un único edificio no susceptible de división horizontal, correspondiendo a una unidad de vivienda en caso de edificación residencial, y pudiendo mantener locales independientes, pero que comparten elementos y zonas comunes sobre parcela indivisa en el caso de uso terciario e industrial.

Las condiciones de edificación básicas son:

- Retranqueos.
- Coeficiente de ocupación.
- Nº máximo de plantas.
- Índice máximo de edificabilidad para cada uso.
- Altura máxima reguladora.

Artículo 109º. Rendimiento de un Solar

Superficie mínima de parcela neta fijada para cada zona que puede albergar una vivienda.

Artículo 110º. Densidad de Viviendas

Número máximo de viviendas por hectárea que puede construirse en cada área de referencia.

Artículo 111º. Frente Mínimo de Fachada por Viviendas

1.- Toda vivienda de nueva construcción dispondrá de un frente de fachada igual o superior a 3 m. a vía pública o a espacio libre en edificación abierta. Quedan prohibidas las viviendas "interiores".

La longitud de la fachada mínima se medirá en línea recta.

$L = 0{,}35\sqrt{\mathbf{S}} \geq 3m$

Siendo **S** la superficie útil de vivienda.

En todo caso será obligatorio el cumplimiento de las NHD 91 o norma que lo sustituya en cuanto a piezas exteriores de una vivienda.

Artículo 112º. Vivienda Mínima

Será la definida para las viviendas de V.P.O quedando excluida la vivienda-apartamento.

Es un parámetro considerado estructural por la actual L.R.A.U. Caso de que esta cuestión fuera modificada, el incremento de densidad autorizada por el Plan actualmente tendrá un máximo absoluto en cualquier caso de un 50% más a la densidad actual y conllevara una cesión de dotaciones adicional en la misma proporción al incremento requerido, aunque éste fuera superior a la exigida por la legislación urbanística. Se fija en el Plan un estándar de dotaciones para incrementos de densidad.

Si no fuera posible en la misma área se aplicará trasferencias para obtención de dotaciones en otras áreas lo más próximas posibles.

Artículo 113º. Dotaciones y Servicios de los Edificios

1.- **Concepto y alcance**:

a) Las determinaciones del presente artículo regulan la exigencia de

determinadas dotaciones que requieren las edificaciones según sus características y usos, y las condiciones que deben reunir dichas dotaciones y servicios técnicos.

Estas determinaciones son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las de remodelación de las mismas.

Se aplicarán la normas estatales y autonómicas que se promulguen sobre tecnología o calidad de los edificios.

b) Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes, salvo que se autorice expresamente otra dotación alternativa, o se les exima de alguno de ellos por resultar manifiestamente innecesarios para la actividad que albergue la edificación: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica, e instalación de evacuación de aguas residuales.

c) Cuando concurran determinadas circunstancias, establecidas en estas Normas o en disposición de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: instalación de canalización de telefonía interior, instalación de canalización de interfonía, instalación de recepción y distribución de televisión y frecuencia modulada, casilleros postales, evacuación de aguas pluviales, evacuación de humos y gases, aparatos elevadores, aparcamientos, agua caliente y calefacción o aire acondicionado.

2.- <u>Dotación de agua potable</u>:

a) Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

b) La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

c) No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

d) En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

e) La Dotación de agua potable será la suficiente para las necesidades propias del uso del edificio.

Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros por habitante.

En lo no previsto en estas Normas se cumplirá lo dispuesto en el Reglamento

Municipal regulador de este Servicio.

f) No podrá otorgarse licencia de obras de construcción de ningún tipo de edificios sin que quede garantizado el caudal, la presión y la calidad del agua necesaria para cada uso.

3.- <u>Dotación de energía</u>:

a) Todo edificio en Suelo Urbano dispondrá de suministro de energía eléctrica proporcionado por compañía suministradora.

b) Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a la fuente alternativa de que disponga, de manera que todo local y pieza cuente con suministro de energía eléctrica, salvo los locales o pequeñas edificaciones destinadas a almacenaje cuya superficie útil no exceda de 15 m2. La instalación se realizará y mantendrá de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instalaciones Térmicas complementarias.

4.- <u>Dotación de comunicación</u>:

a) Todos los edificios que alberguen más de un local deberán construirse con canalización para instalaciones telefónicas desde el viario exterior a cada local. Las canalizaciones discurrirán por el espacio libre de parcela y elementos de circulación interior, siendo accesibles desde éstos.

