

Ayuntamiento de VILLAJOYOSA
PLAN GENERAL de 1980

Normativa Urbanística

Equipo redactor :

J.R. CAMPRUBI
J. MONTORO CHINER
LL. PALLARES
R. ROGER
E. SOLER
LL. ARTAL
J.M. CAMARASA
P. CARALPS
L. LAGO

Normativa urbanística - INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

- CAPITULO 01.- Naturaleza, alcance territorial y vigencia.
- CAPITULO 02.- Desarrollo del Plan General.
- CAPITULO 03.- Normas específicas para los Planes Parciales de iniciativa privada.
- CAPITULO 04.- Licencias Urbanísticas.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

- CAPITULO 05.- Régimen Urbanístico del Plan.
- CAPITULO 06.- La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- CAPITULO 07.- Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico.
- CAPITULO 08.- La división del suelo en zonas según clasificación urbanística.
 - SECCION I.- Disposiciones Generales.
 - SECCION II.- La proporcionalidad entre los sectores y las reservas de suelo para sistemas locales.
 - SECCION III.- Tipos de ordenación y condiciones de edificación.
 - SECCION IV.- Condiciones de uso.

TITULO III.- ORDENACION DE SISTEMAS.

- CAPITULO 09.- Sistema portuario (Clave A).
- CAPITULO 10.- Sistema ferroviario (Clave B)
- CAPITULO 11.- Sistema viario (Clave C).
- CAPITULO 12.- Sistema de Infraestructuras de Servicios Técnicos (Clave D).
- CAPITULO 13.- Sistema de equipamientos y dotaciones (Clave E).
- CAPITULO 14.- Sistema de Parques y Jardines Urbanos (Clave F).
- CAPITULO 15.- Sistema de parques litorales (Clave G).

TITULO IV.- REGULACION DEL SUELO URBANO.

- CAPITULO 16.- Disposiciones comunes.
- CAPITULO 17.- Zona de Casco Antiguo (Clave 1).
- CAPITULO 18.- Zona de Ensanche (Clave 2).
- CAPITULO 19.- Zona de ordenación volumétrica anterior (Clave 3).
- CAPITULO 20.- Zona Residencial de ordenación abierta (Clave 4).
- CAPITULO 21.- Lineal de medianera. (Clave 5)
- CAPITULO 22.- Zona de verde privado. (Clave 6).
- CAPITULO 23.- Zona de dotaciones privadas. (Clave 7)
- CAPITULO 24.- Zona industrial. (clave 8)

TITULO V.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

- CAPITULO 25.- Zonas y disposiciones comunes.
- CAPITULO 26.- Zona de desarrollo residencial (Clave 9).
- CAPITULO 27.- Zona de desarrollo turístico (Clave 10).
- CAPITULO 28.- Zona de desarrollo industrial (Clave 11).
- CAPITULO 29.- Zona de desarrollo de dotaciones privadas (Clave 12)
- CAPITULO 30.- Zona de desarrollo de planeamiento anterior (Clave 21).
- CAPITULO 31.- Normas específicas de sector. Aprovechamientos medios sectoriales.

TITULO IV.- REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

CAPITULO 32.- Disposiciones generales.

CAPITULO 33.- Zona de desarrollo urbano opcional. (Clave 13)

CAPITULO 34.- Zona de desarrollo turístico opcional (Clave 14).

TITULO VII.- REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO 35.- Disposiciones generales.

CAPITULO 36.- Zona de Protección de costas y cauces (Clave 15).

CAPITULO 37.- Zona de repoblación forestal (Clave 16).

CAPITULO 38.- Zona de protección ecológica o paisajística (Clave 17)

CAPITULO 39.- Zona de protección agrícola. (Clave 18)

CAPITULO 40.- Zona de libre permanente. (Clave 19).

CAPITULO 41.- Zona de concentración de la edificación rústica (Clave 20).

TITULO VIII.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS TIPOS DE ORDENACION.

CAPITULO 42.- Parámetros comunes a todos los tipos de ordenación.

CAPITULO 43.- Parámetros específicos del tipo de ordenación en casco antiguo.

CAPITULO 44.- Parámetros específicos del tipo de ordenación según alineación de vial.

CAPITULO 45.- Parámetros específicos del tipo de ordenación en edificación aislada.

CAPITULO 46.- Parámetros específicos del tipo de ordenación según volumetría específica.

TITULO IX.- CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO INDUSTRIAL Y DE ESTACIONAMIENTO Y LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. NORMAS DE PROTECCION DE BIENES CULTURALES Y NATURALES.

CAPITULO 47.- Regulación del uso industrial.

CAPITULO 48.- Regulación del uso de estacionamiento y aparcamiento

CAPITULO 49.- Regulación de las actividades extractivas.

CAPITULO 50.- Normas para la protección de bienes culturales y naturales.

TITULO X.- DETERMINACIONES SOBRE SECTORES CON PLANEAMIENTO ANTERIOR.

CAPITULO 51.- Determinaciones sobre sectores con planeamiento anterior..

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1

Naturaleza, alcance territorial y vigencia.

Artículo 1. Naturaleza.

El presente que tiene condición de Plan General Municipal de Ordenación, comprende todo el término municipal de Villajoyosa.

El Plan, se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo deben entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 09 de Abril.

Artículo 2. Vigencia.

Sin perjuicio de su revisión a los dieciseis años, la vigencia del Plan es indefinida a partir de su aprobación definitiva. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 12.1.3 de la Ley del Suelo, motivaran su revisión anticipada las siguientes circunstancias:

- a) Mayores exigencias de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
- b) Cuando se alcance alguno de los indicadores de revisión del Plan de los que constan en la Memoria del mismo.
- c) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, y en especial de estas Normas, incluidas sus disposiciones Transitorias, de tal manera que cualquier intervención sobre el territorio, ya sea provisional o definitiva, de iniciativa pública o privada, deberá ajustarse a las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

Artículo 4. Contenido.

Documento 1.- Memoria y Estudios Complementarios.

Documento 2.-

1. Planos de información.

- 1.- Plan General Vigente E:1:5.000
- 2.- Planes parciales aprobados E:1:10.000
- 3.- Uso del suelo E:1:10.000
- 4.- Tipologías de edificación en casco urbano E:1:2.000
- 5.- Alturas de edificación en casco urbano E:1:2.000
- 6.- Industrias existentes E:1:10.000
- 7.- Elementos y conjuntos de interés E:1:10.000
- 8.- Servicios técnicos. Pavimentación E:1:10.000
- 9.- Servicios técnicos. Saneamiento E:1:10.000

- 10.- Servicios técnicos. Abastecimiento de aguas E:1:10.000
- 2.- Planos de ordenación.
 - A) Clasificación del suelo E:1:10.000
 - B) Estructura general u orgánica del territorio E:1:10.000
 - C) Usos globales. Sistemas y zonas E:1:5.000
 - D) Alineaciones y rasantes. Redes de servicios técnicos. E:1:5.000
 - E) Sectores de planeamiento y áreas del Plan Especial E:1:5.000
 - F) Suelo urbano. Sistemas y zonas. Alineaciones y rasantes E:1:2.000
 - G) Suelo urbano. Redes de servicios. E:1:2.000

Documento 3.- Normas urbanísticas.

Documento 4.- Programa de actuación.

Documento 5.- Estudio económico financiero.

En caso de discrepancia entre los previstos en los planos de ordenación regirá lo dispuesto en los planos de mayor detalle.

Artículo 5. Modificación.

1. La modificación de cualquiera de los elementos del Plan deberá ajustarse a lo prevenido en el art. 49 de la Ley del suelo, y en lo no previsto por lo dispuesto en estas Normas.
2. La modificación del Plan General en ningún caso afectará a su período de vigencia o sus plazos de revisión.
3. La modificación del Plan que se elabore deberá tener, en todo caso, el grado de precisión propio del Plan General, y comprenderá un estudio de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la nueva ordenación en las previsiones del presente Plan General, y la viabilidad de aceptar la propuesta sin proceder a una revisión total de éste.

A tal efecto, no se aceptarán modificaciones que propongan un modelo territorial distinto al propuesto en este Plan General, o cambios en la clasificación de suelo que supongan alteraciones en áreas colindantes o que tengan la condición de aisladas.

Las modificaciones a que se refiere el segundo párrafo del artículo 48 de la Ley del Suelo sobre revisión de las superficies de suelo calificado como urbanizable programado, en ningún caso invadirán el suelo delimitado expresamente como no urbanizable, por ser objeto de protección especial para preservarlo del desarrollo urbano. Tampoco podrá incrementarse la superficie de suelo urbanizable programado si no se han cumplido las previsiones anteriores del Programa de Actuación, a nivel de urbanización en sus dos terceras partes, o a nivel de consolidación de la edificación en un 40%. Se exceptúan de esta última condición los suelos a los que el Plan asigna, como uso principal, el residencial turístico.

4. Si la modificación del Plan General lleva consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores del mismo, deberá atenerse a lo dispuesto en el artículo 159 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. "Salvo en el supuesto de promoción pública, las estipulaciones establecidas en el art. 161.2 del Reglamento de Planeamiento, aún cuando se cumplan en su totalidad, en ningún caso podrán significar aumento superiores de volumen del 30% y sólo serán de aplicación en los suelos urbanizables programados, salvo en el desarrollo residencial de Intensidad 1 y en los suelos urbanos en la zona de dotaciones privadas".

CAPÍTULO 2

Desarrollo del Plan General

Artículo 1. Organos actuantes.

1. El desarrollo del Plan General corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, establecidas en la Ley y las presentes Normas.
2. Corresponderá a las demás Administraciones Públicas el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, de acuerdo a sus respectivas atribuciones.

Artículo 2. Desarrollo del Plan.

Para el desarrollo del Plan General se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo, sus reglamentos y estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 3. Adecuación al Plan General.

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones del Plan General. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, ni aún respetando el coeficiente de aprovechamiento medio ni manteniendo para el sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.
2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del plan general. En especial no podrán introducir, en contra de lo previsto en el Plan, aumentos de edificabilidad, mayor ocupación del suelo para usos provados o disminución de los espacios asignados a sistemas.
3. Se considerará como modificación del Plan General, y a todos los efectos se acogerá a lo dispuesto en el artículo 5 capítulo 1 de estas Normas, toda modificación parcial del Plan que no entre dentro del ámbito dispuesto por la Ley o sus reglamentos para los Estudios de Detalle, o que estas Normas no hubiesen previsto para el desarrollo del Plan en Planes Parciales, Especiales o Programas de Actuación Urbanística.

Artículo 4. Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Planes Parciales los sectores comprendidos dentro del suelo urbanizable programado, mediante Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales el suelo urbanizable no programado. Mediante Planes Especiales las subzonas 1a, 1b, 1d y 1e del Casco Antiguo, y aquellos casos comprendidos en el artículo 4 del capítulo 20.
2. La formulación de Estudios de Detalle será obligatoria en la subzona 4b.
3. En todo caso el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá referirse necesariamente a los sectores de planeamiento delimitados en el presente Plan, de conformidad con lo prevenido en el artículo 12 de la Ley del suelo para el suelo urbanizable programado. La misma condición deberá cumplirse respecto de los Planes Especiales.
4. En las demás zonas de suelo urbano el Ayuntamiento podrá redactar Planes Especiales con los objetivos previstos en la regulación específica de la zona y además de saneamiento reequipamiento y rehabilitación de sectores obsoletos, garantizando en todo caso la preservación de las condiciones ambientales y edificatorias de acuerdo con lo que se establece en la regulación específica de cada zona.

Artículo 5. Contenido.

1. Los Planes Parciales y Especiales regularán todos los aspectos exigidos en la Ley del Suelo y sus reglamentos, de forma tal que con la formación de sus Proyectos de Urbanización sean ejecutables.

Asimismo los Planes Parciales cuyo aprovechamiento medio sectorial sea superior al del suelo urbanizable programado de su cuatrienio o al medio señalado por el correspondiente Programa de Actuación Urbanística deberán contener la correspondiente división poligonal si consta de más de una unidad de actuación.

Igualmente podrán determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

a) El Plan Parcial o Especial de Reforma Interior desarrollará todas las directrices de ordenación previstas en este Plan General, y para ello:

- 1) Elegirá, de entre los permitidos por el Plan en cada zona, los tipos de ordenación.
- 2) Precizará, delimitará y configurará los suelos de cesión obliatoria y gratuita, de acuerdo con los módulos de reserva previstos en el Reglamento de Planeamiento y estas Normas.
- 3) Señalará el espacio destinado a la red viaria y a los demás sistemas de la estructura urbana.
- 4) Dispondrá, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en el Plan General, la ordenación de la edificación de que fuesen susceptibles las zonas según su edificabilidad.
- 5) Pormenorizará, en todo caso, las condiciones de uso de las zonas y precisará la localización concreta de los usos de la edificación.
- 6) Contendrá cuantas otras determinaciones exijan la Ley del Suelo y sus reglamentos, en especial lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley del Suelo.

b) El Plan garantizará asimismo la ejecución de los sistemas locales y generales, en su caso, y de la obra urbanizadora, de modo que asegure la realización de la urbanización previa o simultáneamente a la edificación.

2. Los Programas de Actuación urbanística regularán todos los aspectos necesarios para la posterior redacción de los correspondientes planes parciales de acuerdo con lo expresado en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

3. Se redactarán estudios de detalle, que en ningún caso podrán representar incrementos de la edificabilidad asignada por el Plan General, ni disminución de superficies destinadas a sistemas, siempre que en alguna zona de suelo urbano sean necesarias ligeras modificaciones de alineaciones y rasantes, de redistribución de edificabilidades u ordenación de volúmenes de edificación en una manzana de acuerdo con las especificaciones del Plan General.

Artículo 6. Precisión de límites.

1. Los límites de zona y sectores podrán ser objeto de precisión en los respectivos planes parciales y especiales conforme a los siguientes criterios:

- a) Los ajustes serán debidos a:
 - 1) Alineaciones o líneas de edificación vigentes.
 - 2) Límites de propiedad rústica o urbana.
 - 3) La existencia de arbolado u otros elementos de interés.
- b) No comportarán distorsiones en la forma de las unidades de zona, ni aumentos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento (5%) en relación con las superficies delimitadas en los planos a escala 1:5.000 de este Plan.
- c) En cualquier caso, el Plan Parcial del sector objeto de la precisión de límites considerará su nuevo aprovechamiento medio y será calculado con los mismos criterios con que en este Plan

se fija el aprovechamiento medio del sector de que se trate.

2. Cuando uno de los límites del sector o zona hubiera sido precisado en el Plan Parcial, respondiendo a alineaciones o límites de zonificación preestablecidos o mantenidos por este Plan General, aquel límite se ajustará al definido.

Artículo 7. Planes Especiales.

Sin perjuicio de lo previsto en las Normas de este Plan, podrá acydirse a la formación de Planes Especiales para los objetivos a que hace referencia la Ley del Suelo en su artículo 17, y en particular para la ejecución de los elementos de los sistemas generales. De la misma forma podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo y ejecución de los sistemas locales en suelo urbano. Igualmente podrán formularse Planes Especiales para el desarrollo de lo previsto en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO 3

Normas específicas para los Planes Parciales de iniciativa privada

Artículo 1. Promoción privada.

Los particulares podrán formar Planes Parciales para el desarrollo del presente Plan. Obtenida la previa autorización del Ayuntamiento, se les facilitará los elementos informativos precisos y se sentarán las bases para la redacción de los Planes y Proyectos.

Artículo 2. Delimitación poligonal y sistemas de actuación.

Los planes parciales de iniciativa privada deberán fijar en todos los casos los polígonos o unidades de actuación en que se divide y el sistema o sistemas de actuación aplicable a cada uno de ellos.

Si el aprovechamiento medio del sector fuese superior al medio del suelo urbanizable programado del cuatrienio de que se trate o al de la totalidad del ámbito territorial del Programa de Actuación Urbanística, el Plan Parcial deberá indicar el aprovechamiento de cada polígono, a fin de justificar dicha división y el exceso de aprovechamiento total sobre el medio que le correspondiera.

Artículo 3. Contenido de los planes parciales de iniciativa privada.

1. Los Planes Parciales redactados por los particulares deberán contener todos los documentos y prescripciones a que se ha hecho referencia en el capítulo anterior.

2. En los Planes Parciales de promoción privada los propietarios se obligarán, como mínimo, a :

a) Ordenar la edificación y urbanización de tal modo que aporten y cedan gratuitamente al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas locales, viales, jardines urbanos, espacios libres públicos, dotaciones para centros docentes y otras dotaciones, en la proporción y condiciones exigidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, artículos 10, 11 y 12, disposiciones concordantes y que precisen estas normas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al exceso de aprovechamiento del sector, si lo hubiese, respecto al aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado correspondiente al cuatrienio de que se trate si la actuación fuese en este tipo de suelo, o respecto al aprovechamiento medio del ámbito territorial comprendido en el Programa de Actuación Urbanística que el Plan Parcial desarrolle en los suelos urbanizables no programados, que no hubiese sido asignado a propietarios de sistemas generales situados dentro del suelo urbanizable programado en un caso y no programado en el otro.

c) Ceder, en iguales condiciones que el anterior, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10 por ciento del aprovechamiento medio restante del sector, todo ello sin perjuicio de los mecanismos sustitutorios previstos por el artículo 125 y concordantes de la Ley del Suelo.

d) Costear las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial con el alcance previsto en el artículo 122 de la Ley del Suelo, comprendiendo:

1) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado.

2) Sufragar las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y destrucción de plantaciones que exija la ejecución del Plan.

3) Satisfacer los gastos complementarios tales como los honorarios del proyecto, los derechos de administración, y los gastos de formalización del Plan Parcial y de los proyectos de urbanización y

reparcelación.

e) En el caso de que el sistema de actuación elegido sea el de compensación, abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporen al sistema, cuando la Junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.

f) En el caso de que el sistema elegido sea el de cooperación, pagar por adelantado las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización que exija la Administración en el modo, cantidad y forma que ésta señale.

Artículo 4. Obligaciones y compromisos.

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, en orden a los compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, los siguientes aspectos:

a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso, de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización.

b) Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

c) Compromiso de parte del promotor de presentar el correspondiente Proyecto de Urbanización en un plazo no superior a los seis meses contados desde la fecha de aprobación definitiva.

d) Compromiso de conservación de la urbanización durante un plazo de 3 años bien por parte de la propia Junta de Compensación o bien por la Entidad de Conservación que al objeto se constituya.

e) Modo de formalizar las garantías exigidas en el artículo 46.c del Reglamento de Planeamiento.

f) Compromiso del promotor sobre la disponibilidad de los terrenos destinados a sistemas en favor de la Administración actuante desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, sin perjuicio de que la transmisión dominical tenga lugar a través de la compensación o reparcelación correspondiente, en un plazo no superior a los tres años desde la aprobación definitiva.

g) Compromiso del promotor a ceder, en el plazo máximo de dos años, gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo restante del exceso de aprovechamiento sobre el medio del suelo programado en su cuatrienio, o sobre el medio del ámbito territorial que abarque el Programa de Actuación Urbanística que desarrolle, que se hubiese asignado a propietarios de sistemas generales situados dentro del suelo urbanizable programado en un caso o no programado en otro.

h) Compromiso de cesión del promotor, en las mismas condiciones del anterior, del 10 por ciento del aprovechamiento restante.

i) Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana.

CAPITULO 4

Licencias Urbanísticas

Artículo 1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 2. Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público.

También estarán sujetos a licencia municipal los actos referidos en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o de Entidades de Derecho Público sin perjuicio de lo que dispone el artículo 180,2 de la Ley del Suelo.

Artículo 3. Licencias de parcelación

1. En la solicitud de licencias de parcelación se expresara:

- a) Referencia al Plan que establece las condiciones de la parcelación.
- b) Características de la parcelación pretendida con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

2. El proyecto de parcelación estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de la finca a parcelar, justificativa de la viabilidad jurídica y técnica de la operación de parcelación, y que describa las parcelas resultantes.
- b) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000
- c) Plano de información a la misma escala.
- d) Plano de parcelación a escala 1:1.000

Artículo 4. Edificaciones con carácter artístico, histórico, tradicional o típico.

1. Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter artístico, histórico, típico o tradicional, o de edificio o construcción que forme parte de un grupo de este carácter, expresará las siguientes circunstancias:

- a) Si el edificio o la construcción, o el grupo, está incluido en el Catálogo previsto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, o en el previsto en estas Normas; capítulo 49, artículo 4, o si resulta afectado por un Plan Especial para la protección y ordenación de recintos y conjuntos artísticos o por Planes o Normas vigentes del Departamento ministerial correspondiente.
- b) Destino de la finca y, en su caso, el que se pretende dar a la misma, una vez demolida, reformada, reparada o ampliada.

2. Con la solicitud de licencia se presentarán, además de los documentos habituales, que, con carácter general se exigen por la índole de la obra, los siguientes:

- a) Memoria en que se describa la obra a realizar y se justifique la misma.
- b) Autorización, en su caso, del Departamento ministerial correspondiente, cuando por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo se exijan en las disposiciones específicas en la materia.

- c) Plano o planos representativos del estado actual de la edificación.
- d) Fotografía o fotografías que muestren, desde las distintas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.

Artículo 5. Plano de situación.

1. Los planos de situación que se presente para solicitar licencias de parcelación, obras mayores de edificación, obras de vaciado, excavación o rebaje, derribos o demoliciones, modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan Parcial de Ordenación o de un Plan Especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación u obra.

2. Cuando se tratase de licencia de obras y existiere aprobado Estudio de Detalle se cumplirá también lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 6. Contenido de las licencias.

1. Cuanto se dispone en estas Normas en materia de condiciones de edificabilidad y uso, y, en su caso respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además el contenido implícito, que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo, y las condiciones de edificabilidad y usos.

2. No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 7. Condiciones de otorgamiento.

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Normas respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones, de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstas en las mismas.

Artículo 8. Licencia condicionada a completar la urbanización.

1. Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna todos los elementos de urbanización siguientes:

- a) abastecimiento de aguas
- b) evacuación de aguas
- c) red eléctrica de baja tensión
- d) acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras en la vía a la que la parcela de frente, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del Suelo.

2. Se otorgará licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de depósito de garantía en metálico, valores públicos, aval bancario o hipoteca. En ningún caso la garantía depositada será inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante.

Artículo 9.

En tanto no se formalicen las cesiones gratuitas de suelo con destino a sistemas locales en los correspondientes planes parciales, no se concederán licencias de edificación ni aún condicionada a completar la urbanización de acuerdo con lo expuesto en el artículo anterior.

TITULO II
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 5

Régimen urbanístico del Plan

Artículo 1.

El régimen urbanístico del suelo se regula, de conformidad con el Título II de la Ley del Suelo, y en base al artículo 12 de la propia Ley, a través de:

1. La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
2. La clasificación del suelo en tipos según régimen jurídico.
3. La división del suelo en zonas según clasificación urbanísticas.

CAPITULO 6

La determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio

Artículo 1.

1. A efectos de la determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, el presente Plan General y, su desarrollo en Planes Parciales y Planes especiales asigna ciertos suelos para:

- a) Sistema portuario (Clave A)
- b) Sistema Ferroviario (Clave B)
- c) Sistema viario (Clave C)
- d) Sistema de infraestructura de servicios técnicos (Clave D)
- e) Sistema de equipamientos y dotaciones (Clave E)
- f) Sistema de parques y jardines urbanos (Clave F)
- g) Sistema de parques litorales (Clave G)

2. Estos suelos ordenados en sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y aseguran el desarrollo y funcionamiento de los asentamientos urbanos así como sus posibles transformaciones en el tiempo.

3. La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, implicara la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos destinados para sistemas a los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Artículo 2.

1. El Plan asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio a través de la contemplación de sistemas generales y sistemas locales. Los primeros vienen grafiados en el Plan, los segundos, se regulan por la Ley y sus reglamentos, y, en detalle por estas Normas, quedando propuesta su concreción para el momento del desarrollo de cada sector a través del plan Parcial o Especial.

2. Los sistemas generales y locales, constituyen en su conjunto la estructura orgánica del territorio. Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. En los sistemas locales, su ámbito de servicio es el del sector en que se encuadran.

Artículo 3.

1.

- a) Los suelos reservados para sistemas que se localicen en "suelo urbano" con destino a viales, parques, jardines públicos y centros de Enseñanza General Básica serán de cesión obligatoria y gratuita, en los términos, límites y condiciones que señala el artículo 83 de la Ley del Suelo y demás disposiciones concordantes. Sin perjuicio de ello, para estos y otros suelos destinados a sistemas generales podrá acudir a su expropiación, con repercusión en todo caso mediante contribuciones especiales de acuerdo con el artículo 145 del propio Texto Refundido.
- b) Los suelos destinados a equipamientos y dotaciones que en el momento de la aprobación de este Plan General fueran de dominio privado y se destinaran al mismo uso previsto por el Plan, continuaran el régimen de propiedad privada mientras desempeñan su actual función y cometido.