Las líneas de acometidas a la edificación, salvo para la vivienda unifamiliar, deberán ser subterráneas, debiendo resolverse en el proyecto esta circunstancia de acuerdo con la normativa vigente y en coordinación con la compañía suministradora.

b) Toda edificación que albergue locales de uso residencial o sedes de firmas mercantiles tendrá buzones o casilleros para recepción de correspondencia en lugar accesible para los servicios de Correos.

c) En las edificaciones de vivienda colectiva o destinadas a otro uso que haga previsible la instalación de equipos receptores de televisión o de radio en frecuencia modulada, se instalará antena colectiva al efecto, con elementos de distribución de la señal a los locales. La canalización se realizará por elementos comunes y será accesible desde éstos. Se prohíbe la colocación de antenas en fachadas, así como la instalación a través de éstas de cables transmisores de la señal.

d) En los edificios que alberguen actividades que lo precisen, podrán instalarse antenas de transmisión aérea de señal electromagnética, que deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Este tipo de instalaciones podrá limitarse, condicionarse e incluso prohibirse en edificio catalogados en razón de su interés histórico-artístico.

5.- Evacuación de aguas pluviales:

Se establece una red separativa de evacuación de aguas de los edificios, de modo que las aguas pluviales, viertan directamente a la vía pública, y de modo que no produzcan molestias a los viandantes.

a) El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan a la red de pluviales urbana destinada a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

b) De no existir alcantarillado urbano, para recogida de pluviales, frente al inmueble de que se trate deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Cuando sea difícil esta solución, deberán en todo caso verter a la vía pública de forma alternativa adecuada que impida molestias a los viandantes.

6.- Evacuación de aguas residuales:

a) Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

b) En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

c) Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

d) Deberán cumplir con las Normas municipales sobre vertido y con las condiciones establecidas en la autorización previa para el mismo.

e) En aquellas actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, será obligatorio instalar para los nuevos usos sistemas de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas, así como prohibir el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

7.- Evacuación de humos:

a) En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

b) Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta

baja o inferiores a la baja, a través de patios comunes del edificio.

c) Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y la salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

d) Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

e) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

f) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

g) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

h) Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarias para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.

8.- <u>Evacuación de residuos sólidos</u>:

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

9.- <u>Aparatos elevadores</u>:

a) Como norma general, será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en que existan piezas habitables cuya cota de piso tenga un desnivel sobre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, superior a 12 m.

b) La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos

de la instalación, se realizará según la normativa sectorial aplicable.

c) El conducto del ascensor y el cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

10.- Garajes y aparcamientos en los edificios:

Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.

Artículo 114º. Condiciones de Calidad y Seguridad en los Edificios.

Ámbito de Aplicación:

Estas condiciones se harán extensibles a toda edificación, cualquiera que sea la finalidad y función del mismo. En cada momento se estará a las condiciones definidas en las normas y reglamentos de obligado cumplimiento.

Artículo 115º. Condiciones de Seguridad en los Edificios

1.- Ámbito de Aplicación:

Estas condiciones se harán extensibles a toda edificación, cualquiera que sea la finalidad y función del mismo. En cada momento se estará a las condiciones definidas en las normas y reglamentos de obligado cumplimiento.

1) Normas Básicas Españolas NBE- de carácter obligatorio, entre las que se enumera:

- NBE-CPI 96 de Protección Contra Incendios.
- NBE-CT 79 de Aislamiento Térmico.
- NBE-CA 88 de Aislamiento Acústico.

2) Normas Tecnológicas Españolas NTE- de buen hacer constructivo; no obligatorios:

- De Cubiertas.
- De Fachadas.
- De Forjados.

- De Instalaciones.

3) Leyes Reglamentos y Decretos de obligado cumplimiento entre las que se hace constar:

- Art. 1627 de Seguridad y Salud.
- NHD-91 Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.
- Ley 1/1998 de Accesibilidad y Barreras Arquitectónicas.
- Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

4) Instrucciones Obligatorias de Diseño, Ejecución y Control de Obra.

- EHE del Hormigón Armado.
- De Forjados.

5) Pliegos de Condiciones Particulares para la recepción de materiales.

De cemento.

Artículo 116º. Condiciones de Prevención

1.- Las construcciones deberán cumplir las medidas que en cuanto a la prevención y seguridad se establecen en la Normativa Básica vigente.

2.- En edificios e instalaciones en los que el Ayuntamiento tenga conocimiento que no alcanzan las condiciones de seguridad necesarias para su propio uso o para su entorno, podrá obligar a la adaptación del mismo de modo que cumpla las condiciones que regulen las normativas sectoriales en cada caso.

3.- Si no se puede alcanzar las condiciones mínimas de seguridad, esta circunstancia puede ser suficiente para que la edificación sea declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 117º. Condiciones de Accesibilidad

1.- Sea cual sea la disposición del edificio y su relación con la vía pública, será posible el acceso a la construcción por vehículo de servicio de ambulancia si su destino implica la estancia habitual de personas.