2. En suelo urbanizable, programado y no programado, el interés público y social de los suelos destinados a sistemas generales permitirá, excepcionalmente, y siempre que la gestión del Plan General así lo requiera, la aplicación del sistema de actuación de expropiación. De forma general estos suelos serán de cesión gratuita mediante compensación en suelos edificables de sectores con aprovechamiento medio superior al del cuatrienio en que el correspondiente Programa de Actuación considere su desarrollo.

3. En el procedimiento de expropiación de los suelos destinados a sistemas generales, la valoración se efectuará,

para los situados en suelo urbano, y, para los situados en suelos urbanizables programados y no programados conforme al valor urbanístico que se determine de acuerdo con el artículo 105 de la Ley del Suelo. Si estuviesen situados en suelo no urbanizable será de aplicación lo previsto en el artículo 107 de la propia Ley.

Artículo 4.

1. Los Planes Especiales que desarrollan los sistemas grafiados en el suelo urbanizable del Plan General, se referirán, de conformidad con el artículo 17-2 de la Ley del Suelo, a uno o varios de sus fines.
2. La ejecución de los sistemas podrá efectuarse a través de la concesión de derechos de superficie cuando procediese, en la forma y requisitos previstos en los artículos 171 y concordantes de la Ley del Suelo.

Artículo 5.

Los sistemas locales serán de cesión obligatoria y gratuita, aún cuando su concreción resulte de un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 6.

El plan prevé la posible obtención de sistemas generales por compensación en determinadas zonas de suelo urbano y bajo determinadas condiciones. En cualquier caso, esos sistemas están grafiados con el subíndice c, excepto en el caso de los viales, en cuyo caso sólo se podrán compensar aquellas que específicamente se señalan en estas Normas para zona o subzonas determinadas.

CAPITULO 7

Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico

Artículo 1.

E1 territorio del término municipal a que afecta el presente Plan General se clasifica en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable a tenor de los criterios establecidos por la Ley del Suelo, en sus artículos 78, 79 y 80 respectivamente.

La citada clasificación inicial del territorio se delimita en el Plan General en los planos a escala 1:10.000, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable en urbano, de conformidad con las previsiones del artículo 78b de la Ley del Suelo

Artículo 2.

1. En suelo urbano el Plan precisa la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de las determinaciones exigidas en el Reglamento de Planeamiento.

2. En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo y los elementos fundamentales de la estructura urbana (sistemas generales), y, establece, a través de la calificación urbanística en zonas la regulación genérica de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad, además de cuantas otras determinaciones son exigibles en este tipo de suelo.

3. En el suelo urbanizable no programado se precisan las directrices de ordenación a que hace referencia el art. 34 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, acerca de las determinaciones en este tipo de suelo.

4. El suelo no urbanizable está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

CAPITULO 8

La división del suelo en zonas según calificación urbanística

Sección I: Disposiciones generales.

Artículo 1.

1. A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el Plan asigna a todos aquellos suelos no adscritos a sistemas, y de conformidad con la Ley del Suelo, una calificación urbanística según zonas.

2. Esta calificación del suelo en zonas se formula de conformidad con el artículo 12 de la Ley del Suelo en concordancia con la clasificación del suelo en tipos.

3. En las zonas, los particulares, dentro de los límites y con cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que, razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 2. "Zonas".

1. Se entiende por "zona" la extensión de suelo, continua ó discontinua, sometida a un régimen uniforme.

2. Cuando los objetivos urbanísticos lo han exigido, el plan ha distinguido, dentro de cada "zona" subzonas, para establecer una gradación de la edificabilidad

Artículo 3.

Las zonas del Plan comprenden las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

a) Suelo urbano:

- Casco Antiguo (clave 1)
- Ensanche (clave 2)
- Zona sujeta a anterior ordenación volumétrica (clave 3)
- Zona de ordenación abierta (clave 4)
- Líneal de medianería (clave 5)
- Verde privado (clave 6)
- Dotaciones privadas (clave 7)
- Industrial (Clave 8)

b) Suelo urbanizable programado:

- Zona de desarrollo residencial (clave 9)
- Zona de desarrollo turístico (clave 10)
- Zona de desarrollo industrial (clave 11)
- Zona de desarrollo de dotaciones privadas (clave 12)
- Zona de desarrollo de planeamiento anterior (clave 21)

c) Suelo urbanizable no programado:

- Sectores de desarrollo urbano opcional (clave 13)
- Sectores de desarrollo turístico opcional (clave 14)

d) Suelo no urbanizable:

- Zona de protección de costas y cauces (clave 15)
- Zona de repoblación forestal (clave 16)
- Zona de protección ecológica paisajística (clave 17)
- Zona de protección agrícola (clave 18)
- Zona de suelo libre permanente (clave 19)
- Zona de concentración de la edificación rústica (clave 20)

Artículo 4. “Unidad de zona”.

Se entiende por “unidad de zona” toda superficie homogéneamente calificada por este Plan General y delimitado por suelos de distinta calificación urbanística e individualizada por una misma “área de referencia”.

Artículo 5. “Área de referencia de la unidad de zona”.

1. Se entiende por “Área de referencia de la unidad de zona” la superficie que sirve de base para la determinación de la superficie de techo edificable mediante la aplicación del índice de edificabilidad bruto zonal.
2. Delimita el área de referencia de la unidad de zona las líneas de separación fijadas en los planos entre los suelos de distintas calificaciones.

Artículo 6. “Área de referencia del Sector”.

1. Se entiende por “Área de referencia del Sector” el conjunto de áreas de referencia zonales que lo integran.
2. La suma de la superficie de techo edificable de las distintas área de referencia zonales será la superficie de techo edificable del sector.
3. Dicha superficie servirá de base para el cálculo de los módulos mínimos de reserva con destino a dotaciones de acuerdo con lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento en sus artículos 10, 11 y 12.

Sección II: Proporcionalidad entre los sectores y las reservas de suelo para sistemas locales.

Artículo 7.

1. En los planes parciales la superficie total de los terrenos que se adscriban a sistemas locales de cada sector vendrá determinada de conformidad con lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
2. En el planes Especiales de reforma interior estas superficies vendrán determinadas de conformidad con lo dispuesto en las presentes normas.
3. En cualquiera de los casos, la edificación privada deberá ordenarse de modo que deje libre los terrenos necesarios para la conveniente creación de aquellos sistemas.
4. La aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales es causa legítima de la ocupación administrativa de los terrenos destinados a sistemas locales cuya cesión gratuita y obligatoria por parte de los propietarios establece la Ley, una vez se haya procedido de instarlo oportunamente los particulares afectados a la redistribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento de acuerdo con los procedimientos previstos por el ordenamiento. De aplicarse el sistema de compensación para la ejecución del Plan, los terrenos deberán ser cedidos en las condiciones de urbanización previstas en el planeamiento.

Artículo 8.

Atendido que para cada uno de los sectores residenciales vienen definidos unos módulos mínimos de reserva en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, artículos 10 y 12 en función del tipo de unidad, o conjunto que formen las actuaciones, cualquier reducción de uno de estos módulos que implicase situarse por debajo del módulo mínimo que correspondiese a la actuación, implicará la disminución de la actuación adaptándose al tipo o conjunto que por dicha reducción le correspondiese .

Artículo 9.

A efectos de la edificabilidad y estándares de urbanización para sistemas locales se definen los siguientes conceptos:

a) Índice de edificabilidad bruta a zonal:

Todas las zonas en suelo urbanizable se hallan sujetase a límites máximos de edificabilidad, expresados en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo del área de referencia de cada unidad de zona. E1 índice de edificabilidad bruta o zonal fija el nivel máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.

b) Superficie de techo edificable.

En cada unidad de zona, la superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, cerradas o semicerradas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y piso, y sean de potencial edificación privada. Se entenderá por superficies cerradas a semicerradas aquellas que dispongan de elementos verticales de cerramiento (muros, tabiques, carpinterías o elementos de cerramiento similares) que dispongan de una longitud superior a la mitad de la longitud del perímetro de la línea curva o poligonal cerrada que delimita el espacio correspondiente.

c) Densidad bruta o zonal de vivienda.

La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por Ha. que pueden construirse en cada área de referencia. Los edificios de uso hotelero no computarán a efectos de densidad de viviendas.

d) Distribución del suelo público entre los diferentes sistemas locales.

La superficie de suelo que debe destinarse a cada uno de los sistemas locales se fija en metros cuadrados por vivienda sobre el área de referencia de cada sector residencial. En caso de sectores industriales o de usos terciarios se fijará en porcentajes sobre la superficie total ordenada a la que se vincule el uso en el Plan General. En uno y otro caso se distribuirán según las proporciones establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento en sus artículo 10, 11 y 12.

e) Superficie de suelo para usos privados.

La superficie de suelo para usos privados se determina en relación al área de referencia de cada unidad de zona. Este suelo resulta de deducir de la superficie del área de referencia del sector los espacios para sistemas locales.

El suelo para usos privados incluye el conjunto de suelos privados edificables, con ocupación total o parcial en planta baja según el tipo de ordenación de cada zona.

f) Envolvente máxima del volumen de edificación.

La envolvente máxima del volumen de edificación es la resultante de los valores que adquieren, de forma interdependiente, los parámetros reguladores de la edificación, en cada tipo de ordenación.

g) Índice de edificabilidad neto.

El índice de edificabilidad neto es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados. En el cómputo de la edificabilidad neta se tendrán en cuenta las superficies de los patios de luces y las de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados, las edificaciones existentes que se conserven y las edificaciones auxiliares.

La edificabilidad permitida por encima de la planta sótano no superará en ningún caso, en los terrenos con pendiente la que resultaría de edificar el terreno horizontal.

h) Intensidad de edificación por parcela..

Es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela, que expresada en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de parcela.

Sección III: Tipos de Ordenación y condiciones de edificación

Artículo 10.

1. La ordenación física de las zonas, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

a) Casco antiguo: corresponde a los sectores urbanos de mayor antigüedad que conforman el asentamiento históricamente inicial de la población, desde sus orígenes hasta la aparición de los "ensanches" como fórmula de expansión de los núcleos urbanos.

Las condiciones de edificación que en este tipo de ordenación se concretan como resultado de procesos constructivos sistematizados por la tradición, se regulan básicamente mediante la adaptación de la altura, anchos y alineaciones de fachada, cuerpos salientes, cubiertas y espacios libres de parcela, al carácter y condiciones volumétricas determinados por la edificación antigua existente en el entorno.

b) Edificación según alineación de vial: corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, a la largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por el tamaño y forma de la manzana, la profundidad edificable y a la altura reguladora máxima, medida normalmente, en función del ancho del vial.

c) Edificación aislada: corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias a los lindes de parcela.

d) Volumetría específica: Corresponde a las ordenaciones en que la edificación, regulada a través de un índice de edificabilidad zonal, un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima y una densidad de vivienda, se dispone de modo concreto para cada sector o unidad de zona a través de la composición de volúmenes del Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle.

2.- Los parámetros específicos de cada tipo de ordenación fijan de forma conjunta e interdependiente las máximas envolventes de los volúmenes de edificación que permiten estas normas. Sin embargo, dichas envolventes de edificación no son obligatorias hasta sus valores máximos, ni en las edificaciones de nueva planta ni en las ampliaciones. Los parámetros se miden en valores absolutos o relativos, bien de carácter geométrico, bien de carácter aritmético y determinan las "condiciones de edificación"

Artículo 11.

En las Normas que desarrollan cada zona se determina el tipo o tipos de ordenación que deben o pueden aplicarse a cada una y los valores máximos o mínimos que en cada caso adquieren los parámetros de cada tipo de ordenación.

Sección IV: Condiciones de uso.

Artículo 12.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollan el presente Plan General, detallarán el alcance de cada uno de los usos permitidos en cada sector, pudiendo hacer más estrictas las previsiones a cumplir para su localización razonando los criterios en que se apoye la decisión.
2. En suelo urbano, a través de la correspondiente Ordenanza, podrán hacerse más restrictivas las precisiones de este Plan General en orden a la localización y características de los usos permitidos.
3. Atendida su repercusión urbana, el Plan regula de modo particular, el uso Industrial y el uso de estacionamiento y aparcamiento
4. Asimismo se regulan de manera específica las actividades extractivas.

Artículo 13.

1. Por su adecuación a cada sector del suelo y a los fines de la ordenación, los usos se dividen en permitidos y prohibidos.
2. Se consideran prohibidos todo los usos no comprendidos en la calificación de permitidos.

Artículo 14.

Por razón de su función, se distinguen los usos siguientes:

1. Vivienda: Son los referentes al alojamiento familiar y se distinguen entre uso familiar y plurifamiliar.

Se entiende por uso de vivienda unifamiliar, la vivienda correspondiente a cada unidad familiar, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente y exclusivo.

Se entiende por uso de vivienda plurifamiliar el de varios alojamientos correspondientes a varias unidades familiares, situadas en un mismo edificio, con acceso y elementos comunes.

El uso de vivienda plurifamiliar no comprende los apart-hoteles, ni uso alguno subsumible en el uso hotelero, tal como se define el párrafo anterior.

2. Hotelero: el uso hotelero corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamiento temporal para transeúntes como hoteles, moteles, pensiones, apart-hoteles y, en general, todos los establecimientos de hostelería.
3. Residencial móvil: El uso residencial móvil corresponde a espacios no edificados, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente, como camping, aparcamientos de roulottes.
4. Comercial: el uso comercial comprende los locales abiertos al público, destinados a la venta al por menor o a la prestación de servicios personales.
5. Almacenes: el uso de almacenes comprende los locales destinados al depósito de mercancías y/o venta al por mayor.
6. Comercial concentrado: el uso comercial concentrado, comprende las grandes instalaciones integradas de comercio como Cash and Carry, hipermercados, grandes almacenes...
7. Oficinas: El uso de oficinas comprende las actividades administrativas o burocráticas y de gestión privada, relacionadas con las actividades de oficinas y despachos.

8. Sanitario-asistencial: el uso sanitario-asistencial comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos, y en general las relaciones con la sanidad, la higiene y asistencia.
9. Educativo: El uso educativo comprende las actividades formativas y de enseñanza.
10. Recreativo: el uso recreativo comprende las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.
11. Deportivo: el uso deportivo comprende la enseñanza y práctica de la educación física y deportes en general.
12. Socio–Cultural: el uso Socio–Cultural comprende las actividades culturales y de relación social. Como Museos, bibliotecas, centros sociales.
13. Estaciones de Servicio y garajes abiertos al público.
14. Industrial: el uso industrial comprende las industrias de cualquier tipo. Los almacenes conexos a las mismas y los talleres de reparación y planchistería.

Artículo 15.

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.
2. Se consideran uso público los usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.
3. Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada.
4. Se considera uso colectivo los de carácter privado, relacionados con un grupo determinado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

Artículo 16.

1. Por su relación entre sí, los usos se distinguen entre compatibles e incompatibles.
2. Este Plan señala los usos incompatibles en cada tipo de suelo urbanizable, no programado y en suelo no urbanizable. También puede hacerlo con respecto a los demás sectores de suelo urbanizable programado.

Artículo 17.

1. Se considera uso predominante al uso permitido que, en relación con los sectores del territorio calificados como suelo urbanizable no programado, se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse por no haber sido definidos incompatibles por este Plan.

Los programas de Actuación Urbanística, en su caso los correspondiente Planes Parciales, completarán la regulación de los usos.

Artículo 18.

1. Se considera usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas se establecen de manera temporal, no precisan obras e instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.
2. Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo, con lo que el artículo 58 de la Ley del Suelo, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. NO podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Artículo 19.

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan y que resulten disconformes con el mismo se considerarán como fuera de ordenación.

TITULO III
ORDENACIÓN DE SISTEMAS

CAPITULO 9

Sistema portuario (Clave A)

Artículo 1. Definición.

El sistema portuario comprende los suelos que actualmente forman el conjunto portuario de Villajoyosa, limitado por la zona marítimo terrestre.

Artículo 2.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica, se fijan en estas Normas, a efectos urbanísticos, las condiciones que deben reunir las edificaciones que se realicen.

Artículo 3. Condiciones de uso.

Dentro de la zona portuaria sólo se permiten los usos vinculados directamente a la función portuaria como son suministro de recambios, talleres de separación, astilleros, almacenajes, depósitos, lonja de pescado y similares, siempre en las condiciones y requisitos exigidos en la legislación específica.

Artículo 4. Intervención de la edificación.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona portuaria, estarán sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras competencias, a la licencia municipal.(Ley del Suelo art.180.1).

En todo caso, y excepto cuando se trate de instalaciones técnicas del puerto, la altura reguladora máxima permitida para las edificaciones será de 10,65 m. sobre el nivel natural del terreno en cada punto.

Artículo 5. Planes Especiales en el sistema portuario.

Los Planes Especiales que puedan regular los suelos incluidos en este sistema tendrán que ajustarse a las siguientes determinaciones de carácter urbanístico:

1. El suelo destinado a viabilidad y aparcamientos no podrá ser inferior al 20% de la superficie ordenada.
2. El suelo destinado a zona verde de uso público no podrá ser inferior al 40% de la superficie ordenada, y estará localizado preferentemente contiguo al mar y se desarrollará paralelamente a éste.
3. El resto de suelos se destinará a usos privados o públicos en las condiciones de uso establecidas en la legislación específica.
4. En todo caso, y excepto cuando se trate de instalaciones técnicas del puerto, la altura reguladora máxima permitida para las edificaciones será de 10,65 m. sobre la cota natural del terreno en cada punto.

CAPITULO 10

Sistema ferroviario (Clave B)

Artículo 1. Definición.

Se incluyen dentro de este sistema la línea del ferrocarril de vía estrecha Alicante-Denia así como sus entornos de protección y las instalaciones directamente relacionadas con la red.

Artículo 2. Condiciones de uso.

Dentro de este sistema sólo podrán construirse edificaciones directamente conexas con el uso ferroviario, como son estaciones, apeaderos, almacenes y similares.

Artículo 3. Intervención de la edificación.

1. Sin perjuicio de quedar sujetas a la normativa específica de la materia, las edificaciones que se construyan dentro del ámbito de este sistema, en ningún caso podrán superar la altura reguladora máxima de 10,65 m. sobre el nivel natural del terreno en cada punto, excepto en lo que a instalaciones técnicas se refiere.

2. En cualquier caso las instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a la vía férrea, integrantes del sistema ferroviario, estarán sujetas a licencia municipal, todo ello sin perjuicio de otras intervenciones o informes de acuerdo con el artículo 180.1 de la Ley del Suelo.

Artículo 4. Servidumbre.

1. Las nuevas edificaciones en suelo urbano se separarán, como mínimo, 20 metros del eje de la vía férrea. No existirá esta limitación cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial. En este caso, la edificación seguirá la alineación señalada en los correspondientes planos de alineaciones y rasantes de este Plan General.

2. En los suelos urbanizables y no urbanizables, la edificación se situará siempre a 30 metros como mínimo del eje de la vía férrea, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación específica.

3. En cualquier caso, las zonas de servidumbre que no sean o estén destinadas a dominio público serán computables en materia de edificabilidad en las correspondientes áreas de referencia.

Artículo 5. Planes de Ordenación.

1. Los planes parciales de Ordenación Urbana cruzados o inmediatos a la vía férrea regularán la edificación y ordenarán el suelo respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica y estas Normas.

2. En cualquier caso, la faja de inedificabilidad podrá ser destinada por los Planes Parciales a zonas verdes o estacionamiento, sin ser computables, siempre que estos usos no entorpezcan o limiten el destino del sistema ferroviario.

Artículo 6. Protección de vías férreas.

Cuando los terrenos urbanizables limitados o cruzados por la vía férrea adquieran la condición de solar será obligatorio el vallado o la previsión de los medios de seguridad oportunos, a cargo de todo ello del sujeto o sujetos que deben asumir las obras de urbanización. Serán a cargo de los mismos sujetos la realización de los correspondientes pasos peatonales a distinto nivel.

CAPITULO 11

Sistema Viario (Clave C)

Artículo 1. Definición.

1. La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario, de carácter fundamental, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas.

2. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales.

3. La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General, en plano escala 1:2.000 o como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

Artículo 2. Tipos de vías.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente, el presente Plan General establece los siguientes tipos de vías:

- a. Autopistas que se regirán, en todo caso, por la Ley 51/1974 de 19 de Diciembre.
- b. Distribuidores básicos: vías de intenso tráfico, que deben permitir una especialización elevada de sus flujos y altos niveles de servicios, y comprenden las carreteras estatales tanto nacionales como comarcales.
- c. Arterias urbanas: vías urbanas, fundamentales para la estructura urbana, en función de su posición, de las actividades que localiza y de los sectores urbanos que relaciona.
- d. Vías de la red local: las demás vías no enumeradas.

2. Los tipos de vías a), b) y c) del párrafo anterior constituyen la red viaria básica.

Artículo 3. Régimen de las vías públicas y de su entorno.

1. En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas, y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974 de 19 de diciembre.

2. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 51/1974 no tendrán la consideración de carreteras:

- a) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.
- b) Los caminos de servicio de que sean titulares el Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades Locales y demás personas de derecho público.
- c) Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

3. Las travesías y las redes arteriales de las poblaciones incluidas en el ámbito de este Plan se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley 51/197, en lo que resulten aplicables.

4. Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando estas queden sometidas a la ley 51/1974, se rigen por lo que ésta dispone sobre limitaciones de la propiedad, en sus artículo 32 a 40 ambos inclusive y sobre el entorno de

las demás clases de vías públicas se aplicarán, en su caso las corrientes disposiciones urbanísticas o especiales.

5. La denominada Zona de Dominio prevista en el artículo 33, se incluye dentro de la calificación de la red viaria básica.

6. Los planes parciales y especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan deberán contener Anteproyecto de trazado de los viales del sistema general viario a escala 1:1.000 con determinación geométrica del eje para su replanteo.

7. En tanto en cuanto no se redacten los planes parciales y especiales con las determinaciones a que hace referencia el apartado anterior, cualquier edificación o instalación incluida en la zona de afección requerirá autorización del Ministerio de Obras Públicas según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 51/9174.

Se entiende por zona de afección las dos franjas de terreno adosadas al borde del vial y delimitadas por paralelas trazadas a 100 m. en autopistas, 50 m. en carreteras comarcales.

Artículo 4. Área suplementaria de protección de cruces.

En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías, o los límites de las líneas de edificación cuando existan, por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez metros (10) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12) el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

Artículo 5. Precisión de la determinación de vías del Plan.

1. Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativo del Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial, o Especial en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por el Plan General, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos a escala 1:2.000 como mínimo. En suelo urbano, deberá hacerse también a través de Estudio o proyectos de detalle, con las mismas limitaciones anteriores, estas precisiones. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios de curvatura, de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplieran las anteriores condiciones, deberán tramitarse y justificarse como supuesto de modificación del Plan General.

2. Las trazas de los intercambios o intersecciones de vías a distinto nivel no vinculan en relación a la forma concreta de los enlaces, cuyas alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos Planes Especiales y Proyectos de construcción. En ningún caso, estos planes especiales y proyecto de construcción reducirán estas reservas de suelo, la capacidad de intercambio, la de las entradas-salidas de las vías o los niveles de servicio. En los casos en que los proyectos de vías se desarrollen ocupando una menor superficie de ejecución conservará el suelo no utilizado su calificación a efectos de reserva para futuras ampliaciones.

Artículo 6. Intervención de la edificación.

1. Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencias es el municipal. La Administración Municipal recabará de los órganos competentes de Obras Públicas el preceptivo informe o autorización a tenor de la Ley 51/1974, y además,

en todo caso, solicitará informe de la Diputación Provincial. Los informes denegatorios por razones de competencia estatal determinará la denegación de la licencia municipal.

Artículo 7. Disciplina urbanística de la publicidad.

1. La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visible desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en los artículos 58,1, 1ª) y 178,1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en el artículo 2º del Decreto 917/1976 de 20 de abril, en la Ley de Carreteras 51/1974 y, además, las contenidas en este Plan.

2. No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

3. El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Provincial de Urbanismo, o su Presidente, podrán ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal.

Artículo 8. Condiciones de los viales resultando de los sistemas locales.

1. En las zonas de desarrollo residencial, clave 9, subzona 9a y 9b y zona de desarrollo turística, clave 10 la anchura mínima de los viales se fija en 10 m., con una pendiente máxima del 8 por ciento.