2.- Ordenanza:

La edificación abierta, y la dispuesta en el interior de un espacio libre privado o público tendrá resuelto su acceso hasta la vía pública y contará con una ancho mínimo de 4 m . y el recorrido no superará los 50.00 m.

Artículo 118º. Supresión de Barreras

1.- Con la finalidad de eliminar o mitigar el efecto de las barreras arquitectónicas todos los edificios deben cumplir la Ley 1/1998 de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, el Decreto 39/2004 que la desarrolla en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano, y la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y en un futuro, su desarrollo reglamentario, para cualquier tipo de edificio, o cuales estuviesen vigentes en cada momento en el ámbito autonómico o del Estado.

2.- A estos efectos, se fomentará el trazado de itinerarios de conexión de edificios dotacionales en el Casco. Los servicios considerados primarios, (Colegios, establecimientos de pública concurrencia con carácter de dotación privada, etc.), estarán completamente adaptados.

Artículo 119º. Salvaguarda de la Estética Urbana

1.- Corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que influya en aspectos perceptivos del entorno, deberá ajustarse al criterio o directrices que el Ayuntamiento mantenga. Será extensible a edificios, entornos, conjuntos urbanos e incluso áreas no edificables.

2.- El Ayuntamiento está facultado para condicionar o denegar actuaciones que estime inadecuadas para la percepción del medio. Las condiciones pueden referirse a aspectos de proporción, dimensiones, carácter de las fachadas, cubiertas, huecos, materiales, colores, texturas, elementos vegetales, ordenación de conjuntos a urbanizar, y todos aquellos parámetros formales que acaban definiendo la imagen del entorno, especialmente el urbano, en el que se insertan.

3.- El criterio al que deben de responder es el de adecuación al medio en el que se emplacen; armonizado según los casos, con el medio natural y en otros con el entorno edificado.

4.- Podrá exigirse documentación gráfica sobre aspectos perceptivos de la futura edificación, con carácter previo a la concesión de la licencia, en el que consten colores, texturas, perspectivas y vistas desde el entorno, muestras de materiales, para proceder a un adecuado análisis del impacto visual sobre el medio. En todo caso son de aplicación a los edificios singulares.

TITULO VIII NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 120º. Usos permitidos

1.- Se permiten los siguientes usos

a.- Con autorización de la Conselleria competente por razón de la materia y licencia urbanística al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana

- Vivienda aislada y unifamiliar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.

- Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.

- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

En el Plan General establecen las condiciones de parcela mínima, y las características de la edificación para todas las instalaciones reguladas en el art. 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 10/2004, que además deberán contar para su licencia con Informe favorable de la Conselleria Competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal.

b) Mediante la Declaración de Interés Comunitario por la Generalitat Valenciana, previo a licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos:

- Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

- Actividades mineras y extractiva.

- Las actividades de explotación de canteras y de minería referidas están sometidas además a la declaración de impacto ambiental de la actividad respecto al suelo y el entorno, con medios de mini y de restauración ambiental y paisajística, posterior al cese de la explotación.

- Actividades industriales y productivas.

- Las actividades industriales y productivas enumeradas en el art. 26 de la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 10/2004, pueden justificadamente quedar exentas del plazo de vigencia del uso y aprovechamiento atribuido por la Declaración de Interés Comunitario.

- Actividades terciarias y de servicios:

- Turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y servicios.

Tanto las actividades industriales, productivas como las terciarias y de servicios, para su implantación en Suelo No Urbanizable deben contar con sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de aguas residuales y recogida y gestión de residuos.

- Quedan expresamente recogidas las siguientes actividades:

Industriales y productivas

1 Industrias calificadas que deben estar alejadas de las zonas residenciales o urbanas, debido a su normativa específica.

2 Actividades de transformación y comercialización de productos del sector primario.

- Industrias de baja rentabilidad por unidad de superficie.

Terciarios y de servicios

1.- Establecimientos de restauración, hoteles y asimilados, por sus características especificas de ubicación, ya sea de paisaje, como por área de servicios de una carretera, o su interés turístico.

2.- Centros recreativos, deportivos y de ocio, por su relación con el medio en que se implanten.

3.- Campamentos de turismo e instalaciones similares.

4.- Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones que fueran de titularidad privada.

5.- Estaciones de suministro de carburantes y áreas de servicios de las carreteras, cuando no están expresamente delimitadas por el planeamiento.