2. En la zona de desarrollo residencial, clave 9, subzona 9c se fija la anchura mínima en 8 metros y la pendiente máxima en un 12 por ciento.

3. En las zonas de desarrollo industrial clave 11, la anchura mínima se fija en 15 metros y la pendiente máxima en un 6 por ciento.

4. En cualquier caso debe entenderse que la anchura mínima fijada es entre alineaciones comprendiendo calzada más aceras peatonales.

5. Estas anchuras sólo podrán disminuirse justificadamente para calzadas que únicamente den acceso a grupos de viviendas y no tengan solución de continuidad.

Artículo 9.

Los planes parciales que se desarrollen deberán garantizar el libre acceso a la franja carterera mediante las correspondientes vías públicas siempre que aquellos se sitúen lindantes a la zona marítimo terrestre o a algún parque litoral.

Artículo 10.

En aquellas vías pertenecientes a la red viaria básica que se prevean sin continuación en los Planes a escala 1:5000 la proporción de superficie destinada a circulación peatonal no será inferior al 50% de la misma.

CAPITULO 12

Sistema de infraestructura de servicios técnicos. (clave D)

Artículo 1. Definición.

1. Quedan comprendidos en este sistema aquellos espacios destinados a la infraestructura de servicios técnicos pantano de Amadorio, abastecimiento de agua, estaciones depuradoras, corredores eléctricos y otras compañías de suministro. A este fin se señalan las necesarias reservas de suelo y también las de protección de los elementos de este sistema.
2. El desarrollo y ejecución de estos sistemas quedará sujeto a la legislación específica de la materia.
3. Cuando la protección de cualquiera de estos sistemas provocase en su entorno espacios libres de edificación, serán considerados estos últimos como espacios libres.

Artículo 2. Condiciones de uso.

Sólo se permitirán los usos propios y los directamente relacionados con las instalaciones que se trate.

El uso de vivienda sólo se permitirá excepcionalmente y únicamente con destino a vivienda del guarda de la instalación.

CAPITULO 13

Sistema de equipamientos y dotaciones (Clave E).

Artículo 1. Definición.

1. Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos. El suelo será siempre de dominio público. Se excepcionan de ello los equipamientos existentes en suelo urbano mientras contiene el uso a que está actualmente destinado.

2. En los equipamientos y dotaciones se distingue entre los grafiados en el Plan, calificados como de ámbito municipal (clave E) y los que resulten, como sistemas locales, de cesión obligatoria y gratuita en el desarrollo del Plan General y que se determinarán en el momento de la aprobación de los correspondientes planes parciales y planes especiales, en la cantidad y condiciones expresadas en el anexo del Reglamento de Planeamiento sobre reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, o en estas Normas en los casos no previstos en el mismo.

Artículo 2. Ejecución de los sistemas generales y locales.

1. Los suelos destinados a equipamientos y dotaciones se obtendrán por cesión gratuita o expropiación forzosa, a tenor del régimen jurídico que les sea aplicable, de conformidad con la Ley del Suelo y sus reglamentos.

2. En todo caso, aquellos equipamientos y dotaciones situados en suelo urbano, procedentes de planes parciales, aún no transmitidos a la Administración, se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita. Mientras no se efectúe se estará a lo dispuesto en el artículo 9 Cap.4.

3. Los sistemas locales procedentes de planes especiales de reforma interior y planes parciales serán en todo caso de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 3. Tipos de equipamientos y usos permitidos.

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás servicios se clasifican en los siguientes tipos, indicando en cada uno de ellos los usos admitidos:

1. Sistemas generales.

a) educativos: centros docentes y anexos deportivos.

b) deportivos: instalaciones a cielo descubierto para práctica del fútbol, baloncesto, etc., polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicio.

c) sanitario-asistencial: centros asistenciales y sanitarios dedicados a guarderías, dispensarios, ambulatorios, residencia de ancianos, clínicas y hospitales generales.

d) socio-cultural: bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, auditorios, casas de cultura y reuniones exposiciones de interés público o comunitario así como anexos de servicio.

e) religioso: templos.

f) público-administrativo: centros o edificios para servicio de la administración pública, servicios de seguridad, bomberos, etc.

g) mercados y abastos: centros para mercados.

2. Sistemas locales:

a) educativos: con los mismos usos que en los sistemas generales.

b) servicios de interés público y social: quedan comprendidos los usos correspondientes a los equipamientos deportivos, sanitario-asistencial, socio-cultural, religioso, público y mercados y abastos de los sistemas generales.

Artículo 4. Asignación de usos.

1. Los suelos calificados como equipamientos de carácter general se ha dividido según los usos posibles en él en cuatro grupos: Ee, Ed, Ev y Es.

a) En el suelo calificado como Ee pueden situarse equipamientos de tipo deportivo.

b) En el suelo calificado como Ed pueden situarse equipamientos de tipo deportivo.

c) En el suelo calificado como Ev pueden situarse equipamientos de cualquiera de los tipos definidos en el artículo anterior, así como cualquiera de los expresados en el apartado 1 del artículo anterior.

d) En el suelo calificado como Es pueden situarse equipamientos de tipo socio-cultural.

2. En los suelos calificados como equipamientos generales cuya consecución prevé el plan se efectúe por compensación en suelo urbano (clave Ec) pueden situarse equipamientos de cualquiera de los tipos previstos en el artículo anterior.

Artículo 5. Condiciones de los equipamientos resultantes de los sistemas locales y de los equipamientos privados en suelo urbanizable programado.

1. Sistemas locales:

Además de las condiciones exigidas en el Anexo del Reglamento de planeamiento, los suelos destinados a sistemas locales deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Dimensión mínima de los laterales del suelo cedido: 12 m.

b) Pendiente máxima:

- instalación P<10%
- resto del suelo P<20%

c) Número máximo de plantas de la edificación: planta baja + 2 plantas piso.

2. Condiciones de los equipamientos privados con destino a uso sanitario-asistencial en suelo urbanizable programado.

Serán de aplicación la edificabilidad y las condiciones de edificación de la zona donde estuviesen situados, excepto la altura de edificación que podrá ser superada en una planta piso como máximo, sin que represente superar la altura reguladora en más de 3 m. en ningún caso.

Artículo 6. Condiciones de la edificación.

a) Los equipamientos y dotaciones locales, derivados de planes urbanísticos en desarrollo del Plan General, se regularán por las siguientes condiciones de edificación:

- El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
- La edificación neta máxima, sobre suelo público edificable, será de 0,80 m² de techo por m² de suelo.
- La altura máxima permitida será de 12 metros sobre la cota natural del terreno en todos los puntos del

solar o parcela, permitiéndose, de forma excepcional, un cuerpo singular hasta 18 metros de altura si se justifica por las características y finalidad del equipamiento.

- La ocupación máxima en planta baja será del 60% de la superficie de la parcela.

b) Para los equipamientos y dotaciones generales se aplicarán las siguientes reglas:

b.1. En el caso de dotaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General (Julio de 1980) y cuya edificación responda al tipo de ordenación entre medianeras (alineación de vial o casco antiguo), podrán realizarse ampliaciones hasta alcanzar la altura correspondiente, en dicha calle, a la zona del Plan General dominante en esa manzana.

b.2. En las parcelas destinadas a equipamientos situadas en manzanas que se rigen por los tipos de ordenación indicados en el apartado anterior, y no construidos en la fecha de aprobación del Plan, la altura, profundidad edificable y demás parámetros de edificación serán los correspondientes a la zona del Plan General dominante en esa manzana.

b.3. En el resto de casos, incluso los equipamientos y dotaciones situados en el interior de manzanas, serán de aplicación las condiciones establecidas para los equipamientos y dotaciones de carácter local, con la salvedad de que en el suelo calificado como "Es", el índice de edificabilidad será de 12 m² de techo por m² de suelo.

CAPITULO 14.

Sistema de parques y jardines urbanos (Clave F).

Artículo 1. Definición.

1. Comprende los espacios libres destinados a áreas de arbolado y jardinería. Serán en todos los casos de uso y dominio público y no edificables, destinados a parques urbanos cuando su superficie fuese mayor de 10.000 m², o con destino a jardines urbanos en el resto de los casos, en que serán destinados a juegos de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad de vida.
2. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque se admitirán instalaciones descubiertas para la práctica de deportes o para edificios culturales, siempre que no ocupen más del 10% de la superficie ya ejecutada del parque. La altura máxima de las construcciones será de 10 m.
3. Se permitirán las instalaciones necesarias para el cuidado del parque siempre que no ocupen más del 1% de la superficie del mismo y su altura no supera los 6 metros.

Artículo 2. Ejecución de los sistemas generales y locales.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 2 capítulo 13 correspondiente a la ejecución de los sistemas generales y locales de equipamientos y dotaciones.

Artículo 3. Condiciones de los jardines urbanos resultantes de sistemas locales.

Además de lo dispuesto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, los jardines, áreas peatonales y las áreas de juego y recreo para niños cumplirán las siguientes condiciones en materia de pendientes máximas admisibles y niveles de concentración, a fin de que resulten los mínimos espacios libres residuales y carentes de sentido.

- a) jardines públicos.
Nivel de concentración = 50%
Pendiente máxima = 10%
- b) Areas de juego y recreo.
No se exige nivel de concentración.
Pendiente máxima = 5%
- c) Areas peatonales.
No se exige nivel de concentración.
Pendiente máxima = 10%

CAPITULO 15

Sistema de parques litorales (Clave G).

Artículo 1. Definición.

1. Comprende este sistema aquellos suelos de uso público cuyo objeto es garantizar la libre accesibilidad, la protección y el equipamiento mínimo necesario para el general disfrute de la franja costera, en especial de las playas, y su entorno inmediato.
2. En cualquier caso, cada parque litoral comprenderá la zona marítimo terrestre en todo el frente que ocupe y una franja interior de profundidad variable grafiada en los planos.
3. En lo que afecte a la zona marítimo-terrestre, los parques litorales, en su ejecución, respetarán todas y cada una de las determinaciones específicas para ella fijadas en la Ley de Costas.

Artículo 2. Desarrollo.

Los parques litorales se desarrollarán mediante Planes Especiales de iniciativa pública, que deberán, en cualquier caso, ajustarse a las siguientes condiciones una vez deducida de la superficie total la correspondiente a la zona marítimo terrestre:

- a) La superficie mínima destinada a parque urbano de uso público será como mínimo el 50% de la superficie resultante de la resta anterior.
- b) La superficie destinada a aparcamiento será como mínimo el 20% de la misma superficie.
- c) La superficie destinada a viabilidad será como máximo el 20% de la misma superficie.

En la superficie restante del total del parque litoral, y sin exceder nunca del 10% de la misma, la Administración, mediante las correspondientes concesiones administrativas de dominio público, podrá admitir la instalación de usos relacionados con servicios complementarios al mismo, como son bares, restaurantes y similares, todos ellos vinculados al ocio y esparcimiento.

Artículo 3.

Los parques litorales se desarrollarán mediante expropiación o compensación en suelo edificable a los propietarios derivado del aprovechamiento medio, bien dentro del sector en que estuviesen incluidos, bien en sectores con aprovechamiento medio superior al que su cuatrienio siempre que se trate de suelos urbanizables programados.

Si su régimen jurídico fuese el de urbanizable no programado, el suelo destinado a estos sistemas, se considerará, en las Bases del concurso del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, como parte integrante de las obligaciones previstas en el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 4. Condiciones de edificación.

Las edificaciones resultantes de la concesión administrativa de dominio público no podrán superar el 50% de la superficie sobre la que se adquiriera. La altura máxima permitida será de 3,50 m. sobre el nivel natural del terreno. La separación entre edificaciones será como mínimo de 50 metros.

TITULO IV
REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 16

Disposiciones comunes.

Artículo 1.

En el suelo urbano se hallan comprendidas las siguientes zonas y subzonas:

- Casco antiguo (clave 1)
 - Subzonas: Centro histórico clave 1a
 - Poble Nou clave 1b
 - Puntes del Moro clave 1c
 - Ermita S. Antonio clave 1d
 - Barberes clave 1e

- Ensanche (clave 2)

- Ordenación volumétrica anterior (clave 3)
 - Subzonas: Mantenimiento clave 3a
 - Adecuación Intensidad 1 clave 3b
 - Adecuación Intensidad 2 clave 3c

- Edificación aislada (clave 4)
 - Subzonas: Intensidad 1 clave 4a
 - Intensidad 1 Sector Playa clave 4b
 - Intensidad 2 clave 4c
 - Intensidad 2 Sector Paraiso clave 4d
 - Intensidad 3 clave 4e
 - Intensidad 4 clave 4f
 - Intensidad 5 clave 4g

- Lineal de medianería (clave 5)

- Verde privado (clave 6)

- Dotaciones privadas (clave 7)

- Industrial (clave 8)

Artículo 2. Desarrollo del Plan.

1. Para el desarrollo del Plan en el suelo urbano sólo es exigible la aprobación de Estudios de Detalle o de Planes Especiales cuando así quede explicitado en la regulación de zonas.

2. En el resto de los casos se podrán conceder licencias con sujeción al Plan sin necesidad de la previa aprobación de otros documentos urbanísticos.

3. Sin embargo, con las finalidades previstas en la Ley del Suelo y sus reglamentos, el Ayuntamiento podrá promover Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, en cualquier sector del suelo urbano, con sujeción a las determinaciones de carácter general y particular de cada zona según se establece en estas Normas.

Artículo 3. Edificabilidad.

1.- En las zonas de suelo urbano en que no se prevén expresamente índices de edificabilidad o de intensidad de edificación, la edificabilidad queda definida por la envolvente máxima de edificación de cada zona o subzona y de los parámetros del tipo de ordenación regulados por estas Normas.

2.- Los Planes Especiales de Reforma Interior que se formulen en zonas para las que no se hayan previsto índices específicos de edificabilidad bruta, éstos vendrán definidos por la aplicación de estas Normas de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior.

Artículo 4. Alturas de edificación.

Serán en cada zona o subzona las indicadas específicamente para ella excepto en las áreas de influencia del ámbito de protección histórico-artístico delimitado en los planos correspondientes en que se estará a lo dispuesto en el artículo 9 capítulo 49 de las presentes Normas.

CAPITULO 17

Zona de Casco Antiguo. (Clave 1)

Artículo 1. Definición.

Abarca esta zona las distintas implantaciones de núcleos de población que comprenden, tanto el centro histórico como su expansión posterior durante diversas etapas históricas, junto a núcleos rurales, todos ellos caracterizados por procesos de edificación y de urbanización tradicionales, unido a unas cualidades ambientales específicas que el Plan respeta, recogiendo sus características de ordenación y estableciendo en su caso, las medidas de protección adecuadas.

Artículo 2. Subzonas.

Se definen las siguientes subzonas:

- Subzona Centro Histórico (Clave 1a)
- Subzona Poble Nou (Clave 1b).
- Subzona Puntas del Moro (Clave 1c).
- Subzona Ermita de San Antonio (Clave 1d).
- Subzona Barberes (Clave 1e).

Artículo 3. Disposiciones comunes a todas las subzonas.

1. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación que se fija es el del casco antiguo, entre medianeras, conservando las características de la edificación actual, muy especialmente las alineaciones existentes, las profundidades edificables y la ordenación de la edificación por manzanas o islotes en su caso.

2. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en la zona de casco antiguo serán los siguientes:

- a) residencial plurifamiliar y unifamiliar.
- b) comercial.
- c) oficinas.
- d) hotelero.
- e) socio cultural.
- f) recreativo.
- g) educativo.
- h) sanitario asistencial.
- i) industrial categoría 1 y 2 en situación B.

Subzona Centro Histórico (Clave 1a).

Artículo 4. Ámbito.

Comprende el ámbito del casco histórico intramuros de Villajoyosa, el barrio de pescadores, los arrabales formados a Levante de la zona amurallada y la expansión posterior de ésta a lo largo del camino de Ribazos, y el área situada al Sur del mercado actual.

Artículo 5. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de casco antiguo, con edificación entre medianeras.

Artículo 6. Desarrollo del Plan.

1. Estando sujeta esta área a expediente de declaración de Monumento Histórico Artístico, para el desarrollo del Plan General deberá redactarse un Plan Especial de Protección cuyo objetivo será el de la conservación de las características ambientales y edificatorias de la zona, y para ello, dicho Plan Especial deberá contener las determinaciones siguientes:

- a) Definición de las alineaciones interiores y exteriores de la manzana o islote, que deberán ajustarse, en lo posible, a las actuales.
- b) Definición de las alineaciones de vialidad y rasantes.
- c) Alturas reguladoras máximas y número de plantas de la edificación. Se tendrá en cuenta de una manera especial las alturas y la continuidad de las cornisas.
- d) Ritmos de la edificación con indicación del ancho máximo de fachada.
- e) Condiciones específicas para garantizar la adecuada integración arquitectónica y urbanística entre la nueva edificación y las edificaciones antiguas preexistentes, con especial indicación de materiales, colores y aperturas de vanos.
- f) Previsión y regulación de operaciones específicas de rehabilitación puntual de la edificación.
- g) Señalamiento, en su caso, de las superficies interiores de manzana que deban permanecer libres de edificación.

2. En ningún caso, el Plan Especial, podrán aumentar el volumen actualmente edificado globalmente en esta área en mas de un 10% debiendo dicho aspecto ser justificado en el mismo.

3. El Plan Especial deberá contemplar las finalidades previstas en el Título IX, Capítulo 50 de estas Normas referentes a la protección de bienes culturales y naturales.

4. En tanto no se redacte dicho Plan Especial la sustitución de edificaciones se regirá por las siguientes normas:

- a) Sólo podrán ser sustituidas aquellas edificaciones en estado ruinoso o con falta manifiesta de adecuadas condiciones higiénicas, que deberá ser convenientemente justificadas en memoria adjunta.
- b) En la licencia de derribo se harán constar el volumen edificado y se adjuntará croquis y fotografías de la fachada de la edificación que se pretende sustituir y su entorno.
- c) En el Proyecto de Edificación se respetarán los exteriores de la edificación existente en lo que se refiere a ritmos, vanos y alturas de cornisas, así como los colores y materiales constructivos.
- d) Los patios interiores de manzana no edificados en la fecha de aprobación inicial del Plan quedarán sujetos a la condición de inedificables con las especificaciones propias de la zona de verde privado (Clave 6) hasta la aprobación del Plan Especial.

5. En los solares existentes en la actualidad no podrá edificarse hasta que el Plan Especial defina sus condiciones de edificación específicas.

6. La sustitución de la edificación deberá comunicarse a los organismos competentes a fin de que éstos procedan si lo estiman pertinente, y en el plazo que señale el propio Plan, a realizar los estudios histórico-arqueológicos que consideren oportunos.

Subzona Poble Nou (Clave 1b)

Artículo 7. Ámbito.

Abarca esta subzona el sector de desarrollo histórico situado en la margen derecha del río Amadorio nacido a partir del antiguo camino de Alicante.

Artículo 8. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de casco antiguo, según alineación de vial y entre medianeras, formando manzanas cerradas totalmente edificables.

Artículo 9. Condiciones de la edificación.

1. Las nuevas edificaciones deberán ajustarse en cuanto a altura, y ancho de fachada, que actúan como parámetros básicos del sector, a los promedios del tramo de calle a los que den frente, y a la estructura parcelaria existente en el momento de la aprobación inicial del Plan, debiendo, en todo caso, asegurar mediante la correspondiente justificación gráfica, la integración con las edificaciones existentes, muy especialmente en materia de materiales, colores y apertura de vanos.

2. Las edificaciones que se sustituyan deberán ajustarse en sus parámetros de edificación a las anteriormente existentes, debiendo ajustarse en la licencia de derribo croquis de la fachada de la misma a efectos de que la nueva edificación respete las principales características en cuanto a apertura de vanos, materiales, ritmos de edificación y colores, debiendo todo ello estar expresado en el citado croquis con el grado suficiente de precisión.

Artículo 10. Desarrollo del Plan.

En el ámbito de esta zona se redactará un Plan Especial de saneamiento y protección con los objetos específicos de la conservación y mejora de la infraestructura del sector, así como la mejora del medio ambiente urbano en lo que se refiere a las calidades estéticas del sector.

Subzona Puentes del Moro (Clave 1c)

Artículo 11. Ámbito.

Comprende el área situada a ambos lados del camino de la Punta del Moro desde el Poble Nou hasta su límite Sur-Oeste lindante con áreas de nuevo desarrollo.

Artículo 12. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de casco antiguo, con edificaciones entre medianeras situadas según la alineación del vial.

Artículo 13. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

- a) Profundidad edificable 14 m.
- b) Altura de la edificación 9,50 m., equivalentes a planta baja y dos plantas piso.
- c) Los espacios posteriores de la edificación serán inedificables quedando adscritos al uso de verde privado.

Artículo 14. Condiciones específicas de sustitución de la edificación.

Si en la sustitución de la edificación existente alineándose según la vialidad actual no fuese posible, por las servidumbres establecidas, la alineación según la misma alineación, ésta podrá retranquearse hasta separarse como máximo la distancia a que actualmente estuviese del vial. Las condiciones de edificación serán en estos casos los señalados en el artículo anterior sin superar en ningún caso la superficie ocupada en planta por la edificación actual.

Subzona Ermita de San Antonio (Clave 1d)

Artículo 15. Ámbito.

Comprende esta subzona el núcleo rural de la Ermita de San Antonio.

Artículo 16. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación será el de casco antiguo, con edificación entre medianeras.

Artículo 17. Desarrollo del Plan.

1. En el desarrollo del Plan General deberá redactarse un Plan Especial de alineaciones, protección y mejora de servicios urbanos en el ámbito de esta subzona con los objetivos siguientes:

- a) Determinación de las alineaciones de la edificación.
- b) Determinación de las profundidades edificables.
- c) Mejora de los servicios públicos.
- d) Medidas de protección de los edificios y del conjunto urbano.

2. En tanto no se redacte el Plan Especial sólo se permitirá la sustitución de las edificaciones existentes y en tal sentido:

- a) No se permitirá un aumento del volumen de la edificación sustituida.
- b) Las alineaciones de la edificación serán las mismas que tenga la edificación actualmente.
- c) La altura máxima será, en todo caso, de 9,50 m., equivalentes a Planta Baja y dos plantas piso, excepto

para aquellos edificios que actualmente tengan una altura inferior, en cuyo caso se ceñirán a la que tengan.

Subzona Barberes (Clave 1e)

Artículo 18. Ámbito.

Abarca un área de la partida de Barberes caracterizados por un alto grado de desarrollo de la edificación rural por cuyo centro transcurre la actual carretera Nacional distorsionando el anterior tejido urbano. Su límite Norte viene fijado por la línea férrea Alicante-Denia.

Artículo 19. Plan Especial.

1. En el ámbito de esta subzona deberá redactarse un Plan Especial que deberá resolver los problemas planteados por el ensanchamiento de la actual carretera mediante la oportuna remodelación del entorno afectado por ella, y asimismo estudiar la red viaria local, precisando alineaciones y rasantes, mejorar la infraestructura de servicios, fijar los tipos de ordenación, precisar la intensidad de edificación y fijar los parámetros de la misma.

2. En tanto no se redacte el Plan Especial no se podrán otorgar licencias de edificación en esta subzona.

Artículo 20. Características del Plan Especial.

1. Se considerará como área afectada por la ampliación de la carretera y por tanto sujeta a remodelación la totalidad de las fincas afectadas, bien de forma completa, bien en parte, por dicha ampliación, pudiendo abarcar por el Sur hasta el Camino Viejo de Valencia, debiéndose en todo caso acreditar la propiedad y los límites de las fincas en la fecha de la aprobación inicial del Plan General. En esta área la edificabilidad neta máxima será de 0,8 m² de techo por metro cuadrado de suelo, y la altura máxima de la edificación de 12,50 m., equivalentes a planta baja más tres planta piso.

2. En el resto del área, la edificabilidad neta máxima que podrá fijar el Plan Especial será de 0,5 m² de techo por metro cuadrado de suelo y la altura máxima será de 9,50 m. equivalentes a planta baja y dos plantas piso.

3. El Plan Especial fijará igualmente los usos específicos de la subzona y en todo caso deberá permitir el uso de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

CAPITULO 18

Zona de Ensanche. (Clave 2)

Artículo 1. Definición.

Comprende los sectores de expansión de áreas suburbanas caracterizados por un desarrollo de la edificación en manzana cerrada. Estos sectores en la actualidad están sometidos a un proceso de densificación.

Artículo 2. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, con edificación continua entre medianeras formando manzanas cerradas.

Artículo 3. Condiciones de la edificación.

1. Alineación de edificación.

Se regirán según lo establecido en las condiciones generales para este tipo de ordenación.