Se admitirá también la implantación de servicios en un Área mediante un Plan Especial. En este caso será dicho instrumento el que fije las condiciones de parcela más adecuadas al servicio a prestar y al entorno.

a.- Las actuaciones promovidas en Suelo No Urbanizable por administraciones públicas territoriales, directamente o bajo su control, estarán a lo previsto en su normativa específica y a la regulada en el art. 29 de la Ley del Suelo No Urbanizable,

Ley 10/2004.

b.- Con carácter general quedan prohibidas en el Suelo No Urbanizable las parcelaciones urbanísticas, así como las edificaciones que impliquen riesgo de formación de núcleo de población.

c.- Las parcelaciones y segregaciones en Suelo No Urbanizable estarán sometidas a las limitaciones establecidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat o normativa que la sustituya.

Artículo 121º. Normativa Genérica de Protección del Suelo No Urbanizable Común

Con carácter general será de aplicación la siguiente normativa de protección del Suelo No Urbanizable Común:

a) La tala de árboles precisa licencia municipal. Caso de ser concedida, si se trata de especies forestales el concesionario de la licencia deberá reponer al menos cinco ejemplares del mismo tipo por cada uno talado, en las condiciones que fije la licencia.

b) Se prohíbe la utilización del fuego para la incineración de residuos y rastrojos agrícolas a una distancia inferior a 15 metros de las masas arbustivas y arbóreas. En el computo de esta distancia no se incluirán las especies de árboles de cultivo agrícola (tales como olivos, almendros, algarrobos, granados y demás árboles frutales). En todo caso, entre los meses de julio y septiembre no se podrá utilizar el fuego a una distancia de 50 metros de las masas arbustivas y arbóreas antes comentadas.

c) Se prohíben los vertidos y la quema de cualquier tipo de residuos urbanos o industriales, excepto aquellos autorizados expresamente por el Ayuntamiento y perfectamente delimitados donde no sean previsibles graves impactos ambientales.

d) Los movimientos de tierras que supongan una variación del perfil originario del terreno en más de un metro o afecten una superficie superior a 500 m2 estarán sujetos a licencia municipal.

e) Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación específica y, de los admitidos, fuera de los períodos señalados para su aplicación.

f) La edificación se realizará con materiales acordes con el medio agrícola y forestal. Queda prohibida la utilización de materiales discordantes con el mismo, como son las cubiertas metálicas y la fábrica de bloques sin revocar.

Artículo122º Viviendas Unifamiliares Aisladas. Clave VUA.

1.- Sólo se permitirán en la zona de Suelo No Urbanizable Común comprendida entre la CN-332 de Alicante- Cartagena , la futura carretera Elx-Santa Pola y el término municipal del Elche y en el Suelo No Urbanizable Común lindero al Suelo Urbano de Gran Alacant.

2.- La vivienda unifamiliar aislada cumplirá las condiciones edificatorias que figuran en el Cuadro adjunto al final de este Capítulo, y las siguientes:

a) La superficie de la parcela mínima edificable es de 10.000 m2 netos por vivienda, uniformes y continuos.

b) La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al 2% de la superficie de aquella. A tales efectos los porches computan al cien por cien (100%).

c) El índice de edificabilidad neto sobre parcela será el expresado en m^2/m^2. Los sótanos no computan a los efectos de éste índice, si bien no excederán en superficie ocupada de la que tenga la planta baja.

d) La altura máxima de edificación que se permite es de siete metros (hasta el arranque de la cubierta) y el número de plantas permitidas es de dos.

e) La tipología y materiales de las viviendas deberá ser acorde con el medio rural. Se evitarán pendientes excesivas (superior al 30% y altura superior a 3 m.) en las cubiertas, y los acabados en pizarra, uralita, cinc, o cualquier otro material discordante con el medio rural.

f) Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con material de cubrición distintos a los de la propia cubierta.

g) La distancia mínima de la edificación a los linderos de las parcelas se establece en 10 metros.

h) La parte de la parcela sin edificar deberá mantener su uso agrario.

i) La parcela, para adquirir la condición de edificable, deberá tener acceso a camino o red viaria.

j) Se impedirán las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos de población.

3.- A los efectos de lo establecido en este artículo, se entenderá como núcleo de

población el previsto en cada momento por la legislación vigente legalmente aplicable.

Artículo 123º Normas Propias los Enclaves

El artículo anterior no será de aplicación al Suelo No Urbanizable Común del Enclave Paraje Meleja, Xipreret, Punta la Sierra y enclave del Faro que se regirán por la normativa de Enclaves del PGOU de 1985, salvo en lo que afecte a nuevas parcelaciones que quedan expresamente prohibidas.

Se incluye dentro de esta categoría el Suelo No Urbanizable recogido como Enclaves, excepto el correspondiente a la actual Cantera de Áridos. Son éstos: Els Xiprerets, en la parte no incluida dentro de un sector urbanizable , Punta la Sierra, Paraje Meleja, el Enclave del Faro, y los pequeños moteados que se han excluido del Suelo Protegido del Monte, debido a su grado de consolidación.