2. Profundidad edificable.

Será la grafiada en los planos a escala 1:2.000 del suelo urbano.

3. Altura reguladora máxima y número de plantas.

a) Quedan establecidas en función del ancho del vial al que de frente la edificación según se especifica en la siguiente tabla :

Ancho de vial (m.)	A.R.M.(m.)	Nº de Plantas.
Menos de 8 m.	10,10	PB + 2 PP
de 8 m. a menos de 10 m.	13,00	PB + 3 PP
de 10 m. a menos de 20 m.	16,65	PB + 4 PP
de 20 m. a menos de 25 m.	19,55	PB + 5 PP
de 25 m. a menos de 30 m.	22,45	PB + 6 PP
de 30 m. en adelante	25,35	PB+6 PP+Atico

b) La altura libre de las plantas piso será de 2,60 m.

c) La altura libre mínima en planta baja será de 2,60 m. para vestíbulos, oficinas o viviendas y de 3,25 m. para usos distintos a los citados.

d) La altura libre máxima en planta baja será de 4 m. para edificios con frente a calles inferiores a 10 m. de anchura y de 4,75 en frente a calles de 10 ó más metros de anchura.

4. Cuerpos salientes.

Las condiciones que regulan los cuerpos salientes son las que se disponen con carácter general para el tipo de ordenación según alineaciones de vial.

5. Espacio libre interior de manzana.

Los espacios libres interiores de manzana serán edificables en las siguientes condiciones:

a) La altura reguladora máxima será la correspondiente a la de la planta baja medida desde la cota de referencia de la altura reguladora.

b) No se permite el uso residencial.

c) Los usos que se establezcan en los espacios libres interiores de manzana deberán cumplir sus reglamentaciones específicas y las ordenanzas municipales.

6. Distribución de las viviendas.

En los edificios residenciales que se construyan se deberá garantizar que en ningún caso las viviendas sólo tengan aperturas exteriores al patio interior de manzana.

Artículo 4. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en el ensanche son los siguientes :

a) residencial.

b) comercial.

c) oficinas.

e) almacenes.

f) hotelero.

g) sanitario asistencial.

h) socio cultural.

i) recreativo.

j) educativo.

k) industrial categorías 1 y 2 en situaciones A, B y C y categoría 3 en situación B.

CAPITULO 19

Zona de Ordenación Volumétrica Anterior. (Clave 3).

Artículo 1.

Comprende suelos urbanos en los que existe una ordenación volumétrica específica ya completada, y a cuyos parámetros, vendrán referidas sus condiciones de edificación.

El tipo de ordenación será el existente en el momento de la aprobación del Plan definitivamente.

Artículo 2.

En el caso de que alguno de los suelos afectados por ésta clasificación careciese de Plan o volumetría aprobada sus condiciones de edificación vendrán dadas por las que constaban en la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 3. Subzonas.

Se consideran tres subzonas claves (3a, 3b, y 3c) dependiendo de los tratamientos que aplica el Plan en cada una de las zonas.

Subzona de mantenimiento. (Clave 3a).

Artículo 4.

Comprende aquellos sectores para las que el Plan dispone se conserven las edificabilidades y demás parámetros aprobados en sus ordenanzas así como sus usos.

Subzona adecuación intensidad 1. (Clave 3b)

Artículo 5.

Comprende aquellos sectores en los que el Plan dispone una reducción de edificabilidad del 25% respecto a la actual, a través de la corrección de sus parámetros de edificación, respetando, en su caso, las condiciones restantes de la ordenación.

Artículo 6.

Será preciso para el desarrollo de la edificación la previa aprobación de una modificación de las Ordenanzas de Edificación.

Subzona adecuación intensidad 2. (Clave 3c)

Artículo 7.

Comprende aquellos sectores en los que el Plan dispone una reducción de edificabilidad del 50% respecto a la actual a través de la corrección de los parámetros de edificación, respetando, en su caso, las condiciones restantes de la ordenación.

Artículo 8.

Las condiciones para el desarrollo de la edificación serán las dispuestas en el artículo 6 para la subzona 3b.

Condiciones generales de uso para todas las subzonas.**Artículo 9.**

Se permiten los siguientes usos :

- a) Residencial.
- b) Comercial.
- c) Oficinas.
- d) Almacenes.
- e) Hotelero.
- f) Sanitario asistencial.
- g) Socio cultural.
- h) Recreativo.
- i) Educativo.
- j) Industrial categorías 1 y 2 en situaciones A, B y C.

CAPITULO 20

Zona residencial de ordenación abierta (clave 4).

Artículo 1. Definición.

Comprende esta zona aquellos suelos residenciales cuya característica principal es su ordenación abierta.

Artículo 2. Condiciones de uso.

Independientemente de las condiciones específicas de uso en cada una de las subzonas, se establecen con carácter general los siguientes usos permitidos:

- a) Comercial
- b) Oficinas
- c) Hotelero
- d) Sanitario-Asistencial
- e) Educativo
- f) Recreativo
- g) Deportivo
- h) Socio-cultural

Artículo 3. Subzonas.

Se establecen las siguientes subzonas:

- Subzona intensidad 1 (clave 4a)
- Subzona intensidad 1 Sector Playa (clave 4b)
- Subzona intensidad 2 (clave 4c)
- Subzona intensidad 2 Sector Parais (clave 4d)
- Subzona intensidad 3 (clave 4e)
- Subzona intensidad 4 (clave 4f)
- Subzona intensidad 5 (clave 4g)

Artículo 4. Plan Especial.

En las áreas para las que el Plan General no defina las correspondientes alineaciones y rasantes, así como sus servicios técnicos a escala 1:2000 será precisa la previa redacción de un Plan Especial que determine estos aspectos para la concesión de las correspondientes licencias de edificación.

Estas áreas quedan definidas en los correspondientes planos que delimitan los sectores sujetos a Plan Especial.

Subzona Intensidad 1 (Clave 4a).

Artículo 4 bis.

La intensidad de edificación se fija en 1,00 m² de techo por m² de suelo edificable para usos privados.

Artículo 5. Condiciones específicas de uso.

Además de los usos comunes expresados en el artículo 2, se admiten los siguientes:

- a) residencial plurifamiliar.
- b) estaciones de servicio.
- c) industrial, categorías 1 y 2 en situación B.

Artículo 6. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Artículo 7. Condiciones de la edificación.

1. La parcela mínima se fija en 600 m² con una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 16 m. de diámetro.

2. La ocupación máxima vendrá dada en función de la existencia de vivienda en planta baja, según las siguientes tablas:

a) en caso de existencia de uso residencial en Pb.

Ocupación en Planta Baja	Ocupación en Planta Piso	Altura máxima	Número de plantas
35 %	35 %	15,50 m.	PB + 4 PP

b) en caso de no existir uso residencial en Pb.

Ocupación en Planta Baja	Ocupación en Planta Piso	Altura máxima	Número de plantas
50 %	35 %	15,50 m.	PB + 4 PP

3. La separación mínima de la edificación a todos los lindes de la parcela será de 4 m., distancia que será obligatoria en los frentes de la parcela que corresponda a los de vialidad. Las separaciones entre los edificios será de 8 m.

4. No se permiten edificios auxiliares.

5. La altura mínima libre de la Planta Baja será de 3,25 m. para locales destinados a usos distintos del de vivienda, de 2,25 para vestíbulos y de 2,25 para garages.

La altura libre mínima de las plantas piso será de 2,50 m.

Subzona Intensidad 1 Sector Playa (Clave 4b).

Artículo 8.

La intensidad de edificación de esta subzona, y los usos específicos serán los correspondientes a la subzona 4a.

Artículo 9. Desarrollo de la edificación.

1. En esta subzona será preciso el desarrollo de un estudio de detalle, de iniciativa particular, que abarque como mínimo toda la unidad de zona en que se vaya a desarrollar la edificación.

2. Serán objetos muy especiales del estudio de detalle la protección de las vistas al mar, y su integración con las zonas de casco antiguo colindantes, que por su especial valor histórico y artístico ha de ser respetado por las

nuevas edificaciones que se levanten en su entorno.

3. Los estudios de detalle, además de establecer los valores que alcanzarán los parámetros que configuran las edificaciones, complementarán la definición unívoca de la ordenación volumétrica precisando las alineaciones de la edificación y las cotas de referencia de la planta baja.

Artículo 10. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será la volumetría específica.

Artículo 11. Condiciones de la edificación.

1. La parcela mínima se fija en 400 m², de forma tal que sea inscribible una circunferencia de 16 metros de diámetro.
2. La ocupación máxima será del 60% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será de 15,50 m., equivalentes a planta baja y cuatro plantas piso.
4. El resto de condiciones serán las establecidas para la subzona 4a.

Artículo 12. Desarrollo opcional de la edificación por compensación.

1. Si previamente a la aprobación del Estudio de Detalle el promotor ofrece al Ayuntamiento como cesión gratuita los sistemas generales colindantes a estas unidades de zona (zonas verdes y equipamientos señalados con el subíndice c y viales, situados en la misma propiedad), podrá el promotor establecer un incremento del aprovechamiento privado de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 13 de este Capítulo.

2. La no adopción de lo dispuesto en el apartado anterior supone la aplicación automática de lo establecido para la subzona 4b.

Artículo 13.

La intensidad de edificación se fija en 0,50 m² de techo por m² de suelo para aprovechamiento privado, sobre los sistemas cuya compensación se ofrezca, además de 1 m² de techo por m² de suelo correspondiente a los terrenos calificados como 4b.

Artículo 14. Condiciones específicas de uso.

Serán las fijadas para la subzona 4a.

Artículo 15. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de volumetría específica.

Artículo 16. Condiciones de la edificación.

1. La ocupación máxima será el 60% de la superficie de la parcela.
2. El resto de las condiciones serán las establecidas para la zona 4b.

Subzona Intensidad 2 (Clave 4c).

Artículo 17.

La intensidad de edificación se fija en 1,31 m² de techo por m² de suelo para usos privados.

Artículo 18. Condiciones específicas de uso.

Serán los permitidos para la subzona 4a.

Artículo 19. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Artículo 20. Condiciones de la edificación.

1. La parcela mínima será de 600 m² y tendrá una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 16 metros de diámetro.

2. La ocupación máxima vendrá dada en función de la existencia o no de usos residenciales en Planta Baja según las siguientes tablas:

a) en caso de usos residenciales en Planta Baja.

Ocupación en Planta Baja	Ocupación en Planta Piso	Altura máxima	Número de plantas
30 %	30 %	24,50 m.	PB + 7 PP

b) en caso de no existir uso residencial en P.B.

Ocupación en Planta Baja	Ocupación en Planta Piso	Altura máxima	Número de plantas
45 %	30 %	24,50 m.	PB + 7 PP

3. El resto de condiciones, referentes a separaciones a lindes de parcela, separaciones entre edificaciones, edificios auxiliares y alturas libres, serán las que rigen para la subzona 4a.

Subzona Intensidad 2 Sector Paraiso (Clave 4d).

Artículo 21.

La intensidad de la edificación se fija en 0,70 m² de techo por m² de suelo para usos privados.

Artículo 22. Condiciones específicas de uso.

Serán las permitidas para la subzona 4a.

Artículo 23. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Artículo 24. Condiciones de la edificación.

1. La parcela mínima será de 600 m² y tendrá una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 16 m. de diámetro.
2. La ocupación en Planta Baja en caso de existencia de usos residenciales será del 30%. Si no existiesen podrá ampliarse hasta el 45%. En todo caso, en las plantas piso la ocupación no podrá sobrepasar el 30% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima se fija en 12,50 m. equivalentes a Planta Baja y 3 Plantas Piso.
4. El resto de las condiciones, referentes a separaciones a lindes de parcela, separaciones entre edificaciones, edificios auxiliares y alturas libres, serán las que rigen para la subzona 4a.

Artículo 25. Desarrollo opcional de la edificación por compensación.

Previa cesión gratuita y libre de cargas de los sistemas generales colindantes a estas unidades de zona, y señalados con el subíndice c (grafiados en los planos correspondientes) se podrá establecer un incremento del aprovechamiento urbanístico siendo entonces de aplicación la intensidad de edificación, las condiciones específicas de uso, el tipo de ordenación y las condiciones de edificación establecidas para la subzona 4a.

Subzona Intensidad 4 (Clave 4e).**Artículo 23.**

La intensidad de edificación se fija en 0,40 m² de techo por m² de suelo privado para usos privados.

Artículo 24. Condiciones específicas de uso.

Además de los usos comunes expresados en el artículo 2 se permiten los siguientes usos:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Industrial categoría 1.

Artículo 25. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 26. Condiciones de edificación.

1. La parcela mínima se fija en 400 m² con una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 12 m. de diámetro.
2. La ocupación máxima será del 25% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será de 6,50 m., equivalente a Planta Baja y una planta piso.

4. La separación mínima de la edificación a los lindes de la parcela será de 2 m., excepto a la alineación del vial que será de 4 m.
5. Las condiciones de altura libres en planta baja y planta piso serán las establecidas para la subzona 4a.

Subzona Intensidad 5 (Clave 4f).

Artículo 27.

La intensidad de edificación se fija en 0,30 m² de techo por m² de suelo para usos privados.

Artículo 28. Condiciones específicas de uso.

Serán las mismas que para la subzona 4e.

Artículo 29. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Artículo 30. Condiciones de la edificación.

1. La parcela mínima será de 800 m² y tendrá una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 20 m. de diámetro.
2. La ocupación máxima será del 25% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será de 6,50 m. equivalentes a Planta Baja y una planta piso.
4. La separación de la edificación a todos los lindes de la parcela será de 5 m., y de 10 m. entre edificios.
5. Las condiciones de alturas libres en planta baja y planta piso serán las establecidas para la subzona 4a.

Subzona Intensidad 6 (Clave 4g).

Artículo 31.

La intensidad de edificación se fija en 0,55 m² de techo por m² de suelo para usos privados.

Artículo 32. Condiciones específicas de uso.

Además de las fijadas con carácter general para esta zona se permitirán los siguientes usos:

- a) Residencial plurifamiliar.
- b) Industrial categoría 1^a.

Artículo 33. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada.

Artículo 34. Condiciones de la edificación.

1. La parcela mínima será de 1000 m², y tendrá una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 20 m. de diámetro.
2. La ocupación máxima será del 30% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será de 15,50 m. equivalentes a planta baja y 4 plantas piso.
4. La separación de la edificación a los lindes de la parcela y a la alineación de calle será de 5 m. La separación entre edificios de la misma parcela será de 10 m.
5. Las condiciones de alturas libres en planta baja y plantas piso serán las establecidas para la subzona 4a.

CAPITULO 21.

Lineal de Medianera. (Clave 5).

Artículo 1. Definición.

Comprende el sector desarrollado a lo largo de la carretera de Finestrat, caracterizado por una edificación unifamiliar, lineal y entre medianeras.

Artículo 2. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es de alineación de vial, con edificación continua entre medianeras y formando manzanas totalmente edificables.

Artículo 3. Condiciones de la edificación.

1. Alineación de la edificación.

Se registrará, en cada calle, por la línea de edificación sobre la que históricamente se ha venido desarrollando la misma, y que cuando sean distintas de las del límite del vial vendrán señaladas en los planos a escala 1:2.000 de suelo urbano.

2. Altura de la edificación.

- a) La altura reguladora máxima será de 10,30 m. equivalente a Planta Baja y 2 plantas pisos.
- b) La altura libre de las plantas piso será de 2,60 m.
- c) La altura libre mínima en planta baja será de 2,60 m. para vestíbulos, oficinas o viviendas y de 3,25 m. para usos distintos a los citados.
- d) La altura libre máxima en planta baja será de 4 m.

3. Cuerpos salientes.

Las condiciones que regulan los cuerpos salientes son las que se disponen con carácter general para el tipo de ordenación según alineación de vial.

Artículo 4. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes :

- 1. Residencial.
- 2. Comercial.
- 3. Hotelero.
- 4. Sanitario asistencial.
- 5. Socio cultural.
- 6. Recreativo.
- 7. Educativo.
- 8. Industrial, categoría 1 y 2.

Lineal de Medianera, especial Bordes. (Clave 5a).
(modificación de Plan General aprobada por la C.T.U. el 28 de julio de 1984)

Artículo 1. Definición.

Comprende el sector situado en la Partida Bordes, caracterizado por un núcleo urbano poligonal cerrado con sus espacios públicos en el interior, conformando su perímetro por edificaciones entre medianeras.

Artículo 2. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es de alineación de vial, con edificación continua entre medianeras y formando manzanas totalmente edificables.

Artículo 3. Condiciones de la edificación.

1. Alineación de la edificación.

Se registrará por las alineaciones de edificación señaladas en los planos a escala 1:2.000

2. Altura de la edificación.

a) La altura reguladora máxima será de 10,30 m. equivalente a Planta Baja y 2 plantas pisos.

b) Será de aplicación lo dispuesto en el art. 3.3 b) y c) del capítulo 18.

d) La altura libre máxima en planta baja será de 4 m.

3. Cuerpos salientes.

Las condiciones que regulan los cuerpos salientes son las que se disponen con carácter general para el tipo de ordenación según alineación de vial.

Artículo 4. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes :

1. Residencial.
2. Comercial.
3. Hotelero.
4. Sanitario asistencial.
5. Socio cultural.
6. Recreativo.
7. Educativo.
8. Industrial, categoría 1 y 2.

CAPITULO 22

Zona verde Privado (Clave 6)

Artículo 1. Definición.

Se hallan comprendidas en esta zona una serie de sectores en los que por un especial interés ambiental el Plan General considera necesaria la conservación de la relación entre los espacios edificados y los libres privados.

Artículo 2. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 3. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación serán las que tengan las edificaciones actuales situadas en esta zona en el momento de la aprobación inicial, no permitiéndose variaciones que superen un incremento de la edificabilidad de 0,1 m²/m²s, y/o un incremento de la ocupación del 5%.

Artículo 4.

Para el cálculo de la edificabilidad de las nuevas edificaciones que sustituyan a las antiguas se hará contar en la licencia de derribo el volumen anteriormente edificado, que no podrá ser superado sino en lo previsto en el artículo anterior.

Artículo 5. Condiciones de uso.

Se admiten los siguientes usos:

- a) Residencial unifamiliar y plurifamiliar.
- b) Hotelero.
- c) Deportivo.
- d) Sanitario-Asistencial.
- e) Socio-Cultural.
- f) Educativo.
- g) Recreativo.

CAPITULO 23

Zona de Dotaciones Privadas. (Clave 7).

Artículo 1. Definición.

Comprende esta zona aquellos sectores de titularidad privada en los que actualmente se desarrollan actividades de carácter colectivo que el Plan respecta y asimila.

Artículo 2. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso serán las siguientes:

- a) Educativo.
- b) Deportivo.
- c) Recreativo.
- d) Sanitario asistencial.
- e) Socio cultural.

Se admitirá el uso residencial para las necesidades propias de vigilancia, etc., y nunca en proporción superior a una vivienda por cada 500 m² de edificación.

Artículo 3. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 4. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de la edificación serán las que tengan las edificaciones actuales situadas en estas zonas en el momento de la aprobación inicial del Plan General, no permitiéndose variaciones que superen un incremento de la edificabilidad de 0,10 m²t/m²s y/o un incremento de la ocupación del 5%, haciéndose constaren la petición de licencia para la posible ampliación el volumen edificado en la fecha de aprobación citada.

Artículo 5.

Para el cálculo de la edificabilidad de las nuevas de las nuevas edificaciones que sustituyan a las ya anteriores se hará constar en la correspondiente licencia de derribo el volumen anteriormente edificado, que no podrá ser superado sino en lo previsto en el artículo anterior.

CAPITULO 24

Zona Industrial (Clave 8)

Artículo 1. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 2. Condiciones de edificación.

1. Edificabilidad.

La intensidad de la edificación será de 0,8 m² de techo por metro cuadrado de suelo de parcela.

El volumen máximo será de 6 m³ por metro cuadrado de parcela.

2. Tamaño de parcela.

La parcela mínima se fija en 1.000 m² y tendrá una forma tal que permita inscribir en ella una circunferencia de 20 metros de diámetro.

3. Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación será del 60% de la superficie de la parcela.

4. Altura.

La altura máxima de la edificación se fija en 16 metros. Solo podrá ser superada por los elementos técnicos de las instalaciones, como silos, chimeneas, etc. siempre que estos no ocupen en planta más del 15% de la superficie de la parcela.

5. Separaciones.

Las edificaciones deberán separarse 10 metros de la alineación oficial de la calle y 5 metros del resto de los lindes.

6. Espacios libres.

Los espacios libres resultantes en el interior de las parcelas podrán contener:

- a) Cobertizos para aprovechamiento de vehículos siempre que no sean cerrados.
- b) Cuerpos cubiertos para proteger instalaciones que requieran estar al aire libre, como botellas de gas, etc...
- c) Casetas de portería no destinadas a vivienda.
- d) El resto de espacios libres serán sistematizados por la jardinería y arbolado.

Artículo 3. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán los siguientes :

- a) Industrial, categorías 1, 2, 3 y 4 en situaciones A, B, C y D y todas las categorías en situación E y F.
- b) Comercial concentrado.

- c) Almacenes.
- d) Estaciones de Servicio y garajes.
- e) Deportivo.
- f) Oficinas siempre ligadas a las instalaciones industriales.
- g) Vivienda, en número igual a una por uso principal.

TITULO V
REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO 25

Zonas y disposiciones comunes.

Artículo 1.

En el suelo urbanizable programado se hallan comprendidas las siguientes zonas:

- Zona de desarrollo residencial (clave 9)
- Zona de desarrollo turístico(clave 10)
- Zona de desarrollo industrial(clave 11)
- Zona de desarrollo de dotaciones privadas (clave 12)
- Zona de planeamiento anterior (clave 21)

Artículo 2. Desarrollo del Plan.

1. Para el desarrollo del Plan en los suelos urbanizables programados es imprescindible la redacción, tramitación y aprobación de los correspondientes planes Parciales que desarrollen pormenorizadamente uno o varios de los sectores que el Plan General señale.

En todo caso, no podrán aprobarse Planes Parciales que no abarquen uno o varios sectores completos.

Artículo 3.

Además de las cesiones gratuitas y obligatorias de los estándares fijados en el Anexo del Reglamento de planeamiento los propietarios deberán ceder el 10% del aprovechamiento medio restante del sector una vez deducido, en su caso, el exceso del aprovechamiento medio restante del sector sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado de su cuatrienio.

En cualquiera de los casos, estas cesiones obligatorias deberán materializarse en suelo edificable excepto en los casos previstos en el artículo 125 de la vigente Ley del Suelo.

Será de aplicación lo dispuesto el Capítulo 3º Título I sobre Planes Parciales de iniciativa privada.

Artículo 4.

El Plan General establece, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo el aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado por cuatrienios, y el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores en que debe desarrollarse este tipo de suelo.

Artículo 5.

1. El aprovechamiento medio de cada sector y el del suelo urbanizable programado se ha calculado según lo prevenido en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento.

2. A los terrenos destinados a Sistemas Generales, dentro del suelo urbanizable programado, que constituyen parte de la estructura general y orgánica del territorio, se consideran a efectos de los prevenido en el citado artículo como

de aprovechamiento nulo.

3. El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado se fija en un valor de 0,2427.

4. El aprovechamiento medio del primer cuatrienio de desarrollo se fija en 0,2530

5. El aprovechamiento medio del segundo cuatrienio de desarrollo se fija en 0,2166.

6. La justificación de estos aprovechamientos, su forma de cálculo, la elección de los coeficientes, etc., se encuentran desarrollados en la Memoria del presente Plan General.

Artículo 6. Modificación de superficies en el cálculo del aprovechamiento medio.

Si en la redacción de los Planes Parciales, o en su caso Especiales, se apreciaran diferencias en la medición de las superficies asignadas a los sectores de planeamiento en el Plan General, estas diferencias en ningún caso comportarán alteraciones del aprovechamiento medio del sector correspondiente definido en estas Normas. Para ello será necesario mantener constante la relación de las superficies de las distintas zonas entre sí y la de la suma de todas respecto a la nueva superficie obtenida para el sector.

Artículo 7. . Afeción de los sistemas generales a los sectores

1. Los sistemas generales situados dentro de sectores con aprovechamiento medio superior al medio cuatrienal harán afectivos sus derechos a compensar dentro del propio sector.

2. Los sistemas generales situados dentro de sectores con aprovechamiento inferior al medio cuatrienal se considerarán prioritariamente asignados a este sector a efectos de obtener su aprovechamiento. Si esto no fuese posible, o lo fuese sólo en parte, el resto se hará efectivo en los sectores más cercanos del mismo cuatrienio que tengan excesos de aprovechamiento.

En uno u otro caso el aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de los sistemas será el 90% del aprovechamiento medio cuatrienal.

CAPITULO 26

Zona de desarrollo residencial. (Clave 9).

Artículo 1.

Comprende los suelos urbanizables programados de desarrollo con carácter predominantemente residencial.

Artículo 2. Subzonas.

Se distinguen las siguientes subzonas en orden decreciente de intensidad de aprovechamiento:

- Subzona de desarrollo residencial intensidad 1 (clave 9a).
- Subzona de desarrollo residencial intensidad 2 (clave 9b).
- Subzona de desarrollo residencial intensidad 3 (clave 9c).

Artículo 3. Condiciones comunes de uso.

Los usos permitidos con carácter general en todas las subzonas son los siguientes:

- a) Hotelero.
- b) Socio cultural.
- c) Recreativo.
- d) Asistencial.
- e) Deportivo.
- f) Educativo.
- g) Comercial.

Subzona de desarrollo residencial intensidad 1. (Clave 9a).

Artículo 4. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de edificabilidad bruta zonal máxima se fija en 0,90 m² de techo por metro cuadrado de suelo para usos privados.
2. La densidad bruta máxima se fija en 75 viviendas por hectárea.

Artículo 5. Condiciones específicas de uso.

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes :

- a) Residencial plurifamiliar.
- b) Comercial concentrado.
- c) Estaciones de servicio y garajes.
- d) Industrial categorías 1 y 2 en situación A, B y C; y categoría 3 en situaciones B y C.
- e) Oficinas.

Artículo 6. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación que se fija es el de volumetría específica.

Artículo 7. Condiciones de la edificación.

En el Plan General sólo se regulan las condiciones esenciales dejando la concreción del resto de ellas al propio Plan Parcial.

1. La ocupación máxima de la edificación sobre suelos de uso privado se fija en el 65% del conjunto de los suelos privados de la zona.
2. La altura máxima se fija en 21,50 m., equivalentes a Planta Baja más 6 Planta-piso.

Artículo 7bis. Directrices de la ordenación.

Las directrices generales de la ordenación se explicitan en la normativa correspondiente al sector al que pertenece la zona.

Subzona de desarrollo residencial intensidad 2. (Clave 9b).

Artículo 8. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de edificabilidad bruto zonal máximo se fija en 0,50 m² de techo por metro cuadrado de suelo para usos privados.
2. La densidad bruta máxima se fija en 40 viviendas por hectárea.

Artículo 9. Condiciones específicas de uso.

Los usos específicos permitidos en esta subzona serán además de los permitidos con carácter general los siguientes:

- a) residencial plurifamiliar.
- b) oficinas.
- c) estaciones de servicio y garajes.
- d) industrial categorías 1 y 2 en situaciones A, B y C; y categoría 3 en situaciones B y C.

Artículo 10. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación que se fija es el volumetría específica.

Artículo 11. Condiciones de la edificación.

En el Plan General sólo se regulan las condiciones esenciales dejando la concreción del resto de ellas al propio Plan Parcial.

1. La ocupación máxima de la edificación sobre suelos de uso privado se fija en el 60% del conjunto de los suelos privados de la zona.
2. La altura máxima se fija en 15,50 m., equivalentes a Planta baja más 4 Plantas-piso.

Artículo 12. Directrices de la ordenación.

Las directrices de la ordenación se explicitan en la normativa correspondiente al sector al que pertenece la zona.

Subzona de desarrollo residencial intensidad 3. (Clave 9c).

Artículo 13. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de edificabilidad bruto zonal se fija en 0,30 m² de techo por metro cuadrado de suelo.
2. La densidad bruta máxima se fija en 15 viviendas por hectárea.

Artículo 14. Condiciones específicas de uso.

Los usos permitidos en esta zona, además de admitidos con carácter general, serán los siguientes:

- a) Residencial unifamiliar.
- b) Comercial.
- c) Industrial categoría 1 y 2 en situación B.

Artículo 15. Tipo de ordenación.

De forma opcional podrá elegirse entre el desarrollo de la edificación por volumetría específica y el desarrollo por edificación aislada.

Artículo 16. Desarrollo de la edificación por volumetría específica.

1. La ocupación máxima de la edificación sobre suelos de uso privado será del 25% del conjunto de los suelos privados de la zona.
2. La altura máxima se fija en 9,50 m. equivalentes a Planta baja más 2 Plantas piso.
3. El resto de suelos de uso privado deberá sistematizarse con jardinería y elementos recreativos, de juego o deporte.

Artículo 17. Desarrollo de la edificación por edificación aislada.

1. Se fija una parcela mínima de 600 m², y tendrá una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 20 m. de diámetro.
2. La ocupación máxima se fija en el 25% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima será de 6,50 m., equivalentes a Planta baja más 1 Planta piso.
4. Las separaciones mínimas de la edificación a los límites de la parcela serán de 5 metros respecto al frente de vial que será de 10 metros.

Las separaciones entre edificaciones de la misma parcela serán como mínimo de 10 m.

5. Las condiciones de altura libre en planta baja y planta piso serán las establecidas para la subzona 4a.

Artículo 18. Directrices de la ordenación.

Las directrices generales de la ordenación se explicitan en la normativa correspondiente al sector al que pertenece la zona.

CAPITULO 27

Zona de desarrollo turístico. (Clave 10)

Artículo 1.

Comprende los suelos urbanizables programados de desarrollo predominantemente turístico que unen a las actividades residenciales las propias del ocio y del tiempo libre.

Artículo 2. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de edificabilidad bruta zonal máxima se fija en 0,55 m² de techo por metro cuadrado de suelo para usos privados.
2. La densidad bruta máxima se fija en 20 viviendas por hectárea.

Artículo 3. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- a) Residencial plurifamiliar.
- b) Residencial unifamiliar.
- c) Hotelero.
- d) Residencial móvil.
- e) Comercial.
- f) Comercial concentrado.
- g) Sanitario asistencial.
- h) Educativo.
- i) Recreativo.
- h) Deportivo.
- j) Socio-cultural.
- k) Estaciones de servicio y garages.
- l) Industrial categoría 1 y 2 en situación B.

Artículo 4. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación que se fija es el de edificación aislada.

Artículo 5. Condiciones de edificación.

1. La parcela mínima se fija en 1.000 m², con una forma tal que permita la inscripción de un círculo de 25 m. de diámetro.
2. La ocupación máxima se fija en el 50% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima se fija en 15,50 m., equivalentes a Planta Baja más 4 plantas piso excepto para las edificaciones destinadas a uso hotelero en que la altura máxima será de 18,50 m., equivalentes a Planta Baja más 5 plantas piso.
4. Las separaciones de la edificación a los lindes de la parcela será de 10 m. al frente o frentes de vialidad y de 6 m. al resto de los lindes. La separación entre edificios de la misma parcela será como mínimo de 12 m.

Artículo 6. Directrices de la ordenación.

Las directrices generales de la ordenación se explicitan en la normativa correspondiente al sector al que pertenece la zona.

CAPITULO 28

Zona de Desarrollo Industrial. (Clave 11).

Artículo 1. Definición.

Comprende los suelos urbanizables programados destinados preferentemente al uso industrial o de almacenes.

Artículo 2. Subzonas.

Se distinguen las siguientes subzonas:

- Subzona de desarrollo industrial en polígono (clave 11a)
- Subzona de desarrollo de la pequeña industrial (clave 11b)

Subzona de desarrollo industrial en polígono. (Clave 11a).

Artículo 3. Edificabilidad.

El índice de edificabilidad bruta máxima se fija en 0,6 m² de techo por m² de suelo.

Artículo 4. Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 5. Condiciones de edificación.

1. La parcela mínima se fija en 1.200 m², y tendrá una forma tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 20 metros.
2. El porcentaje máximo de ocupación por parcela se fija en el 60% de su correspondiente superficie.
3. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de la parcela serán de 10 m. en el frente de vial y de 5 m. en los restantes lindes.

Cuando la fachada de la parcela a vial tenga alineaciones curva o quebrada, o bien los ángulos determinados entre la alineación de viabilidad y los dos lindes laterales de la parcela no fueron rectos, resultando inferiores ambos a 90 grados, o uno inferior y el otro superior a 90 grados, podrá reducirse la separación mínima de la fachada de la edificación a frente de vial hasta 7 m. en una longitud no superior a la mitad del ancho de la fachada de la edificación correspondiente.

4. La altura máxima será de 16 m. La altura máxima podrá ser sobrepasada por los elementos técnicos de las instalaciones, silos, tolvas e instalaciones similares en las condiciones siguientes :

a) Silos :

1. Podrán superar la altura máxima siempre que el cuerpo de edificación que sobrepase dicha altura no represente una ocupación de parcela superior al 15% de su superficie.
2. No sobrepasar los límites definidos por los planos ideales con inclinación de 45 grados que contengan las líneas horizontales que limitan la altura máxima de 16 m. en los planes de fachada de la edificación teórica resultante de aplicar las separaciones mínimas. Cuando existen distintas cotas

de referencia de las plantas bajas de la edificación, esta regla se aplicará en forma independiente para cada parte de la planta baja.

b) Los "elementos técnicos de las instalaciones" estarán limitados en su altura por los planos ideales con inclinación de 45 grados que contengan las líneas horizontales que, coincidentes en proyección vertical con los linderos de la parcela, mantengan con estos una distancia constante de 16 metros.

Cuando por las características topográficas del terreno, los linderos de la parcela resultaran inclinados o irregulares con respecto al plano horizontal, la contradicción de distancia vertical de 16 m. se aplicará por tramos de longitudes no superiores a 5 m. y las distancias se medirán en el punto medio de la porción de linde correspondiente.

5. Los espacios libres resultantes, una vez deducido el 60% destinado a la edificación, podrá contener:

a) Las ocupaciones características de estos espacios, tales como almacenaje de carbón y otras primeras materias, sin perjuicio de las condiciones estéticas y de jardinería del conjunto.

b) Cobertizos sin paredes para aparcamiento de vehículos, automóviles, motocicletas y bicicletas.

c) Pequeños cuerpos cubiertos, sin paredes o cerramientos laterales destinados a proteger y/o albergar servicios que requieren estar al exterior, tales como botellas de gas butano, oxígeno y asómetros para acetileno, casillas para la romana de básculas, pilares que soporten estructuras para depósitos elevados o torres de agua.

d) En línea de fachada :

- Casetas para servicios públicos tales como estaciones transformadoras, cuartos de medición de agua, electricidad, etc.

- Casetas para porterías, kioscos y/o garitas no destinadas a vivienda.

e) Los espacios libres restantes deberán sistematizarse con jardinería y arbolado.

6. Se permite la ocupación en plantas sótanos solamente de aquél suelo o porción de parcela ocupada por la edificación principal.

Podrá ocuparse en planta sótano el espacio libre perimetral con instalaciones similares no ocupables por personal ni destinadas a aparcamientos de vehículos, no obstante dicha ocupación no podrá superar el 15% de la superficie total de la parcela.

Artículo 6. Condiciones de uso.

Se permiten en esta zona los siguientes usos :

a) Almacenes.

b) Comercial concentrado.

c) Oficinas al servicio de las instalaciones industriales.

d) Deportivo.

e) Estaciones de servicio y garajes.

f) Industrial, todas las categorías.

g) Vivienda, limitada a una unidad por uso principal adscrita al personal de vigilancia o mantenimiento del establecimiento.

Subzona de desarrollo de la pequeña industria. (Clave 11b)

Artículo 7. Edificabilidad.

El índice de la edificabilidad bruta máxima se fija en 0,8 m² de techo por m² de suelo.

Artículo 8. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

Artículo 9. Condiciones de la edificación.

1. La parcela mínima se fija en 600 m², y tendrá una forma tal que permita inscribir un círculo de diámetro mínimo de 15 metros.
2. El porcentaje máximo de ocupación por parcela se fija en el 60% de su correspondiente superficie.
3. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de la parcela serán de 6 m. en el frente de vial y de 3 en los restantes lindes.
4. La altura máxima será de 9 metros sobre la altura natural del terreno en todos los puntos.
5. Se permite la agrupación de edificaciones siempre que el conjunto formado por ellas respete las condiciones establecidas en materia de ocupación y separaciones a lindes fijados en este mismo artículo y que la superficie de la parcela resultante sea igual o mayor a la resultante de multiplicar la parcela mínima por el número de edificaciones industriales agrupadas. En cualquier caso, la parcela resultante se inscribirá como indivisible en el Registro de la Propiedad.

Artículo 10. Condiciones de uso.

1. Se permiten en esta zona los siguientes usos :
 - a) Almacenes
 - b) Industrial, categorías 1, 2, 3 y 4.
 - c) Oficinas al servicio de las instalaciones industriales.
2. En caso de agrupación de industrias el uso industrial permitido se reducirá a las categorías 1, 2, 3 y 4 en situaciones A, B, C y D.

CAPITULO 29

Zona de Desarrollo de dotaciones privadas. (Clave 12)

Artículo 1. Definición.

Comprende los suelos programados de desarrollo predominantemente recreativo y de uso colectivo, y de equipamiento turístico, actuando como centros de sector y de subzona turística.

Artículo 2. Edificabilidad.

1. El índice de edificabilidad bruta zonal máxima se fija en 0,40 m² de techo por metro cuadrado de suelo para usos privados.

Artículo 3. Condiciones de uso.

Los usos permitidos en esta zona serán los siguientes :

- a) Recreativo.
- b) Deportivo.
- c) Socio cultural.
- d) Residencial unicamente para servicios de vigilancia.
- e) Comercial.
- f) Comercial concentrado.
- g) Oficinas.
- h) Sanitario asistencial.
- i) Educativo.

Artículo 4. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación que se fija es el de ordenación por edificación aislada.

Artículo 5. Condiciones de edificación.

1. La parcela mínima se fija en 1.000 m².
2. La ocupación máxima se fija en el 50% de la superficie de la parcela.
3. La altura máxima se fija en 10,60 m. sobre cada punto del nivel natural del terreno.
4. Las separaciones de la edificación a los lindes de la parcela será de 5 metros. La separación entre edificación de la misma parcela será como mínimo de 10 metros.

Artículo 6. Directrices de la ordenación.

Las directrices generales de la ordenación se explicitan en la normativa correspondiente al sector al que pertenece la zona.

CAPITULO 30

Zona de desarrollo de planeamiento anterior. (Clave 21)

Artículo 1. Definición.

Comprende esta zona aquellos suelos con planeamiento parcial aprobado definitivamente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo que no se hallan en curso de ejecución en la fecha de la aprobación inicial de este Plan General.

CAPITULO 31

Normas de Sector. Aprovechamientos medios y sectoriales.

Artículo 1. Sector 1.

1. Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9c	
- Coeficiente de uso	1,00
- Coeficiente de sector	0,9
- Coeficiente de homogeneización	0,9
- Edificabilidad	0,3 m ² /m ² s
- Superficie de zona	2,43 Has
- Aprovechamiento	0,656
- Superficie de sector	2,43 Has.
- Aprovechamiento medio	0,2700

Artículo 2. Sector 2

1. Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9c	
- Coeficiente de uso	1,0
- Coeficiente de sector	0,9
- Coeficiente de homogeneización	0,9
- Edificabilidad	0,3 m ² /m ² s
- Superficie de zona	17,16
- Aprovechamiento	4,633
- Superficie sector	17,16 Has
- Aprovechamiento medio	0,2700

Artículo 3. Sector 3

1. Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9b	
- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,56
- Edificabilidad	0,5 m ² /m ² s
- Superficie de zona	4,09 Has
- Aprovechamiento	1,145
- Superficie sector	5,4 Has
- Aprovechamiento medio	0,2121

2. Directrices de ordenación:

La edificación se adaptará e integrará las condiciones topográficas del territorio en el que se ubica el sector, evitando, en lo posible, alturas superiores a las tres plantas especialmente en las áreas ubicadas en las cotas más elevadas y junto al parque urbano colindante.

La localización de los sistemas locales correspondientes a los jardines urbanos y dotaciones colectivas será preferente junto al vial perimetral que delimita el sector, con la finalidad de establecer una continuidad a nivel de recorrido urbanos con los sectores de Gasparot y Plans.

Artículo 4. Sector 4

1. Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9c	
- Coeficiente de uso	0,6
- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,42
- Edificabilidad	0,9 m ² /m ² s
- Superficie de zona	5,50
- Aprovechamiento	2,079
Zona 12	
- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,56
- Edificabilidad	0,4 m ² /m ² s
- Superficie de zona	2,50
- Aprovechamiento	0,560
- Aprovechamiento total	2,639
- Superficie sector	9,80 Has
- Aprovechamiento medio	0,2693

2. Directrices de ordenación:

En las manzanas ubicadas junto y a lo largo del eje de la actual carretera será obligatoria la disposición de la fachadas de la edificación sobre las alineaciones de vialidad constituyendo un frente de carácter continuo (predomino marcado de volúmenes edificados sobre los espacios libres) de definición volumétrica del espacio urbano lineal de la actual carretera. La localización de las actividades de animación urbana (usos comerciales terciarios, dotaciones y jardines urbanos) deberá preverse mayoritariamente, asimismo con frente o próximos a dichos eje favoreciendo las funciones de subcentro lineal a que se destina en el Plan General.

La altura obligatoria de la edificación con frente a dicho eje será constante de planta baja y 4 plantas piso.

En el conjunto de este sector deberá destinarse un mínimo de 0,8 Has. De superficie a los usos específicos de un Centro de Equipamientos de Sector Turístico, determinados en la Memoria de este Plan General.

Artículo 5. Sector 5

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9a	
- Coeficiente de uso	0,6
- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,42
- Edificabilidad	0,9 m ² /m ² s
- Superficie de zona	5,8 Has
- Aprovechamiento	1,920
- Superficie sector	7,98 Has
- Aprovechamiento medio	0,2406

2. Directrices de ordenación.

Serán las indicadas para el sector 4.

Artículo 6. Sector 6

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9a		
-	Coeficiente de uso	0,6
-	Coeficiente de sector	0,7
-	Coeficiente de homogeneización	0,42
-	Edificabilidad	0,9 m ² t/m ² s
-	Superficie de zona	1,51
-	Aprovechamiento	0,571
-	Superficie sector	2,35 Has
-	Aprovechamiento medio	0,2430

2 Directrices de ordenación

El objetivo fundamental de la ordenación será la integración de los distintos tipos edificatorios que formen su entorno, resolviendo, muy especialmente, los aspectos de entrega con las zonas de casco antiguo.

Artículo 7. Sector 7

1. Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9c		
-	Coeficiente de uso	1,0
-	Coeficiente de sector	0,9
-	Coeficiente de homogeneización	0,9
-	Edificabilidad	0,3 m ² t/m ² s
-	Superficie de zona	7,35
-	Aprovechamiento	1,985
-	Superficie sector	8,86 Has
-	Aprovechamiento medio	0,2241

2. Directrices de ordenación

La edificación estará preferentemente concentrada sobre las cotas inferiores, dejando libre, con destino a sistemas locales, las cotas más elevadas.

La ordenación deberá adaptarse a las características topográficas cuidándose especialmente los aspectos paisajísticos.

Artículo 8. Sector 8

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9b		
-	Coeficiente de uso	0,8
-	Coeficiente de sector	0,9
-	Coeficiente de homogeneización	0,72
-	Edificabilidad	0,5 m ² t/m ² s
-	Superficie de zona	2,50

- Aprovechamiento	0,900
- Superficie sector	3,43 Has
- Aprovechamiento medio	0,2624

Artículo 9. Sector 9

1 Aprovechamiento medio.

Zona 11 Subzona 11b	
- Coeficiente de uso	0,6
- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,42
- Edificabilidad	0,8 m ² /m ² s
- Superficie de zona	4,13
- Aprovechamiento	1,388
- Superficie sector	4,73 Has
- Aprovechamiento medio	0,2934

Artículo 10. Sector 10

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9a	
- Coeficiente de uso	0,6
- Coeficiente de sector	0,75
- Coeficiente de homogeneización	0,45
- Edificabilidad	0,9 m ² /m ² s
- Superficie de zona	6,04
- Aprovechamiento	2,446
- Superficie sector	9,77 Has
- Aprovechamiento medio	0,2504

2. Directrices de la ordenación

Será objetivo especial de la ordenación en este sector el potenciar el eje de desarrollo del casco actual hacia la Ermita y sirviendo como nexo del mismo a los sectores de suelo urbanizable no programado. A tal efecto se tratará, en lo posible, de concentrar sobre este eje las actividades terciarias y residenciales.

Artículo 11. Sector 11

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9b	
- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	0,75
- Coeficiente de homogeneización	0,60
- Edificabilidad	0,5 m ² /m ² s
- Superficie de zona	5,83 Has
- Aprovechamiento	1,749
- Superficie sector	7,55 Has
- Aprovechamiento medio	0,2317

2. Directrices de la ordenación

El objetivo fundamental de la ordenación de este sector será la integración de los distintos tejidos urbanos

que con él se relacionan, resolviendo a su vez el nexo con el área situada al Sur de la vía férrea concentrando actividades terciarias y residenciales sobre el eje Norte-Sur que atraviesa el sector.

Artículo 12. Sector 12

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9a	
- Coeficiente de uso	0,6
- Coeficiente de sector	0,75
- Coeficiente de homogeneización	0,45
- Edificabilidad	0,9 m ² /m ² s
- Superficie de zona	8,88
- Aprovechamiento	3,596
- Superficie sector	14,52 Has
- Aprovechamiento medio	0,2477

2. Directrices de la ordenación

El objetivo principal será la creación y potenciación de un subcentro a nivel urbano apoyado sobre la plaza y las arterias viarias que en ella coinciden, así como la integración de la edificación con los tejidos urbanos preexistentes en él y la carretera actual.

Artículo 13. Sector 13

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9b	
- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	1,0
- Coeficiente de homogeneización	0,8
- Edificabilidad	0,5 m ² /m ² s
- Superficie de zona	3,01
- Aprovechamiento	1,284
- Superficie sector	4,18 Has
- Aprovechamiento medio	0,2880

2. Directrices de la ordenación

Muy especialmente la ordenación deberá resolver los encuentros con las zonas ya edificadas y respetar para uso público el frente de mar, situando, en lo posible, las zonas verdes de los sistemas locales en este último frente.

Artículo 14. Sector 14

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9b	
- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	1,0
- Coeficiente de homogeneización	0,8
- Edificabilidad	0,5 m ² /m ² s
- Superficie de zona	1,8
- Aprovechamiento	0,720

Zona 9 Subzona 9c	
- Coeficiente de uso	1,0
- Coeficiente de sector	1,0
- Coeficiente de homogeneización	1,0
- Edificabilidad	0,3 m ² /m ² s
- Superficie de zona	4,33
- Aprovechamiento	1,299
- Aprovechamiento total	2,019
- Superficie sector	8,03 Has
- Aprovechamiento medio	0,2514

2. Directrices de la ordenación

Serán las dispuestas en el artículo anterior.

Artículo 15. Sector 15

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9c	
- Coeficiente de uso	1,0
- Coeficiente de sector	1,0
- Coeficiente de homogeneización	1,0
- Edificabilidad	0,3 m ² /m ² s
- Superficie de zona	10,95
- Aprovechamiento	3,285
- Superficie sector	13,95 Has
- Aprovechamiento medio	0,2355

2. Directrices de la ordenación

Serán las dispuestas en el artículo 13.

Artículo 16. Sector 16

1. Aprovechamiento medio.

Zona 11 Subzona 11a	
- Coeficiente de uso	0,6
- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,42
- Edificabilidad	0,6 m ² /m ² s
- Superficie de zona	11,85
- Aprovechamiento	2,986
- Superficie sector	17,17 Has
- Aprovechamiento medio	0,2107

Artículo 17. Sector 17

1. Aprovechamiento medio.

Zona 11 Subzona 11a	
- Coeficiente de uso	0,6

- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,42
- Edificabilidad	0,6 m ² /m ² s
- Superficie de zona	10,02
- Aprovechamiento	2,570
- Superficie sector	10,82 Has
- Aprovechamiento medio	0,2375

Artículo 18. Sector 18

1 Aprovechamiento medio.

- Coeficiente de uso	0,9
- Coeficiente de sector	0,7
- Coeficiente de homogeneización	0,63
- Edificabilidad	0,55 m ² /m ² s
- Superficie de zona	23,10
- Aprovechamiento	8,004
- Superficie sector	28,63 Has
- Aprovechamiento medio	0,2796

Artículo 19. Sector 19

1 Aprovechamiento medio.

- Coeficiente de uso	0,9
- Coeficiente de sector	0,6
- Coeficiente de homogeneización	0,54
- Edificabilidad	0,55 m ² /m ² s
- Superficie de zona	20,60
- Aprovechamiento	6,118
- Superficie sector	22,90 Has
- Aprovechamiento medio	0,2672

Artículo 20. Sector 20

1 Aprovechamiento medio.

- Coeficiente de uso	0,9
- Coeficiente de sector	0,6
- Coeficiente de homogeneización	0,54
- Edificabilidad	0,55 m ² /m ² s
- Superficie de zona	25,95
- Aprovechamiento	7,707
- Superficie sector	29,85 Has
- Aprovechamiento medio	0,2582

Artículo 21. Sector 21

1 Aprovechamiento medio.

- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	0,6

El Coeficiente de homogeneización se fija de acuerdo con el artículo 31,2 en 0,80 por considerar que el valor

otorgada este suelo por la calificación que el Plan General le asigna es muy superior al que resultaría por la aplicación de un coeficiente de homogeneización resultante de la simple multiplicación de los coeficientes de uso y sector en función del valor rústico que actualmente poseen estas zonas.