Estas áreas estarían a mitad de camino en la definición de la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 10/2004 entre los asentamientos rurales-históricos, recogidos en su art. 23, y los núcleos de viviendas en Suelo No Urbanizable, recogidos en la Disposición Transitoria Cuarta.

A diferencia de los primeros no tienen un valor histórico que les haga merecedores de ser declarados B.R.L., pero, a, diferencia de los segundos, no se trata de parcelaciones ilegales ni edificaciones clandestinas.

Con carácter general son núcleos consolidados al amparo del planeamiento, que han quedado fuera de ordenación, por la incidencia sobre los mismos de la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 4/1992, ya derogada.

Existe en estos núcleos una parcelación de 2.000 m^2/vivienda y un estado de consolidación prácticamente del 100%.

Tienen una difícil situación, ya que su grado de consolidación, que además legalmente consta un documento, impide e incluso en algunos casos por su ubicación en el Monte desaconseja su urbanización y paso a Suelo Urbanizable.

Por ello se propone, al amparo del Plan, recoger en expediente separado su identificación, al modo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, estableciendo para cada caso las carencias al sistema de vertido y las conexiones mínimas necesarias, que no sean incompatibles con el paisaje, para permitir con arreglo a dichos expedientes las obras de ampliación, consolidación y reforma dentro de los citados Enclaves de las viviendas unifamiliares existentes, con arreglo a la normativa siguiente:

Parcela mínima: la existente ≥ 2.000 m^2.

Ocupación máxima: la existente ≤ 5%.

Edificabilidad máxima: 0,15 m^2/m^2.

Altura: 2 plantas

7 m.

retranqueos: - accesos 6 m

- resto lindes 10 m.

anchura viarios acceso: anchura calzada 5 m

15 m.

Se permitirá ampliaciones en viviendas existentes que no hayan alcanzado estos parámetros y se permitirá la edificación de aquellas parcelas aisladas que han quedado dentro del Enclave entre otras edificaciones, que puedan cumplir estos parámetros, previa identificación y cuantificación de los mismo en el expediente referido en este art.

Artículo 124º Normas Aplicables a los Almacenes Vinculados a Actividad Agrícola, Ganadera y Forestal. Clave AAGF.

1.- Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal se podrán realizar en los términos autorizados por este Plan General, con construcciones adecuadas, al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

a) La parcela mínima es de 10.000 m^2.

b) La ocupación máxima es del 2%.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecidas anteriormente.

c) La altura máxima es de 7m. hasta el arranque de la cubierta, excluyéndose por tanto ésta, permitiéndose una sola planta. La altura máxima de la cumbrera es de 2 m.

Excepcionalmente, podrán rebasar la altura máxima de cumbrera elementos tales como silos, depósitos de agua, etc. hasta una altura total y absoluta de 10 metros.

d) La distancia mínima a linderos de las edificaciones se establece en 10 metros.

e) La tipología edificatoria será la siguiente

- La cubierta será inclinada, preferentemente a una o dos aguas, terminada sobre estructura de cerchas y correas, pórticos, o forjados inclinados, no permitiéndose la colocación de falsos techos interiores horizontales.

- No contendrá particiones interiores (tabiquería), a excepción de la necesaria para ubicar los servicios sanitarios que en cualquier caso, no dispondrá de bañera.

- Los huecos de acceso e iluminación serán los adecuados al destino del almacén, a tal fin:

* Dispondrá, al menos, de una puerta que permita el acceso de vehículos, de dimensiones mínimas 2,5 x 2,5 metros. Se colocarán cierres metálicos en dichas puertas.

* Los huecos de iluminación serán de proporción horizontal y situadas a una altura mínima (su parte inferior) de 2,20 m. sobre el pavimento interior del almacén.

* No se permite la colocación de persianas enrollables de plástico en los huecos de iluminación, debiendo ser estas metálicas.

- Los acabados interiores de pavimentos, paredes, etc., serán los característicos de este tipo de edificaciones (cemento ruleteado, hormigón fratasado, terrazo, enlucidos de yeso o cemento, etc.).

- Además del cumplimiento de las condiciones anteriores, cualquier proyecto de almacén agrícola que por sus características de distribución, diseño o materiales, pueda presumirse o existan indicios (a juicio de los técnicos que deban informar la licencia), de una posterior adaptación de la edificación a un uso distinto del solicitado (vivienda unifamiliar, pequeñas industrias, etc.), podrá ser denegada la concesión de la licencia por el Ayuntamiento.