- Coeficiente de homogeneización	0,80
- Edificabilidad	0,4 m ² t/m ² s
- Superficie de zona	11,51
- Aprovechamiento	3,651
- Superficie sector	16,3 Has
- Aprovechamiento medio	0,2240

2. Directrices de la ordenación.

En este sector se destinará un mínimo de 0,2 Has. De superficie para los usos específicos de un centro de Subzona Turística determinados en la Memoria de este Plan General.

Artículo 22. Sector 22

1 Aprovechamiento medio.

Zona 12

- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	0,6

El Coeficiente de homogeneización, se fija según lo expuesto en el artículo anterior en 0,8.

- Coeficiente de homogeneización	0,8
- Edificabilidad	0,40 m ² t/m ² s
- Superficie de zona	6,1 Has
- Aprovechamiento	1,464
- Superficie sector	6,1 Has
- Aprovechamiento medio	0,2400

2. Directrices de la ordenación

En este sector se destinará un mínimo de 0,2 Has. De superficie para los usos específicos de un Centro de Subzona Turística determinados en la Memoria de este Plan General.

Artículo 23. Sector 23

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9c

- Coeficiente de uso	1,0
- Coeficiente de sector	0,6

El Coeficiente de homogeneización, dado el valor que el Plan General atribuye a este Sector en función del desarrollo de segunda residencia que en él se produce, y amparado en la existencia de una parcelación anterior desarrollada en forma independiente al resto del municipio que en forma alguna debe de superar carga económica para la Administración, se fija en 0,8.

- Coeficiente de homogeneización	0,8
- Edificabilidad	0,3 m ² t/m ² s
- Superficie de zona	10,66
- Aprovechamiento	2,558
- Superficie sector	10,66 Has
- Aprovechamiento medio	0,2400

Artículo 24. Sector 24

1 Aprovechamiento medio.

Zona 9 Subzona 9b	
- Coeficiente de uso	0,8
- Coeficiente de sector	0,6
- Coeficiente de homogeneización	0,48
- Edificabilidad	0,5 m ² /m ² s
- Superficie de zona	5,12
- Aprovechamiento	1,229
- Superficie sector	5,6 Has
- Aprovechamiento medio	0,2194

2. Directrices de la ordenación

Los objetivos fundamentales de la ordenación serán de un lado, la resolución de las entregas de las nuevas edificaciones sobre las áreas de conservación y por otro la potenciación del eje principal en dirección al casco urbano.

Artículo 25. Programación.

Las etapas de programación por cuatrienios serán las indicadas en las correspondientes planos a escala 1:5.000 bajo el título de "Sectores de Planeamiento y Áreas de Plan Especial"

Artículo 26. Sistemas Generales

La superficie e sistemas generales no incluidos en sectores de planeamiento parcial son las siguientes:

Primer cuatrienio	2,56 Has.
Segundo cuatrienio	5,97 Has.

Estos sistemas están grafiados en los planes citados en el artículo anterior.

TITULO VI
REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO 32

Disposiciones Generales

Artículo 1.

Este plan General califica como suelo urbanizable no programado, aquellos suelos, aptos para la urbanización , no considerados en el Programa de Actuación.

Artículo 2. Zonas.

El suelo urbanizable no programado estará constituido por las siguientes zonas:

- a) Zona de desarrollo urbano opcional (Clave 13)
- b) Zonas de desarrollo turístico opcional (Clave 14)

Artículo 3. Núcleo de población.

Se entenderá como núcleo de población una situación tal entre elementos propios de un tejido urbano que por su cercanía y por las interrelaciones humanas y socioeconómicas de sus pobladores formen una unidad integrada que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc., que le son propios y específicos.

Artículo 4. Formación de núcleo de población

Se entenderá como criterio objetivo de la formación de núcleo de población la situación de viviendas a distancias inferiores a 40 m. de las actualmente construidas a de las que se construyan en el futuro y en consecuencia no se podrán otorgar licencias de edificación para este uso que no cumplan con la citada condición de separación que se considerará como mínima.

Artículo 5. Conexión a la red viaria.

1. Los programas de Actuación Urbanística deberán garantizar la realización de los sistemas generales correspondientes a la red viaria básica necesaria para la conexión del mismo con la trama viaria propuesta por el Plan General.

Artículo 6. Bases del Programa de Actuación Urbanística.

1. Las Bases de los respectivos Programas de Actuación Urbanística que se redacten sobre suelos turísticos opcionales deberán prever el desarrollo de Equipamientos de Centros Turísticos con destino a los usos previstos a este fin en la Memoria de este Plan General, de superficie mínima 2000 m².
2. Estos Centros Turísticos de Equipamientos serán obligatorios en aquellas áreas desarrolladas por un único Programa de Actuación Urbanística con un potencial de población superior a los 3.000 habitantes.
3. De forma excepcional se deberá prever un Centro Turístico de Equipamiento en los suelos de desarrollo turístico opcional intensidad 2 (clave 14 b) situados al Oeste del actual casco urbano de Villajoyosa.

Artículo 7. Programación.

1. Los suelos de desarrollo urbano opcional (clave 13) no podrán ser programados hasta que transcurran dos etapas de programación (8 años) o se den las condiciones previstas en el tercer párrafo, art. 5 Capítulo 1 referentes a la consolidación de la edificación o urbanización de los suelos programados.

2. Ninguna de las condiciones anteriores serán exigidas para los suelos urbanizables no programados consideradas como zonas de desarrollo turístico opcional.

Artículo 8. Régimen transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los suelos urbanizables no programados quedarán sujetos al régimen general del suelo no urbanizable, y concretamente al del suelo libre permanente, si bien debe entenderse que las edificabilidades señaladas para esa zona no suponen derecho alguno de edificación, sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento, y en su caso la Comisión Provincial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas Normas para la zona de suelo Libre Permanente (clave 19).

CAPITULO 33

Zona de desarrollo urbano opcional. (Clave 13).

Artículo 1. Definición.

Comprende aquellos suelos que el Plan General considera como de desarrollo opcional de uso predominantemente residencial.

Artículo 2. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación de la edificación se determinará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, pudiendo elegirse entre la edificación aislada y la volumetría específica.

Artículo 3. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de edificabilidad bruto máximo se fija en 0,5 m² de techo por m² de suelo sobre el área de referencia de los sectores que se delimiten en el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.
2. En cualquier caso, la densidad máxima permitida será de 40 viv. por hectárea sobre la misma área de referencia.

Artículo 4. Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) Industrial excepto categorías 1 y 2 en situaciones A, B y C categoría 3 en situaciones B y C.
- b) Residencial móvil.

Artículo 5. Usos excluyentes, alternativos o compatibles.

1. No se consideran como excluyentes ninguno de los usos no definidos como incompatibles.
2. Se consideran, por tanto, compatibles, el resto de los usos definidos en el Capítulo 8, artículo 14 excepto el residencial unifamiliar con el comercial concentrado.
3. Se considera como uso predominante el residencial plurifamiliar, sin que se admitan otros usos alternativos predominantes por este Plan General.

Artículo 6. Dimensión de las actuaciones.

Todo el suelo calificado como urbanizable no programado de desarrollo urbano opcional quedará comprendido dentro de un único Programa de Actuación Urbanística.

Artículo 7. Sistemas y dotaciones.

El Programa de Actuación Urbanística garantizará la ejecución de todos los sistemas generales que se incluyan dentro de su ámbito de acuerdo con lo especificado en los planos correspondientes al régimen de suelo. Igualmente obligará a los Planes Parciales que desarrollen su ámbito territorial a efectuar las cesiones gratuitas correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 10 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 34

Zona de Desarrollo Turístico opcional. (Clave 14)

Artículo 1. Definición

Comprende aquellos suelos no programados que el Plan General considera como de desarrollo opcional de uso predominantemente residencial de temporada.

Artículo 2. Subzonas.

Comprende las siguientes subzonas:

- Zona de desarrollo turístico opcional intensidad 1 (Clave 14 a).
- Zona de desarrollo turístico opcional intensidad 2 (Clave 14 b).
- Zona de desarrollo turístico opcional intensidad 3 (Clave 14 c).
- Zona de desarrollo turístico especial (Clave 14 d).

Zona de desarrollo turístico opcional intensidad 1 (Clave 14 a).

Artículo 3. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación de la edificación se determinará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, pudiendo elegirse entre la edificación aislada y la volumetría específica.

Artículo 4. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de edificabilidad máxima bruto máximo se fija en 0,5 m² de techo por m² de suelo sobre el área de referencia de los sectores que se delimitan en el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.
2. En cualquier caso, la densidad máxima permitida será de 40 viviendas por hectárea sobre la misma área de referencia.

Artículo 5. Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) industrial excepto categorías 1 y 2
- b) almacenes
- c) comercial concentrado
- d) oficinas

Artículo 6. Usos excluyentes, alternativos o compatibles.

- 1.- No se consideran como excluyentes ninguno de los usos no definidos como incompatibles.
- 2.- Se consideran, por tanto, compatibles, el resto de los usos definidos en el Capítulo 8, artículo 14.
- 3.- Se considera como predominante el uso residencial plurifamiliar, o en su caso, y mediante su concreción en el Programa de Actuación Urbanística, se admite por este Plan General como uso predominante alternativo el hotelero.

Artículo 7. Dimensión de las actuaciones.

"E1 suelo calificado como urbanizable no programado de desarrollo turístico opcional de intensidad 1 se desarrollare en Programas de Actuación Urbanística que abarcarán en todo caso las unidades de zonas enteras."

Artículo 8. Sistemas y dotaciones.

El Programa de Actuación Urbanística garantizará la ejecución de todos los sistemas generales que se incluyan dentro de su ámbito, de acuerdo con lo especificado en los planos correspondientes al régimen del suelo. Igualmente, obligará, a los Planes Parciales que desarrollen su ámbito territorial a efectuar las cesiones -gratuitas correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Subzona de desarrollo turístico intensidad 2 (Clave 14 b)

Artículo 9. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación de la edificación se determinará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, pudiendo elegirse entre la edificación aislada y la volumetría específica.

Artículo 10. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de Edificabilidad bruto máximo se fija en 0,25 m² de techo por m² de suelo sobre el área de referencia de los sectores que se delimitan en el Programa de Actuación Urbanística correspondiente.

2. En cualquier caso, la densidad máxima permitida será de 15 viviendas por hectárea sobre la misma área de referencia.

Artículo 11. Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) industrial excepto categorías 1 y 2
- b) almacenes
- c) comercial concentrado
- d) oficinas

Artículo 12. Usos excluyentes, alternativos o compatibles.

1. No se consideran como excluyentes ninguno de los usos no definidos como incompatibles.

2. Se consideran, por tanto, compatibles, el resto de los usos definidos en el capítulo 8, Artículo 14.

3. Se considera como predominante el uso residencial, tanto unifamiliar como plurifamiliar, o, en su caso, y mediante su concreción en el Programa de Actuación urbanística, se admite por este Plan General como uso predominante el hotelero.

Artículo 13. Dimensión de las actuaciones.

El suelo calificado como urbanizable no programado de desarrollo turístico opcional de intensidad 2 se desarrollará en Programas de Actuación urbanística que abarcarán en todo caso las unidades de zona enteras.

Artículo 14. Sistemas y dotaciones.

El Programa de Actuación Urbanística garantizará la ejecución de todos los sistemas generales que se incluyan dentro de su ámbito, de acuerdo con lo especificado en los planos correspondientes al régimen del suelo. Igualmente, obligará a los Planes Parciales que desarrollen su ámbito territorial a efectuar las cesiones gratuitas correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Subzona de desarrollo turístico intensidad 3. (Clave 14c)

Artículo 15. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación de la edificación se determinará en el correspondiente programa de actuación urbanística, pudiendo elegirse entre la edificación aislada y la volumetría específica.

Artículo 16. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de Edificabilidad bruto máximo se fija en 0,15 m²/m²s sobre el área de referencia de los sectores que se delimiten en el programa de actuación urbanística correspondiente.
2. En cualquier caso, la densidad máxima permitida será la de 3 viviendas por hectárea sobre la misma área de referencia.

Artículo 17. Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) industrial excepto categorías 1 y 2
- b) almacenes
- c) comercial concentrado
- d) oficinas
- e) estaciones de servicio y garajes.

Artículo 18. Usos excluyentes alternativos o compatibles.

1. No se consideran como excluyentes ninguno de los usos no definidos como incompatibles.
2. Se consideran, por tanto, compatibles el resto de los usos definidos en el capítulo 8, artículo 14.
3. Se considera, predominante el uso residencial, tanto unifamiliar como plurifamiliar desarrollándose ambos fundamentalmente de forma agrupada o, en su caso, y mediante su concreción en el Programa de Actuación Urbanística se admite por este Plan General como uso predominante el hotelero

Artículo 19. Dimensión de las actuaciones.

El suelo calificado como urbanizable no programado de desarrollo turístico opcional de intensidad 3, se desarrollará en Programas de Actuación Urbanística que abarcarán en todo caso una superficie mínima de 30 Has.

Artículo 20. Sistemas y dotaciones. Suelo libre del proceso urbanizador.

El Programa de Actuación Urbanística garantizará la ejecución de todos los sistemas generales que se incluyen dentro de su ámbito, de acuerdo con lo especificado en los planos correspondientes al régimen del suelo. Igualmente, obligará a los Planes Parciales que desarrollen su ámbito territorial a efectuar las cesiones gratuitas correspondientes de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento. De la misma forma garantizará que el 50% de la superficie abarcada por el Programa de Actuación Urbanística quede como suelo libre apartado del proceso urbanizador.

Subzona de desarrollo turístico especial. (Clave 14 d)

Artículo 21. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación de la edificación se determinará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, pudiendo elegirse entre la edificación aislada y la volumetría específica.

Artículo 22. Edificabilidad y densidad máxima.

1. El índice de edificabilidad bruto máximo se fija en 0,5 m²t/m²s sobre el área de referencia del sector único que ha de delimitarse en el Programa de Actuación Urbanística.

2. No siendo el uso residencial el predominante en esta subzona se admitirá únicamente para servicios directamente conexos con los usos propuestos para esta subzona, sin que en total supere una densidad máxima de 3 viviendas por hectárea.

Artículo 23. Usos incompatibles.

Se consideran como usos incompatibles los siguientes:

- a) Industrial excepto categorías 1, 2 y 3
- b) Comercial concentrado
- c) Oficinas
- d) Residencial y plurifamiliar, excepto en lo previsto en el interior.
- e) residencial

Artículo 24. Usos excluyentes, alternativos o incompatibles.

1. No se consideran como excluyentes ninguno de los usos no definidos como incompatibles.

2. Se consideran por tanto, compatibles, el resto de los usos definidos en el Capítulo 8, Art. 14.

3. Se considera predominante el uso comercial directamente conexo a las necesidades del puerto (venta y mantenimiento de embarcaciones, etc.) el recreativo y el socio-cultural, igualmente conexo con las actividades náuticas y el hotelero.

Artículo 25. Bases del Programa de Actuación Urbanística.

Las bases del Programa de Actuación Urbanística deberán garantizar el uso de la primera línea de mar como parque litoral, en proporción no inferior al 20% de la superficie total del sector.

Artículo 26. Dimensión de las actuaciones.

Todo el suelo calificado de esta manera se desarrollará mediante un único Programa de Actuación urbanística y un único posterior Plan Parcial.

TITULO VII
REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 35

Disposiciones Generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación

Las normas de este capítulo se aplican en los terrenos calificados como no urbanizables y en los calificados como urbanizable no programado mientras no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística y los correspondientes Planes Parciales. A los efectos de aplicación temporal de estas Normas, los suelos calificados como urbanizables programados tendrán la consideración de libres permanentes.

Artículo 2. Clasificación en zonas.

El suelo no urbanizable se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de protección de costas y cauces (Clave 15).
- b) Zona de repoblación forestal (Clave 16).
- c) Zona de protección ecológica o paisajística (Clave 17)
- d) Zona de protección agrícola (Clave 18)
- e) Zona libre permanente (Clave 19)
- f) Zonas de concentración de la edificación rústica (Clave 20)

Artículo 3. Usos incompatibles con carácter general

Con independencia de lo que se dispone para cada tipo de suelo no urbanizable, se declaran incompatibles, y quedan prohibidos en la totalidad del suelo no urbanizable los siguientes usos:

- a) hotelero
- b) almacenes, exceptuando los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales.
- c) Comercial concentrado
- d) Oficinas
- e) Industrial, exceptuando aquel tipo de industrias que sin suponer transformación del producto, esté directamente relacionado con la explotación agropecuaria o forestal.

Artículo 4. Prohibición de parcelaciones urbanísticas

En los suelos calificados como no urbanizables, quedan en todo caso absolutamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los artículos 94 y 96 de la Ley del Suelo.

Artículo 5. Definición de núcleo de población.

Se entenderá como núcleo de población el definido para el suelo urbanizable no programado.

Artículo 6. Formación de núcleo de población.

Los criterios de formación de núcleos de población se definen para cada zona del suelo no urbanizable así como las

medidas que impidan su formación.

Artículo 7. Integración en el paisaje

Las edificaciones que se levanten en este tipo de suelo, deberán en todo caso, integrarse en el paisaje en el que se ubiquen mediante el estudio de los materiales y formas tradicionales que sean más aptas para su adaptación al ambiente rural y mediante la sujeción a las condiciones de edificación dispuestas en cada zona.

Artículo 8. Limitaciones en materia de Edificabilidad.

Las edificabilidades señaladas para cada una de las zonas comprendidas dentro del régimen del suelo no suponen derecho alguno de edificación sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento, y en su caso la Comisión Provincial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas Normas para cada una de las zonas de suelo no urbanizable.

CAPITULO 36

Zona de protección de costas y cauces. (Clave 15).

Artículo 1. Definición.

Comprende aquellos suelos cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de elementos naturales comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores naturales.

Artículo 2. Régimen general.

1. Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad, excepto las instalaciones técnicas tales como faros, etc.
2. Quedan igualmente prohibidos los movimientos de tierras que afecten a la configuración del terreno excepto cuando sean necesarios para la seguridad general.

CAPITULO 37

Zona de repoblación forestal

Artículo 1. Definición.

Comprende aquellos suelos, cuyo especial interés desde el punto de vista de protección de la vegetación, comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar su desarrollo.

Artículo 2. Régimen general.

1.- Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad, excepto los necesarios para la propia finalidad de esta zona.

2.- Quedan igualmente prohibidos los movimientos de tierras y las talas de arbolado, excepto en lo que fuese preciso para el desarrollo de las actividades de los organismos públicos que promuevan y ejecuten planos, en materia de repoblación, conservación y mejora de estos suelos, siempre de acuerdo con la legislación especial sobre la materia.

3.- En ningún caso se permitirá en las áreas de repoblación forestal la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

CAPITULO 38

Zona de protección ecológica o paisajística. (Clave 17)

Artículo 1. Definición.

Comprende aquellos suelos no urbanizables que por sus condiciones naturales son objeto de especial protección, impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores forestales, naturales o paisajísticos.

Artículo 2. Protección de masas arbóreas.

1.- Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura, que en todo caso, deberán asegurar por razones de interés urbanístico la permanencia de las masas forestales.

2.- En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a previa licencia municipal.

Artículo 3. Régimen general.

Sólo estarán permitidas las actividades e instalaciones ligadas al aprovechamiento forestal y las viviendas unifamiliares según las condiciones previstas en el artículo siguiente.

Artículo 4. Régimen específico de la construcción de viviendas e instalaciones.

1.- Las viviendas unifamiliares deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) La tramitación de la correspondiente licencia se efectuará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) La edificación debe responder al tipo de ordenación de edificación aislada.
- c) La superficie mínima de la parcela adscrita a la vivienda unifamiliar será de 30.000 m².
- d) La intensidad de edificación a aplicar sobre la superficie de la finca será de 0,015 m² de techo por m² de suelo.
- e) La separación a los lindes de la finca de las edificaciones que en ella se construyan serán como mínimo de 30 metros.
- f) Sólo podrán ocuparse con piscinas e instalaciones deportivas al aire libre, o instalaciones o actividades que supongan una transformación de las condiciones naturales del terreno en un dos por ciento de la finca adscrita a la vivienda.
- g) La altura máxima de la edificación se fija en 7 metros.
- h) El volumen máximo por unidad de edificación será de 1.500 m³.

2.- Las condiciones b), c), y d) del apartado anterior son también vinculantes para la construcción de instalaciones vinculadas a la explotación forestal.

Artículo 5. Condiciones particulares de uso.

1.- Se prohíben absolutamente las actividades extractivas y los movimientos de tierras y las nivelaciones.

2.- Se prohíben los usos siguientes:

- a) Sanitario-asistencial
- b) Educativo

- c) Recreativo
- d) Deportivo
- e) Socio-cultural

Artículo 6. Definición de núcleo de población.

Se entenderá como criterio de formación de núcleo de población en la zona de protección ecológico o paisajístico, la situación de viviendas a una distancia inferior a 150 metros de separación entre las actualmente construidas o de las que se construyan en el futuro. A tal efecto no se podrán conceder licencias de edificación para éste uso que no cumplan con la citada condición de separación que se considerará como mínima.

CAPITULO 39

Zona de protección agrícola. (Clave 18)

Artículo 1. Definición.

Comprende los suelos no urbanizables que por su especial valor agrícola se preservan de los procesos de edificación o de instalaciones que no presenten características totalmente compatibles con su actual destino agrícola.

Artículo 2. Régimen general.

1. Se permiten las edificaciones o instalaciones de carácter y finalidad agrarias o rurales.
2. La superficie mínima de la finca afecta a la instalación o edificación se fija en 2500 m². Sin embargo esta superficie podrá reducirse hasta 2000 m² para fincas segregadas con anterioridad a la aprobación provisional de este Plan General previa demostración fehaciente de esta segregación.
3. Será posible la edificación con destino a la guarda de aperos agrícolas siempre que la superficie máxima ocupada por estas edificaciones no supere el 1% de la superficie de la finca, con una altura máxima de 4 metros. Este tipo de edificaciones deberán forzosamente integrarse en la edificación principal en aquellas fincas con superficie superior a la máxima establecida, sin que sea posible superar el tamaño máximo de la unidad de edificación establecida en este mismo artículo.
4. El índice de edificabilidad neto será de 0,15 m² de techo por metro cuadrado de suelo.
5. la altura reguladora máxima se fija en 7 metros.
6. Las separaciones de la edificación a los lindes serán como mínimo de 7 metros. Con el frente que linde con caminos públicos estos 7 metros se medirán desde el eje del camino, debiendo, en todo caso, la edificación separarse como mínimo 4 m. de su borde.
7. El volumen máximo por unidad de edificación se fija en 1200 m³.

Artículo 3. Condiciones particulares de uso.

1. Quedan prohibidas las actividades extractivas.
2. Además de los usos incompatibles regulados para el suelo no urbanizable en el artículo 3, Capítulo 35, se declaran incompatibles y quedan prohibidos los usos siguientes:
 - a) Sanitario asistencial
 - b) Recreativo
 - c) Deportivo
 - d) Socio-cultural

Artículo 4. Definición de núcleo de población.

Se considerará como criterio objetivo de formación de núcleo de población en la zona de protección agrícola la situación de edificaciones con destino a viviendas a una distancia inferior a 40 m. de las actualmente construídas o que se construyan en el futuro en un mismo lado del camino. A tal efecto no se podrán conceder licencias a aquellas edificaciones con destino a dicho uso que no cumplan la citada condición de separación que se considerará como mínima.

USOS ESCOLARES.

Se permiten los usos escolares en un radio de 400 m. respecto a los núcleos de población existentes en los suelos calificados como no urbanizables de protección agrícola.

CAPITULO 40

Zona de Libre Permanente (Clave 19).

Artículo 1. Definición.

Comprende los suelos no urbanizables que no deben ser objeto de una especial protección, permitiéndose edificaciones o instalaciones rurales aisladas, sin que en ningún caso pueda configurarse núcleos urbanos.

Artículo 2. Régimen específico de la construcción de viviendas.

Podrán construirse viviendas unifamiliares para cuya autorización deberán observarse las siguientes condiciones:

- a) Tramitación de acuerdo con lo expresado en el Reglamento de Gestión.
- b) La edificación responderá al tipo de ordenación aislada.
- c) La superficie mínima de la finca se fija en 2500 m², sin embargo, en aquellos casos en que se pueda justificar mediante la demostración fehaciente la posesión de la finca en fecha anterior a la de la aprobación provisional del Plan General, la superficie podrá reducirse a 2000 m².
- d) El índice de edificabilidad se fija en 0,15 m² de techo por metro cuadrado de suelo.
- e) El volumen máximo por unidad de edificación se fija en 1200 m³.
- f) La altura máxima se fija en 7 m. sobre el nivel natural del terreno en cada punto.
- g) El retranqueo mínimo de la edificación respecto a los lindes se fija en 7 m.
- h) Será posible la edificación con destino a la guarda de aperos agrícolas siempre que la superficie máxima ocupada por estas edificaciones no supere el 1% de la superficie de la finca, con una altura máxima de 4 m. Este tipo de edificaciones deberá forzosamente integrarse en la edificación principal en aquellas fincas con superficie superior a la mínima establecida, sin que sea posible superar el tamaño máximo de la unidad de edificación establecida en este mismo artículo.
- i) Con carácter excepcional, y para instituciones ya existentes, y establecidas en este término municipal, en la fecha de la aprobación inicial de éste Plan General, será posible, siempre que se destine a fines benefico-sanitario o educativo la aplicación del coeficiente de edificabilidad sobre la finca sin tener en cuenta los tamaños máximos de la edificación y las distancias entre edificios.

Artículo 3. Condiciones específicas de uso.

Serán incompatibles los usos definidos con carácter general como incompatibles para todo el suelo no urbanizable.

Artículo 4. Definición de núcleo de población.

Se entenderá como criterio de formación de núcleo de población en la zona libre permanente la situación de viviendas a una distancia inferior a 40 m. de separación entre las actualmente construidas y las que se construyan en el futuro. A tal efecto, no se concederá licencia a aquella edificación con destino a dicho uso que no cumplan la citada condición de separación que se considerará como mínima.

Artículo 5. Usos especiales.

Previo estudio de la posible mancomunación de servicios con distintos municipios de la Marina Baja y de los distintos procedimientos de tratamiento, podrá permitirse dentro de esta zona el destino de suelos a vertido de basuras, evitando sus efectos contaminantes tanto desde el punto de vista ambiental como paisajístico sobre el entorno y los núcleos de población más próximos. En cualquier caso será preceptiva la previa licencia municipal para la instalación de estos usos.

CAPITULO 41

Zona de concentración de la edificación rústica. (Clave 20)

Artículo 1. Definición.

Comprende aquellas áreas en las que se han producido concentración de edificaciones de carácter rústico, formadas generalmente a lo largo de caminos y que no forman en la actualidad núcleos de población desde el punto de vista de las relaciones humanas y actividades socioeconómicas de sus pobladores.

Artículo 2. Régimen específico de la construcción de nuevas viviendas.

Podrán construirse viviendas unifamiliares para cuya autorización deberán observarse las siguientes condiciones:

- a) Tramitación a través del procedimiento previsto en el artículo 43 de la Ley del Suelo y de acuerdo con lo expresado en el Reglamento de Gestión.
- b) La edificación responderá a la ordenación aislada.
- c) La superficie de la finca se fija en 800 m². Serán también edificables aquellas fincas cuyos propietarios acrediten la posesión de la finca mediante la justificación de la inscripción registral en fecha anterior a la aprobación provisional del Plan General, en cuyo caso, la superficie mínima de la finca necesaria para ser edificable se establece en 400 m².
- d) El índice de edificabilidad se establece en 0,40 m² de techo por m² del suelo.
- e) El volumen máximo por unidad de edificación se establece en 1.000 m³.
- f) La altura máxima se fija en 7 m. sobre el nivel natural del terreno en cada punto.
- g) El retranqueo mínimo de la edificación se fija en 7 m. a los ejes de los caminos, y 5 m. como mínimo a los límites de la finca.

Artículo 3. Régimen específico de la viviendas existentes.

1. Las viviendas unifamiliares, que no cumplan lo expresado en el anterior artículo, y las plurifamiliares existentes, podrán realizar ampliaciones que no supongan más de un 10% de aumento de volumen construido en la fecha de aprobación inicial del Plan, independientemente de si se trata de edificaciones aisladas unifamiliares o agrupaciones de edificaciones plurifamiliares de origen rural, siempre que no superen ya la edificabilidad máxima expresada en el artículo anterior.

2. En cualquier caso, la sustitución de las mismas comportará sujetarse a lo dispuesto en el artículo anterior en materia de tipo de ordenación, edificabilidad, y resto de parámetros expuestos en el mismo.

Artículo 4. Condiciones específicas de uso.

Se consideran como incompatibles los usos así dispuestos con carácter general para el suelo no urbanizable.

Artículo 5. Definición de núcleos de población.

Se entenderá como criterio de formación de núcleo de población la superación de la densidad de 7 viviendas por hectárea en cada unidad de zona y no se podrán conceder licencias para edificaciones con destino a este uso una vez alcanzada la citada densidad.

TITULO VIII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS TIPOS DE ORDENACION.

CAPITULO 42

Parámetros comunes a todos los tipos de ordenación.

Artículo 1. Parcela.

1. Se entiende por parcela toda porción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

2. Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización y superficie estipuladas en estas Normas, especialmente en el artículo 8.1 del Capítulo 4.

Artículo 2. Planta baja.

1. a) En los tipos de ordenación en casco antiguo y de edificación según alineaciones de vial se entenderá por "planta baja" para cada parcela todas aquellas cuyo pavimento se sitúe 0,60 m. por encima o por debajo de la rasante de la acera en los puntos de mayor y menor cota respectivamente que a la parcela correspondan.

En los casos que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos, cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja. Para las parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente, se referirá como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanza el punto medio de la manzana.

b) En los demás tipos de ordenación será "Planta baja" la primera planta por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible, según la definición dada por estas Normas.

2. La altura libre mínima de la planta baja será según los tipos de ordenación, la que se defina en las Normas correspondientes a cada zona.

3. No se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.

4. En planta baja en calles de ancho igual o superior a 10 m. se permiten altillos siempre que, sin tener acceso independiente desde el exterior, formen parte del local, ubicado en dicha planta; asimismo se permiten altillos que se destinen a dependencias de la portería cuando no sean utilizables como vivienda.

Los altillos :

- a) Se separarán un mínimo de tres (3) metros de la fachada que contenga el acceso principal del edificio.
- b) Su altura libre mínima por debajo será de 2,30 y por encima será de 2,25 metros. Si la parte superior se destina a depósitos de materiales no será preciso que cumpla tal condición.

Artículo 3. Planta sótano.

1. a) En los tipos de ordenación de la edificación en casco antiguo y según alineaciones de vial se entenderá por "planta sótano" toda la planta situada por debajo de la planta definida como Planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.

b) En los demás tipos de ordenación será planta sótano toda planta o parte de la planta que se halle total o parcialmente enterrada, cuyo techo esté menos de 1,00 m. por encima del nivel del terreno exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura, tendrá, en toda esta parte, la consideración de planta baja.

2. En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamientos de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares. No obstante, podrán autorizarse otros usos distintos del de vivienda y del hotelero si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros, y el desalojo con seguridad de las personas de estos momentos.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,50 m.; excepto si el destino de dicha planta es de aparcamiento, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente al capítulo 48.

Artículo 4. Planta piso y altura libre mínima entre plantas.

1. Se entenderá por "planta piso" toda planta de edificación por encima de planta baja.

2. La altura libre mínima de las plantas piso se fija en cada "zona". La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

Artículo 5. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se englobarán bajo el término de "elementos" técnicos de instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aires, depósitos de reservas de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboya y remates de muros, antenas de telecomunicación radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio para recorrido extra de los ascensores e incluso para el acceso de estos al terrado o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se preverán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

Artículo 6. Cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos habituales u ocupados cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indismontables y opacos. Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados, las galerías, las barandas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones y las terrazas.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja en todos los tipos de ordenación.

2. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del índice de edificabilidad neta o de la intensidad de edificación y de la superficie útil y edificada. En los cuerpos salientes semicerrados sólo dejará de computar a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, la parte que resultare abierta por todos sus lados a partir de un plano paralelo a la línea de fachada. Los cuerpos salientes abiertos no computarán a efectos del cálculo de la superficie de techo edificable, pero sí, en cambio, en lo referente a ocupación máxima en planta baja y a separaciones de los lindes de parcela.

3. Se entiende por "plano límite de vuelo" el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la medianera.

4. Condiciones específicas según Tipos de Ordenación.

1. Tipo de Ordenación de edificación según alineaciones de vial: En las zonas en que corresponde este tipo de ordenación.

a) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial. Si por aplicación de esta regla resultara un vuelo superior a 1,10 m. se aplicará esta medida como máximo vuelo. Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vías de distinta anchura o tramo de vía a que recaer, con el límite máximo de 1,10 m.

El cuerpo volado no podrá situarse en ningún punto a alturas inferiores a 2,50 m. medidos verticalmente desde la rasante de la acera.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana, no podrá exceder de un veinteaño del diametro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana con un vuelo máximo, en todo caso de 1,10 m.

En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.

c) Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de fachada. Los cerrados y semicerrados no podrán ocupar más de un tercio de dicha longitud. En uno y otro caso; los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el plano limite lateral de vuelo, que se situa a un metro de la medianera.

Cuando el vuelo de los cuerpos cerrados o semicerrados no sea superior a 40 cm. podrán ocupar más de un tercio de la longitud de fachada, siempre que no se rebase la superficie que le corresponderia en caso de máximo vuelo.

2. Tipo de ordenación de edificación aislada:

a) En este tipo de ordenación, el vuelo de los cuerpos salientes cerrados y semicerrados viene limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones de los lindes de parcela se tendrán en cuenta los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos.

3. Tipo de ordenación volumétrica específica :

a) Los cuerpos salientes cerrados, semicerrados o abiertos, se limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación.

Cuando por aplicación de esta regla resultara un vuelo superior a 1,80 m. se reducirá el vuelo a esta dimensión máxima.

b) Se aplicará en este tipo de ordenación lo establecido para el tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial.

4. Tipo de ordenación en casco antiguo: no se permiten los cuerpos salientes excepto los balcones en las condiciones reguladas en el art. 6 capítulo 43 de estas Normas.

Artículo 7. Elementos salientes.

1. Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de caracter fijo, que sobresalen de la linea de fachada o de la linea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de caracter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2. El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que la de los cuerpos salientes, si bien en todos los tipos de ordenación se admitirá:

a) Planta baja, siempre que:

1º den frente a calle de más de 6 m. de ancho;

2º no sobresalgan más de un cincuentavo de ancho de vial, sin exceder jamás de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,40 m. cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, solo podrán sobresalir 15 centímetros.

b) Siempre que se situen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a altura inferior a los 2,50 m. por encima de la rasante de la acera, con un tope máximo de vuelo de 1,10 m. cuando sean opacos y de 3m. cuando sean traslúcidos.

c) Los aleros podrán volar del plano de la fachada hasta un máximo de 0,45 m. para las calles de menos de 20 metros y hasta 0,90 metros en las calles de 20 metros o más. Se exceptúan de esta condición aquellas subzonas de casco antiguo sujetas a la posterior elaboración de un Plan Especial que deberá concretar estas condiciones.

Artículo 8. Patios de luces.

1. En los edificios de viviendas, las escaleras, los dormitorios y estancias interiores deberán ventilar y captar la luz a través al menos, de patios de luces. La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patios de luces se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las Normas Estatales y Municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos o medios técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

El uso de los citados elementos o medios técnicos debe ser regulado por ordenanzas municipales de construcción.

Las obras de ampliación permitidas por estas Normas, por adición de nuevas plantas piso sobre edificios ya construidos, requieran para el otorgamiento de la licencia de obras la adecuación de las dimensiones de los patios de luces de las plantas ya edificadas, a las condiciones mínimas de tamaño y forma exigidas por estas Normas.

2. a) Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

El patio de luces que se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario se denominará patio de luces mixto o exterior.

b). 1. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores vendrán en función de la altura del patio. Las dimensiones de los patios de luces serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de la altura total del edificio, con un mínimo de tres metros y una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:

Altura del patio (nº de plantas)	Superficie mínima (m ²)
1	9
2	9
3	9
4	14
5	16
6	18
7	20
8	22

2. Para aquellos edificios de viviendas con anchos de fachada inferiores a 4,70 metros y cuyo número de plantas no supere el correspondiente a planta baja y 2 plantas pisos se admitirá un reducción de las dimensiones mínimas de los patios de luces de acuerdo con las condiciones siguientes:

- Deberán permitir inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 2 metros.
- Deberán disponer de una superficie mínima de 5 metros cuadrados.
- Si la pieza o estancia principal ventilara al patio reducido, éste deberá abrirse al espacio vial, o al espacio libre interior de la manzana, debiendo disponer frente a las aberturas correspondientes a dicha estancia de una luz recta mínima de 6 metros.

c) El patio de luces exterior o mixto es el que está abierto en alguna o algunas de sus caras a espacio libre o vial. Dichos patios no deberán cumplir, en cuanto a dimensiones, las superficies mínimas fijadas para los interiores, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido para aquellos. Las paredes de los patios exteriores se consideraran fachadas a todos los efectos.

d) El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o mas fincas contiguas.

Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Las normas de los patios mancomunados serán las mismas que rigen para los interiores.

3. a) Los patios de luces contarán en superficie y en volumen, a efectos del cómputo de la superficie o volumen de techo edificable para la determinación del coeficiente de edificabilidad neta.
- b) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún genero.
- c) La altura del patio se medirá, en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el patio hasta la más elevada, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
- d) Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima igual a la del patio.

Artículo 9. Patinejo.

Es el volumen no edificado destinado a la ventilación exclusiva de las piezas tipo baño o aseo. Deberán ser registrables y de forma tal que pueda inscribirse un círculo de un diámetro mínimo de 0,80 m. Su superficie mínima será de 0,80 m². Cuando su altura sea superior a 15 m. o ventilen en él cinco o más plantas piso deberá tener una entrada de aire en la parte interior de superficie mínima de 0,30 m². A continuación se fijan las superficies mínimas según nº de plantas:

Altura del patinejo (nº de plantas)	Superficie mínima (m ²)
1	0,80
2	0,80
3	0,80
4	0,80
5	0,80
6	1
7	1
8	1

Artículo 10. Chimeneas de ventilación.

El uso de estos conductos de ventilación forzada, se permitirán siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de la Vivienda, para la ventilación exclusiva de baños y aseos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8,1 de este capítulo.

CAPITULO 43

Parametros especificos del tipo de ordenación en casco antiguo.

Artículo 1. Alineación de vial

Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites del suelo privado edificable.

Artículo 2. Alineaciones de fachada.

Es la línea que señala el límite a partir del cual deberá levantarse la fachada de la edificación.

En este tipo de ordenación las alineaciones de fachadas podrán no coincidir con las alineaciones de viabilidad.

Artículo 3. Retranqueo.

1. El retranqueo de la fachada será obligatorio cuando las edificaciones colindantes o más próximas por ambos lados, o por uno en el caso de esquinas, se hallasen retranqueadas. Si los retranqueos correspondientes no fueran iguales se tomará el menos de ambos.

También será obligatorio el retranqueo de la fachada cuando se sustituya una edificación anterior retranqueada que disponga al menos por uno de ambos lados de edificaciones retranqueadas a su vez. En este caso la alineación de la fachada de la nueva edificación mantendrá el retranqueo de la edificación anterior que se sustituye.

A tal efecto, se hará constar expresamente el retranqueo en la correspondiente licencia de derribo.

Artículo 4. Número máximo de plantas.

1. Será función del número de plantas dominante en la edificación existente en cada frente y tramo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes, con un máximo de planta baja más tres plantas pisos, sin perjuicio de lo determinado para cada subzona específicamente.

2. Se entenderá por número dominante de plantas el que resulte de considerar la mayor longitud de fachada de edificios, en el tramo y frente correspondiente, que dispongan de un número constante de plantas.

3. Cuando se trate de tramos edificados en menos de 1/3 de su longitud se tomará como número dominante de plantas el correspondiente al menor de los tramos contiguos al frente considerando que dispongan de igual calificación urbanística. Si ello no fuera posible se adoptará el correspondiente al frente opuesto del mismo tramo homogéneamente calificado.

4. Los semisótanos, desvanes y otros espacios resifuales situados entre el forjado correspondiente al techo de la última planta habitable del edificio y la cubierta; no tendrán la consideración de planta a los efectos de la determinación del número dominante, aunque si deberán tenerse en cuenta para el establecimiento de la altura reguladora.

Artículo 5. Altura reguladora máxima.

1. La altura reguladora para cada tramo y frente de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes será función de la altura correspondiente a la de las edificaciones consideradas para la determinación del número dominante de plantas. Se tomará como altura reguladora la resultante de promediar las alturas correspondientes a dichas edificaciones considerando, para ello, sus respectivos anchos de fachada.

2. La altura reguladora se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, desde la cota rasante de la acera

hasta la línea de arranque de la cubierta.

3. Quedarán comprendidos en la altura reguladora los espacios destinados a desvanes y similares ubicados por encima del forjado correspondiente al techo de la última planta habitable del edificio.

4. La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora se llevará a cabo de igual manera a la establecida en el artículo 4 capítulo 43 para el tipo de ordenación según alineación de vial.

5. Cuando se trate de solates en esquina o chaflan la mayor altura correspondiente a uno de los dos frentes podrá pasarse al otro frente hasta una longitud máxima igual a la profundidad edificable, definida por la alineación posterior de la edificación.

Artículo 6. Cuerpos y elementos salientes.

1. En este tipo de ordenación quedan prohibidos los cuerpos salientes, excepto los balcones que no sobresalgan más de 20 cms. en calles de ancho igual o inferior a 6 m. y 45 cms. en calles de anchura superior a 6 m.

En todo caso los balcones deberán separarse de la medianera una distancia no inferior a 0,50 m. y no tener una longitud cada uno superior a 2 m.

La alineación exterior de los balcones y barandillas deberá ser siempre paralela a la de la fachada.

2. Los elementos salientes se permiten en las condiciones siguientes:

a) Salientes de cornisas y cubiertas inclinadas con vuelo máximo de 0,40 m. o las determinaciones específicamente por el Plan Especial que, en su caso, debe fijarlas.

b) Salientes de azoteas y/o cubiertas planas con un vuelo máximo de 0,15 m.

Artículo 7. Alineación posterior de edificación.

Cuando no se defina una profundidad edificable, se definirán las alineaciones posteriores en el correspondiente Plan Especial que desarrolle la subzona de que se trate.

Artículo 8. Espacio libre interior de parcela.

1. Se entiende por espacio libre interior de parcela el espacio libre de edificación que resulta de la determinación de la alineación posterior de la edificación.

Únicamente podrá ser ocupado en parte, por elementos auxiliares sin que éstos rebasen en ningún caso la altura de la planta baja.

Artículo 9. Distribución interior de la vivienda.

La distribución de las viviendas en la edificación deberá permitir que todas ellas dispongan de fachada a vial o, en su caso, al sistema general que defina las alineaciones de fachada de la parcela correspondiente.

Artículo 10. Cuerpos y elementos auxiliares.

1. Se entiende por cuerpos y elementos auxiliares aquellos cuerpos de edificación destinados únicamente a usos diferentes del de vivienda tales como garajes, lavaderos, cobertizos etc.

2. Estos elementos serán los únicos que podrán ubicarse en el espacio libre interior de parcela no pudiendo superar nunca la altura de la Planta baja, y no pudiendo asimismo ser segregados de la edificación principal de la cual

forman parte.

CAPITULO 44

Parámetros específicos del tipo de ordenación según alineación de vial.

Artículo 1. Alineación de vial.

Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites de la edificación.

Artículo 2. Alineación de fachada.

Es la línea que señala el límite a partir del cual deberá levantarse la fachada de la edificación. En este tipo de ordenación las alineaciones de vialidad coinciden con las alineaciones de fachada.

Artículo 3. Ancho de vial.

1. Se entenderá por ancho de vial una medida lineal relacionada con la amplitud del vial que, para cada tramo y lado de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes informará la altura de los edificios y a dimensión de los vuelos de los cuerpos y elementos salientes.

2. a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo y lado vial entre dos esquinas o chaflanes se tomará esta distancia como ancho vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales al mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

3. El ancho de vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho vial será el que en virtud del Plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a estos efectos, se ceda y urbanice con sujeción a las normas sobre ejecución. Sólo los viales efectivamente urbanizados, o aquellos para los que se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios, o de los vuelos permitidos.

Artículo 4. Altura reguladora máxima y número de plantas.

1. La altura y el número de plantas varía según la calificación urbanística del sector. El número de plantas se regula en las normas de cada zona, atendiendo el ancho de la calle a la calificación urbanística de la zona y a la forma y tamaño de la manzana. Deben respetarse conjuntamente la altura y el número de plantas.

2. La altura reguladora se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la línea de arranque de la cubierta o del plano superior del fojado que soporta la azotea o la cubierta plana.

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

a) Edificios con frente a una sola vía:

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachadas es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma, es menor de 0,60 metros, la altura máxima se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.

Si por el contrario, esta diferencia de niveles, es mayor de 0,60 metros, la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 metros, por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando la aplicación de esta regla dé lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 2,50 metros por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que o suceda. En cada uno de los tramos resultantes, la altura se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando, a estos efectos, cada tramo como fachada independiente.

b) Edificios con frente a dos ó más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratase de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera de la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a), pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sóla.

- Si las alturas reguladoras fueran distintas la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho hasta una longitud máxima equivalente a la mitad de la anchura de la calle secundaria, con un mínimo de 6 metros contada a partir de la última flexión de chaflán y en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho. Cuando se trate de esquinas la mayor altura alcanzará en el vial de menor ancho una distancia igual a la profundidad edificable del tramo correspondiente a la calle de mayor anchura, contada a partir de la esquina.

- Cuando por la ampliación de esta regla resultarán edificables porciones de parcela con anchos de fachada inferiores a 4,70 metros la mayor altura alcanzará solamente hasta la línea de medianera correspondiente a la parcela inmediatamente anterior colindante con ésta en la dirección del chaflán o esquina:

c) Edificios en solares con frente a dos ó más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos ó más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán como si se tratase de edificios independientes.

d) Edificios en manzanas que no dispongan parcialmente de espacio libre interior.

La altura reguladora se medirá por el ancho de vial a que de frente cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la del frente opuesto.

e) Edificios con frente a plazas.

Las dimensiones de las plazas no infuirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de las alturas, aquellas calles cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vía y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Los respectivos Ayuntamientos podrán redactar Estudios de Detalle que contemplen todos los frentes de edificación de la plaza, con el fin de determinar alturas inferiores a las resultantes de aplicar el criterio anterior si los particulares condiciones de la plaza en cuanto se refiere a tamaño, forma y características de la edificación, asoleo, composición y otras finalidades analogas hicieran aconsejable la disminución de las alturas de la edificación.

f) Edificios con frente a parques y equipamientos:

En los casos en que la alineación de edificación no de frente a vial, pero si a suelos destinados a

parques, jardines, equipamientos y/o dotaciones, la altura será la menor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana contiguos al que se trate.

g) Edificios con frente a suelo destinados a otros sistemas.

En los casos en que la edificación, a través del ancho de su vial, de frente a suelo perteneciente a líneas de ferrocarril, líneas de transporte de energía, cauces públicos u otras que ocasionare servidumbre de dominio público, la altura será la que corresponda al ancho del vial perteneciente a la calzada al que la edificación de frente, sin que los mayores anchos por existencia de aquel suelo público, ni de otros viales en el frente opuesto, influyan en el cálculo de la altura reguladora.

4. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán :

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, o a altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo total de 0,60 metros. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.

b) Las barandas de fachadas anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima y cuya altura no podrá exceder de 1,50 metros.

c) Los elementos de separación entre azoteas, situados directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,80 metros de altura si son opacos, ni más de 2,50 metros si son rejas o similares.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates de fachada exclusivamente decorativos.

5. Los espacios que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplada en el apartado a) del número anterior, no serán ocupables. En particular, se prohíben expresamente las mansardas, áticos, estuidos y todo tipo de cuerpo de edificación habitable.