2.- Como condición previa a la concesión de licencia urbanística, el solicitante deberá acreditar su condición de agricultor y el interés y la viabilidad económica de la actuación solicitada.

3.- Los almacenes vinculados a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta, en todo caso, acorde con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 100 metros.

Los almacenes vinculados a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría de ganado bovino, equino, porcino, ovino, caprino, aviar, canicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia

superior a 200 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbanizable de uso residencial exteriores al núcleo central, cuando éstos se encuentren ejecutados. Se incluyen en esta última limitación las actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: Guardería de perros, picaderos y guardería de équidos, zoos, safaris, hipódromos, etc.

Si las especiales características de la actividad concreta lo aconsejan (graves molestias, especial nocividad, etc), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente. De igual forma, el Ayuntamiento, según los informes municipales correspondientes, podrá eximir de las limitaciones establecidas en el párrafo anterior, a aquellas actividades cuya pequeña entidad lo permita (pequeñas explotaciones de carácter familiar, etc).

En todo caso, deberá acreditarse la condición de ganadero del solicitante de la licencia, mediante la documentación oportuna.

Artículo 125º Instalaciones Necesarias para las Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales o Cinegéticas.

Precisan licencia municipal las instalaciones necesarias para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, tales como invernaderos, casa de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamientos y muros de contención, pozos, etc. Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones.

Artículo 126º Explotación de Canteras y Extracción de Áridos o de Tierras.

1.- Estas actividades solo se permiten en el Suelo No Urbanizable Común y en la zona fijada en el Plano nº 3. Calificación del suelo. Ordenación estructural. Escala 1:5.000.

2.- Para la obtención de la licencia municipal de actividades extractivas, será preciso, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva.

b) Estudio de impacto ambiental de las actividades.

c) Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.

d) Documentación fehaciente de la propiedad o de la disposición del terreno.

e) Garantía económica suficiente para responder del cumplimiento del plan de

restauración, y de las medidas correctoras y protectoras recogidas por el E.I.A. y su declaración de impacto.

3.- Previo a la concesión de licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

4.- La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

Estos usos sólo se permitirán en la zona de Suelo No Urbanizable Común comprendida entre la CN-332 Alicante- Cartagena, el futuro vial nuevo de Elx a Santa Pola y el término municipal de Elche, y hasta tanto no se redacte un Plan Especial, solo se permitirán los que estén apoyados en alguno de los ejes viario de la red estructural.

5.- La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la declaración de interés comunitario de las mismas y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme al Capítulo II Declaración de Interés Comunitario de la Ley de Suelo No Urbanizable Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana.

6.- Sólo se podrá admitir solicitudes para terrenos que disten más de 5 km de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y que cuenten con informe municipal favorable. Además deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie, que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso deberá cercarse adecuadamente, y como regla general con pantalla vegetal.

b) Industrias calificadas que por exigencia de la normativa que las regule deban alojarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima. En el caso de producción ganadera, deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del núcleo central (tanto de uso residencial como industrial), o a una distancia superior a 500 metros de suelo urbanizable de uso residencial exterior al núcleo central cuando el mismo se encuentre ejecutado, o de 300 metros si no se encuentra ejecutado.

7.-Las condiciones generales edificatorias se establecen en el cuadro que hay al

final del presente Capítulo.

Artículo 127º Actividades de Servicios Vinculadas Funcionalmente a las Carreteras, Autorizadas por la Ordenación Específicas de éstas. Clave AS

1.- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente, mientras no esté aprobado el referido Plan Especial sólo se permitirán este tipo de instalaciones apoyadas en el eje viario de la CN-332 Alicante- Cartagena y en el de la Vereda de Sendres CV-851.

2.- Únicamente se permiten las siguientes instalaciones, con el cumplimiento de las condiciones derivadas de la legislación de carreteras y de las que se establecen en este Plan General:

a) Estaciones de suministro de carburantes y edificaciones anexas a las mismas tales como pequeños comercios al por menor, bar-cafeterías o talleres de reparación y limpieza de vehículos, con las condiciones edificatorias que figuran en el cuadro, al final de este Capítulo.

b) Básculas de peaje. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

c) Puestos de socorro. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

Artículo 128º Actividades Turísticas, Recreativas, Deportivas, de Ocio y Esparcimiento y Terciarias en General

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias requerirá su declaración de interés comunitario y la consiguiente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al Capítulo II Declaración de Interés Comunitario de la Ley de Suelo No Urbanizable Ley 10/2004.

2.- Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijan para cada caso, en el cuadro que figura al final de este Capítulo, las solicitudes que se refieran a:

a).- Establecimientos hoteleros y asimilados, Clave HOTEL/AS, cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para ese uso y además la concurrencia de alguna de estas circunstancias:

b).- Conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las

características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar.

Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

c).- Centros recreativos, deportivos y de ocio, Clave CRDO, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en Suelo No Urbanizable por razones técnicas o por las molestias generadas por su actividad, que los hagan compatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

d).- Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico, Clave CTET, que cumplan lo requisitos que les imponga su legislación especifica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

e).- Tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca no vinculadas funcionalmente a las carreteras, Clave TA, cuando cumplan el régimen sectorial para protección de las carreteras.

f).- Establecimientos de restauración. Clave ER.

g).- Actividades culturales, benéfico asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, Clave ACBARSC, cuando además de cumplir la normativa sectorial que específicamente la regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

h).- Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos. Clave DTEPAR.

Para este tipo de actividad, (tales como cementerio de vehículos abandonados, almacenamiento de chatarra, etc.), que no se permite por el presente Plan General ni en suelo urbano ni en suelo urbanizable (residencial o industrial), se establece como condicionante que la parcela en cuestión se ubique a una distancia mínima de 2500 metros de tales clases de suelo, igualmente se mantendrá una distancia mínima a los ejes viarios de la red primaria de 1.000.

i).- Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable cuya autorización no proceda tramitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 10/2004 de la Generalidad Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

Artículo 129º Usos, Instalaciones y Servicios Públicos

1.-Comprende las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable.

2.- El procedimiento para su autorización será el regulado por el art. 29 de la Ley 10/2004 del Suelo no Urbanizable de la Generalitat y art. 81. de la LRAU.

CUADRO DE CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO NO URBANIZABLE.

	Parcela Mínima	Ocupac Máxima	Edif. Neta m^2/m^2.	Altura Máxi..	Número Plantas	Distancia a linderos	Otras Disposic.	
VUA *	10.000	2%	0,02	7 m.	2	10	Art.82.2.e,f,h,i,j	Vivienda
AAGF *	10.000	2%	0,02	7 m.	1	10	Art. 84.1 c, e, 3	Almacenes
AS **/*	5.000	20%	0,1	4 m.	1	10	Art. 87.2 a, b, c	Servicios
AIP	25.000	10%	0,1	7 m.	2	15	Art. 89.2	Industrias
HOTEL/ AS.	25.000	10%	0,1	9 m.	3	10	Art. 90.2 A	Hotel
CRDO	5.000	10%	0,10	7 m.	2	15	Art. 90.2 B	Recreativos
CTET ****	25.000	10%	0,1	7 m.	2	10	Art. 90.2 C	Com
TA	5.000	10%	0,1	4 m.	1	10	Art. 90.2 D	Tiendas art.
ER	5.000	5%	0,05	4 m.	1	10	Art. 90.2 E	Restauración
ACBARSC	5.000	10%	0,1	10 m.	3	10	Art. 90.2 F	
DTEPAR	10.000	0,50%	0,005	4 m.	1	10	Art. 90.2 G	

* En caso de efectuar sobre una parcela una edificación mixta, las edificabilidades no serán acumulativas, optándose por la más tolerante.

** La marquesina sobre los depósitos no computa a efectos de edificabilidad.

*** No se incluye las estructuras, tales como la marquesina, de estación de servicio, torres de reclamo publicitario, ni en general, aquellas instalaciones que en función de su naturaleza precisen una altura superior.

**** No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad, los elementos desmontables, tales como tiendas de campaña, roulottes, o elementos divisorios de jardinería propios de este uso.

No precisarán parcela mínima las instalaciones expuestas en el art. 11.

CAPÍTULO II NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 130º Condiciones de Uso

1.-En el suelo no urbanizable de especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su propia calificación, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo aquéllas que expresa y excepcionalmente sean necesarias para su mayor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, tales como puntos de observación, aulas de la naturaleza etc. Dichas construcciones o instalaciones estarán sujetas a las condiciones que establezca el correspondiente Plan Especial

2.- Asimismo, se permitirán en este suelo, con las condiciones del punto anterior, aquellos usos y obras cuyo fin sea la regeneración de elementos naturales: montes, lagunas, especies arbóreas, etc.

Artículo 131º Zona Húmeda del Clot de Galvany

1.- Se incluye en ésta zona el paraje conocido como Clot de Galvany, su regulación vendrá establecida en la normativa de creación del Paraje Natural de interés municipal. Abarcará la parte correspondiente al término municipal de Santa Pola, según procedimiento previsto en la normativa autonómica correspondiente.

2.- Los terrenos calificados como zona húmeda son los delimitados en el Plano nº 2. Clasificación del suelo. Ordenación estructural. Escala 1:5.000.

Artículo 132º Zona de las Salinas de Santa Pola

1.- A las Salinas de Santa Pola le es de aplicación el Plan Rector de Uso y Gestión de las Salinas aprobado por la Generalitat Valenciana.

Artículo 133º Zona de Costas

1.-Corresponde esta Zona a los terrenos delimitados por la franja costera, y sus espacios naturales. Se incluyen dentro de ella, además de la zona de dominio, las áreas de playas y las dunas.

2.- Los terrenos calificados como zona de litoral son los delimitados en los planos de la Ordenación estructural.

3.-Todo uso o actuación de cualquier tipo, y en particular la redacción de Planes Especiales sobre este tipo de suelo, requerirá informe previo y, en su caso, autorización o concesión de la Administración correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Ley de Costas.

Artículo 134º Montes Catalogados

1.- Corresponde a las áreas ocupadas por los montes incluidos en Catálogo de Utilidad Pública de la Provincia de Alicante con los números 51 y 68.

2.- Su régimen de uso y utilización se rige por la legislación forestal estatal y de la Generalitat Valenciana.

3.- Los Montes catalogados aparecen grafiados en el Plano nº 3. Calificación del suelo. Ordenación estructural. Escala 1:10.000.

Artículo 135º Zonas de Protección del Paisaje, del Medio Natural y franja Litoral de Cap de lÁljub

1.- Corresponde a las áreas incluidas entre el acantilado del Monte 51 y la zona costera.

2.- Los terrenos calificados como zonas de Protección del Paisaje, del Medio Natural y franja litoral son los delimitados en el Plano nº 3. Calificación del suelo. Ordenación estructural. Escala 1:10.000.

La franja litoral del Cap de L´Aljub se pretende recuperar para su conversión en Parque Natural, tal y como la define la Ley de Ordenación del Territorio.

La propuesta para ello es:

1.- Adquisición de Suelos que pasen a titularidad pública mediante su compra por transferencias de aprovechamiento, con cargo al suelo urbano.

2.- Creación de unas parcelas hoteleras, fuera de la parte catalogada como Monte, que contribuyan a la puesta de valor del área y a la regeneración y limpieza del Medio.

3.- Redacción de un Plan Especial de Usos que haga compatible la protección del medio con su disfrute, con áreas diferenciadas para acampada o inclusive albergue rural, cabañas de madera, descanso, parques, comidas al aire libre, y operaciones de mejora del medio natural que potencien sus valores ambientales.

En tanto se Redacte dicho Plan Especial de Usos, se establecen ya desde el Plan General el mecanismo de las transferencias para la obtención de Suelo Público, entendiendo como objetivo ineludible que hace posibles los restantes.

Una vez creado el mecanismo se dispondrá mediante una Ordenanza de un Cuadro de Valores, que actualizará el precio del suelo y del aprovechamiento que se obtiene por compra, para mantener el equilibrio de valores en todo caso.

En tanto se redacta el Plan Especial de Usos se podrá renovar o conceder de

modo aislado licencia provisional para actividades de ocio, de carácter desmontable, sujetas a plazo, acordes con el entorno, siempre fuera de las áreas consideradas de un mayor valor ambiental. También se podrá realizar las obras enumeradas en el artículo relativo al Suelo Urbanizable aún sin programar que fueran estrictamente necesarias, correspondiendo éstas a la Administración, a sus concesionarios y a las empresas suministradoras de Redes Generales de Infraestructura.

Artículo 136º Zonas de Cauces y Barrancos

1.- Corresponde a los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección a través de medidas en vigor adoptadas conforme a la legislación reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna y del medio ambiente y la protección del dominio público hidráulico.

2.- En lo que respecta a los cauces y barrancos se estará a lo dispuesto por la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas, y sus reglamentos de desarrollo aprobados por Reales Decretos 849/86 y 927/88, así como de la demás normativa de aplicación en materia de Aguas.

3.- Los terrenos calificados como zonas de cauces y barrancos aparecen reflejados en los planos de información de infraestructuras.

Artículo 137º Zona de Área Arqueológica y del Patrimonio Etnológico y Cultural

1.- Se corresponde con las áreas de suelo no urbanizable en las que se tiene constancia de la existencia de restos arqueológicos o que por sus características concretas y situación pudieran albergarlos.

2.- Los terrenos calificados como zona de yacimientos arqueológicos son los delimitados en el Plano nº 2. Clasificación del suelo. Ordenación estructural. Escala 1:10.000.

3.- En caso de que se constate, mediante el procedimiento legalmente previsto, la no existencia de restos arqueológicos en alguna zona, deberá entenderse descalificada siéndole de aplicación a todos los efectos, las condiciones de edificación y uso de la zona circundante.

4.- Las zonas de especial protección etnológicas y culturales son las que figuran en el Catálogo.