Artículo 5. Medianera.

1. Se entiende por "medianera" la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aun cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

2. a) Las medianeras que resultan al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueo, profundidad edificable u otra causa deberán acabarse con materiales de fachada o retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.

b) Si la medianera que resultara de la edificación de dos parcelas contiguas no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse las parcelas cuando el ángulo formado por la medianera con la normal a la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 25 grados. En los demás casos deberán regularizarse las parcelas con los criterios técnicos inspirados en este artículo.

Artículo 6. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitado por las alineaciones de viabilidad contiguas.

Artículo 7. Profundidad edificable.

1. Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada a la vía pública.

2. a) profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes, cuyas dimensiones se regulan por los parámetros comunes.

b) Cuando una parcela situada dentro de la profundidad edificable no diera frente a vial, la parte de la misma en que esto suceda no será edificable, por encima de la planta baja, aunque por otra alineación de viabilidad lo fuera en el resto y otra porción de la parcela.

3. La profundidad edificable no vendrá modificada por la existencia de pasajes ni por inclusión en el espacio libre interior de manzana, o algunas de las parcelas con frente a vía pública, del suelo público destinado a jardín, parque, dotaciones, equipamientos, suelos libres privados protegidos, o zonas de distinta calificación urbanística.

En este caso, el cálculo de la profundidad edificable realizará igualmente en la forma establecida por las Normas de cada zona, como si dichas parcelas fueran edificables para usos privados.

Artículo 8. Espacio libre interior de manzana.

1. Se entiende por espacio libre interior de manzana el espacio libre de edificación que resulta de la aplicación del parámetro regulador de la profundidad edificable.

Excepcionalmente, cuando se prevea en forma expresa en la regulación de la zona o subzona el espacio libre interior de manzana podrá resultar edificable en planta baja.

2. Los cuerpos de edificación en el espacio libre interior de manzana, cuando excepcionalmente se admite por cumplirse las condiciones fijadas por estas Normas, solo podrán extenderse, referidos a la rasante de un vial, hasta una profundidad igual a la mitad de la distancia de la fachada interior de la parcela a alineación interior a la opuesta de manzana.

3. Esta profundidad límite deberá reducirse en los casos de desnivel entre las fachadas opuestas de la manzana de modo que la edificación en el espacio libre no rebase el plano reglado ideal, trazado a 45 grados desde el límite de la profundidad edificable de la parcela opuesta a la altura de la planta baja. Tampoco rebasará el plano trazado en igual forma desde el límite de la profundidad edificable de las parcelas correspondientes a los otros frentes de manzana.

Artículo 9. Retranqueo de la edificación a la alineación de vialidad.

1. A efectos de retranqueo de la edificación de alineación de vialidad se consideran los siguientes tipos:

a) Retranqueo parcial de la totalidad de las plantas del edificio

b) Retranqueo en plantas pisos.

2. a) En cuanto a la primera modalidad deberá reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda al menos una longitud de 20 m.
- Que se inicie a más de 3,60 m. de cada medianera.

Esta modalidad a) no dará lugar a la cesión del espacio retranqueado, ni a aumentos de altura, ni a compensación de volúmenes.

b) La segunda modalidad b) comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja, y deberá reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 20 m.
- Que el retranqueo se inicie a más de 3,60 m. de cada medianera.
- Que la separación entre parámetros opuestos de fachada cumpla las dimensiones mínimas establecidas para los patios de luces mixtos.

3. Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

a) En planta baja se permiten fachadas porticadas formando soportales, de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 1,80 m. y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 m.

b) Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos de tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que estas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Artículo 10. Distribución interior de la vivienda.

La distribución de las viviendas en la edificación deberá permitir que todas ellas dispongan de fachada a vial o, en su caso, al sistema que defina las alineaciones de fachada de la parcela correspondiente.

Quedarán exceptuados de esta condición los edificios ubicados en parcelas que no dispongan de fachada a vial o, en su caso, al sistema general correspondiente.

CAPITULO 45

Parámetros específicos del tipo de ordenación en edificación aislada.

Artículo 1. Ocupación máxima de la parcela.

En las Normas de cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos y elementos salientes. Este porcentaje de ocupación máxima puede variar según el número máximo autorizado de unidades de edificación independiente por parcela.

Artículo 2. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de parte de la planta que tenga tal consideración.

En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la edificabilidad total no supera la que resultaría de edificar en un terreno horizontal. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas jamás podrán establecerse con una variación absoluta de más o menos un metro en relación con la cota natural del terreno. Se tomará un punto de referencia de cada altura al centro de gravedad de cada planta baja. El resto de especificaciones se regularán por los parámetros comunes a todos los tipos de ordenación de la edificación.

Artículo 3. Separaciones mínimas a los lindes de parcela.

Las separaciones mínimas a las que puede situarse la edificación, incluida sus vuelos, se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

La separación entre edificios de una misma parcela, se medirá desde las aristas de los puntos máximos de vuelo.

Artículo 4. Cercas.

Las cercas con frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes se regularán, en las Ordenanzas del Plan Parcial, o en las Ordenanzas Municipales.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de relacionar mejor la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación del vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas opacas será en el linde de vial de 0,40 m. y en los demás lindes de 1,80 m. medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde. No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones y similares. En todo caso, los elementos de obra destinados a este tipo de uso aunque se situarán en el interior de las parcelas deberán cumplir la condición de proyectar sobre las parcelas colindantes una sombra no superior a la determinada por la cerca opaca correspondiente ubicada a la mayor altura permitida por este artículo.

Artículo 5. Adaptación topográfica.

En los terrenos con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se

dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones: 1) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o a más de 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde; 2) la plataforma de nivelación en el interior de parcela excepto los sótanos, deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendientes 1:3, altura:base, trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán en ningún punto, una altura superior a 1,50 m. por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 m. por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 m.

CAPITULO 46

Parámetros específicos del tipo de ordenación según volumetría específica.

Artículo 1. Parámetros para la distribución de la edificabilidad neta.

La distribución de la edificación neta se determinará mediante la asignación, a cada parcela de suelo privado edificable, de la intensidad de edificación correspondiente.

Los parámetros específicos destinados a esta finalidad son:

- a) Forma y tamaño de la parcela.
- b) Fachada mínima de la parcela.
- c) Ocupación máxima de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones podrán rebasar la ocupación máxima de parcela sin superar el treinta por ciento (30%) del espacio libre para usos privados.

La determinación de estos tres parámetros deberá precisarse preceptivamente en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle, según los casos, excepto en aquellas zonas en las que en el Plan se precisen sus condiciones de manera expresa.

Artículo 2. Parámetros para la ordenación de la forma de la edificación.

1. La determinación de la forma de la edificación se realizará en el Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle, según los casos, mediante la adopción de una de las dos siguientes modalidades:

- a) Configuración unívoca: consiste en la fijación de las alineaciones de edificación, cotas de referencia de la planta baja, alturas máximas y número de plantas.
- b) Configuración flexible: consiste en la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

2. Alineaciones de edificación: son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial, Especial o Estudio de Detalle, según los casos, que definen los límites de la planta baja de la edificación.

3. Cota de referencia de la planta baja: comprenderá la determinación en los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle que se redacten de los siguientes aspectos:

- Regulación respecto de los movimientos de tierras que comporte la urbanización.
- Cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable.

Estos datos se fijaran en los planos de nivelaciones y rasantes y en los de ordenación de la edificación.

- Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio y determinan la base de medición de la altura máxima de la edificación.

4. La altura máxima y número de plantas: La altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota o cotas de referencia de la Planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, en razón a las características topográficas del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o partes de la planta. La edificabilidad total no podrá superar la edificabilidad teórica resultante de construir

en un plano horizontal.

La altura máxima y el número de plantas deben cumplirse conjunta y simultáneamente. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán :

- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento (30%) y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros. El desván resultante no será habitable.
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta centímetros (60 cm.)
- Las barandas con una altura máxima de un metro ochenta centímetros (1,80 cm.)
- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- Los remates de la edificación de carácter exclusivamente ornamental, semántico, simbólico o decorativo.

Se tendrá en cuenta en determinadas zonas la posibilidad de establecer la planta baja libre y abierta, en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad en la parte que se halle totalmente abierta. Los volúmenes que interfieran eventualmente la continuidad del espacio abierto, tales como cajas de escalera y de ascensor, espacios de conserjería y recepción, cuartos traseros o de protección de instalaciones, garajes, locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos de cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

5. Perímetro regulador: Se entiende por perímetro regulador de la edificación la figura poligonal cerrada que, definida en el Plan Parcial o Especial según los casos, determina, en proyección horizontal, la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos del edificio deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal. La ocupación de la edificación en planta baja, no podrá ser superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.

6. Perfil regulador: Se entiende por perfil regulador el conjunto de limitaciones destinadas a determinar el máximo envolvente de volumen dentro del cual podrá inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.

Artículo 3. Parámetros para la disposición relativa de la edificación. Separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación.

1. A los efectos de preservación de las condiciones de privacidad de las viviendas o locales habitables la distancia mínima entre los edificios próximos será función de la mayor altura de las edificaciones correspondientes de acuerdo con la siguiente tabla:

Nº de plantas	Separación mínima
hasta Pb+2PP	4 metros
PP+3PP y Pb+4PP	8 metros
Pb+5PP y Pb+6PP	12 metros

2. A los efectos de iluminación y asoleo, la conjugación de las distancias entre edificaciones con la altura de éstas, será tal que se asegure a toda planta y vivienda de la edificación, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de Diciembre de cada año.

3. A los efectos de limitar los efectos negativos que podrían eventualmente originarse sobre la edificación existente o posible en sectores colindantes deberán cumplirse asimismo con respecto a éstas las separaciones mínimas establecidas en el apartado anterior.

TITULO IX

CONDICIONES ESPECIFICAS DEL USO INDUSTRIAL Y DE ESTACIONAMIENTO Y LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS. NORMAS DE PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES Y NATURALES.

CAPITULO 47

Regulación del Uso Industrial.

Artículo 1. Clasificación.

A los efectos de la regulación del uso industrial, se clasifican las industrias y asimilados, atendiendo primero a las molestias, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, y segundo por el entorno en que están situadas. Por el primer concepto se clasifican en seis categorías y por el segundo criterio se establecen seis situaciones.

Artículo 2. Categorías.

1.- Se entiende por categorías de una actividad la permisividad de uso en una zona en función de una serie de parámetros reguladores:

Superficie, nivel sonoro, horario, etc. Se establecen seis categorías de mayor a menor permisividad.

- 1ª Categoría: Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda.
- 2ª Categoría: Actividad compatible con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial.
- 3ª Categoría: Actividad admitida en zonas mixtas con fuerte proporción de industria.
- 4ª Categoría: Actividad no admitida contigua a la vivienda pero sí lindante con otros usos industriales.
- 5ª Categoría: Actividad no admitida en edificios contiguos a otros usos.
- 6ª Categoría: Actividades peligrosas que deben hallarse apartadas de otra actividad o vivienda.

2.- Para la clasificación de las actividades en “molestas”, “insalubres”, “nocivas”, o “peligrosas”, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre.

3.- Las ordenanzas actualmente vigentes o las que se promulguen en lo sucesivo respecto al uso industrial y régimen de los elementos industriales o sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de ruidos y vibraciones, humos, olores o cualquier forma de contaminación se consideran parte integrante del conjunto normativo del uso industrial y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual.

4.- Sin perjuicio de lo anterior, la determinación de categorías se establece de acuerdo con los criterios siguientes:

4.1. La primera categoría comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y que se caracterizan por construir laboratorios o talleres de carácter individual y familiar, utilizando maquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales.

4.2. Las actividades de segunda categoría deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres o pequeñas industrias que por sus características no molesten por desprendimientos de gases, polvo, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

4.3. Las actividades de tercera categoría comprenden aquellas que, con o sin adopción de medidas correctoras, son toleradas en zonas mixtas de fuerte proporción de uso industrial.

4.4. Las actividades de cuarta categoría son las incómodas no admitidas contiguas a la vivienda, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprenden la mediana y gran industria en general, con exclusión de

las que su insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

4.5. La categoría quinta comprende aquellas actividades de carácter peligroso y que con sus particulares medidas de acondicionamiento puedan autorizarse en zonas industriales distanciadas de toda actividad ajena a ellas.

4.6. La categoría sexta comprende aquellas actividades que por sus especiales características de nocividad o peligrosidad deban instalarse en zonas especiales destinadas a este tipo de industrias.

5.- Se entiende por actividades de servicios las que deban prestar a una comunidad de viviendas o residentes. Sin que su enumeración sea exhaustiva, comprende lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de aclimatación, de manutención, de aparatos de elevadores y análogas.

Estas actividades no se clasificarán, en general, en categorías industriales, salvo que su envergadura o las molestias o peligrosidad que puedan producir correspondan a las que originaría una actividad de determinada categoría.

6. Se entiende por instalación auxiliar de una industria los depósitos para combustibles destinados a calefacción, elementos de transporte interno y manutención, así como las instalaciones de aclimatación, depuración y análogos, al servicio de la actividad propia. Estas instalaciones vendrán reguladas por su reglamentación propia, tanto estatal como municipal, y en casos especiales, por las Normas de Servicios Técnicos Municipales, y en su defecto, de la Comisión Delegada de Saneamiento.

7. Tanto las actividades de servicios como las instalaciones auxiliares anteriormente definidas, no se clasificarán en categorías industriales, salvo que por sus dimensiones y naturaleza, o por las molestias que produzcan, les corresponda su inclusión como actividad de determinada categoría.

En todo caso cuando el uso de garaje o aparcamiento público, con o sin estación de servicio, se desarrolle en un edificio destinado exclusivamente a esta actividad, será calificado de segunda categoría.

8. Los talleres de reparación, en especial, los de automóviles, serán objeto de una norma específica complementaria, en función de su carácter mixto de servicio y actividad industrial.

Artículo 3. Situación de los locales industriales según su ubicación.

1. Se entiende por situación relativa cada una de las diferentes posibilidades de separación entre industria y vivienda o industrias entre sí.

2. A efectos del uso industrial se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a la que la edificación tenga fachada<; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso, y plantas sótano las inferiores a la planta baja.

3. Se entenderá por edificio industrial, en zonas donde se admita la construcción de viviendas, el que se paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejen un espacio libre medio de 15 cm., sin que en ningún punto pueda ser inferior a 5 cm. No teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo el propietario del edificio industrial.

4. Los edificios industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. El acceso deberá ser independiente del correspondiente a las viviendas, a excepción de la del portero o vigilante.
- b. El acceso de mercancías será exclusivo e independiente del de personal hasta la línea de fachada.
- c. El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

d. Deberán ubicarse en calle de anchura no inferior a 10 metros.

5. Para tener en cuenta todas las ubicaciones posibles en relación a su entorno, las situaciones se clasificarán en:

Situación A:

- a) En planta piso en edificio de viviendas, y en plantas inferiores de las mismas con acceso a través de espacios comunes.
- b) En plantas piso de edificio no clasificado como industrial y/o sin viviendas.

Situación B:

- a) En plantas bajas o inferiores, hasta la profundidad edificable de edificio con vivienda, y con acceso exclusivo e independiente.
- b) En planta baja o inferior de edificio no industrial, no destinado a uso de vivienda y con acceso exclusivo directo inmediato desde la vía pública.
- c) En planta baja o inferior de edificio no industrial no inmediato a la vía pública, no incluido en los casos a) y b), y con acceso independiente desde la vía pública.

Situación C:

En naves o edificios exclusivos e independientes con fachada a calle, en patio de manzana o parcelas interiores y separado de vivienda contigua por pared de 30 cm. de espesor sin huecos, cámaras o discontinuidades.

Situación D:

- a) En edificios calificados como industriales, con fachadas a la calle, no exclusivo para la misma actividad.
- b) En edificio calificado como industrial, con fachada a la calle y exclusivo para una única actividad.

Situación E:

- a) En edificios situados en zonas industriales y aislados por espacios libres.
- b) En edificios exclusivos situados en zonas industriales, dedicados a una única actividad y separados de los otros vecinos.

Situación F:

En edificios aislados en zonas alejadas de núcleos urbanos.

Artículo 4.

1. Los límites máximos del uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresadas en relación de potencia mecánica por m² de superficie destinada a uso industrial y potencia mecánica, son las consignadas en el cuadro 1.

2. Para la aplicación de los límites de densidad de potencia mecánica y potencia mecánica se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- a) La potencia computada no incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción y otros para el acondicionamiento del local y para manutención.
- b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.
- c) Cuando una misma actividad industrial ocupe varias situaciones en un mismo edificio, la potencia a

instalar en cada una de ellas, estará de acuerdo con el cuadro mencionado en este artículo.

- d) Los límites de potencia a que se refiere el cuadro aludido en el párrafo 1 de este artículo se reducirán en un 50% para todas aquellas industrias en las cuales la transmisión de potencia se realice mediante embarrados.
- e) Los límites de potencia máxima según los que corresponden a la máxima categoría autorizable en su emplazamiento.

Los límites de potencia tanto para el total de la instalación como para la potencia individual de cada motor podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Comisión Delegada de Saneamiento, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad no rebase el valor autorizado en el emplazamiento propuesto.

Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

3. Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Artículo 5. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente el medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin se redactará la siguiente ordenanza reguladora.

categorias	A	B	C	D	E	F	
1	0,05 Kw/m2 5 Kw						Densidad de potencia Potencia mecánica
2	NO	0,075Kw/m2 20 Kw	0,1 Kw/m2 60 Kw				Densidad de potencia Potencia mecánica
3	NO	0,075Kw/m2 20 Kw	0,1 Kw/m2 90 Kw	0,1 Kw/m2 350 Kw			Densidad de potencia Potencia mecánica
4	NO	NO	NO	Ilimitada ilimitada	Ilimitada ilimitada	Ilimitada ilimitada	Densidad de potencia Potencia mecánica
5	NO	NO	NO	NO	Ilimitada ilimitada	Ilimitada ilimitada	Densidad de potencia Potencia mecánica
6	NO	NO	NO	NO	NO	Ilimitada ilimitada	Densidad de potencia Potencia mecánica

CAPITULO 48

Regulación del uso de estacionamiento y aparcamiento.

Artículo 1. Definición.

1. Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos automóviles. El estacionamiento en el porcentaje mínimo de una quinta parte sobre los estándares para viales y estacionamiento previsto de cada zona y sistema será público y los terrenos afectados por los correspondientes planes parciales y Especiales serán de cesión gratuita y obligatoria.

2. Se entiende por aparcamiento los espacios situados en el subsuelo, en el suelo, en edificaciones y las instalaciones necesarias especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles.

Artículo 2. Condiciones de los estacionamientos públicos en los Planes Parciales y Especiales.

1. Los espacios de estacionamiento deberán acogerse a lo dispuesto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y a lo dispuesto en estas Normas en materia de tamaños, superficies y proporciones.

2. Accesos.

Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea suficiente en la forma de dar accesos y salidas a los vehículos. En todo caso, deberá proveerse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública, no sobrepasará en ningún caso los siete cincuenta metros (7,50 m.)

3. Diseño y mantenimiento.

3.1 Pavimentación – Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.

3.2 Integración en el paisaje urbano – Todos los espacios abiertos, en especial a partir de ocho (8) plazas de estacionamiento deberán integrarse al paisaje urbano y evitar la intrusión visual ocasionada por un gran número de vehículos estacionados (principalmente en las zonas de desarrollo residencial y en los espacios para equipamientos) mediante plantación de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano, etc.

3.3 Iluminación – La iluminación utilizada para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramientos a las zonas residenciales próximas que ocasionen molestias a sus usuarios.

3.4 Reparación de vehículos – En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.

Artículo 3.

Con independencia del suelo destinado a estacionamiento público en virtud de la aplicación de los estándares previstos en la regularización de cada zona y sistema se deberán prever plazas de aparcamiento de acuerdo con las condiciones previstas en los artículos siguientes.

Artículo 4. Condiciones de los aparcamientos.

1. Para permitir la entrada y salida de vehículos de los aparcamientos, sin maniobras y sin producir conflictos con

las circulaciones establecidas, la anchura de los accesos será superior al 5,40 m. para dos sentidos y 3 m. para uno. La anchura de los accesos se referirá no solo al umbral, sino también al primer tramo de 5 m. a partir de aquel. Esta anchura se medirá en los puntos más desfavorables, entre la cera de pedales si existen. El primer tramo de 5 m. de alineación de la fachada del edificio deberá tener una pendiente no superior al 5%, y la puerta de acceso a garaje deberá estar retranqueada los 5 m. mencionados.

2. En todos los aparcamientos de mas de 40 plazas se preveerá acceso independiente para peatones desde el exterior, separado del de vehículos o adecuadamente protegido. El ancho mínimo de dicho acceso será de 0,90m.
3. El acotado para aparcamientos de vehículos en el espacio libre interior de manzana, en las terrazas de los cuerpos de edificación, se separará de las alineaciones de fachadas interiores un mínimo de 5 m.
4. En el caso de que el edificio de frente a dos viales distintos, el acceso al garaje tendrá lugar por la calle secundaria salvo que a petición del interesado y si lo aceptara la Corporación, en función del tráfico de ambas calles, se autorice la entrada por la principal. A efectos se considerará que un vial secundario respecto a otro si el nivel de tráfico es menor, independientemente del ancho de la calle.
5. La altura libre mínima del sótano en las zonas destinadas a aparcamientos será de 2,20 m. Esta se medirá en el punto más desfavorable (desde las vigas en su caso).
6. Las plazas de aparcamiento mínimas serán de 4,50 x 2,20 m., en el caso de no encontrarse adosado a pared, en cuyo caso se aumentará el ancho de la plaza a 2,50 m.
7. Todas las plazas deberán ser independientes.

Artículo 5. Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. En todas las edificaciones de nueva planta, y en las ampliaciones que supongan un incremento del techo o volumen edificable sobre lo construido superior o igual al 50%, deberán preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las siguientes plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terreno de la misma propiedad edificables y colindantes (admitiéndose el caso en que estuviesen al otro lado de la calle) a razón de un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

2. Las plazas mínimas de aparcamiento a prever dependen de la clasificación del suelo, y dentro de ella a la zona en que se encuentre, del siguiente modo:

a) Suelo urbano – El número de plazas de aparcamientos a preverse será en función del tipo de ordenación de la zona, y así para el:

- Tipo de ordenación en caso antiguo no será exigible ninguna plaza de aparcamiento en el interior del edificio.

- Tipo de ordenación según la alineación de vial será obligatoria la previsión de un sótano destinado exclusivamente a aparcamientos en los casos que verifiquen simultáneamente las dos siguientes condiciones:

I – Que la superficie del solar sea superior a 250 m². y

II – Que sea inscribible en el solar una circunferencia de 12 m. de diámetro.

Dicho sótano se destinara a aparcamiento, con el máximo aprovechamiento posible.

No obstante lo dicho, también podrá destinarse parte de la planta baja a aparcamientos (patio interior de manzana) si bien esta disposición no eximiera de la construcción del sótano, salvo que sea posible disponer en planta baja en número de plazas de aparcamiento que se exigen a continuación para los tipos de edificación aislada y de volumetría específica.

- Tipo de ordenación en edificación aislada y según volumetría específica, deberá preverse, en el interior del edificio o en terrenos edificables en la misma propiedad situado en la misma unidad de

zona del edificio, aparcamiento a razón de una plaza por vivienda mas otra por cada 100 m2. edificados destinados a uso distinto en el resto del edificio.

b) Suelo Urbanizable – El número de plazas de aparcamiento a preveer para el suelo urbanizable programado, a desarrollar por Plan Parcial, serán los que se fijen en el mismo de conformidad con lo previsto en el anexo de reglamento de planeamiento.

3. Cuando por aplicación de estos módulos, la exigencia de espacio para aparcamiento resulte menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de este espacio en el procedimiento de concesión de la licencia de edificación, excepto en suelos urbanizables en que se estará en lo previsto en el correspondiente Plan Parcial.

4. Cuando en un edificio existan zonas destinadas a distintos usos, los mínimos se aplicarán por separado a cada uno de ellos.

Artículo 6.

Los respectivos Ayuntamientos podrán redactar Ordenanzas de Aparcamiento en las que se regulen de modo específico las condiciones de construcción y de programa arquitectónico, la distribución, higiene, ventilación e iluminación de los mismos y los aspectos relacionados con la seguridad, vigilancia y protección contra incendios y ruidos.

CAPITULO 49

Regulación de las actividades extractivas.

Artículo 1. Definición.

1. Se consideraran áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos y se exploten canteras.
2. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.

Artículo 2. Prohibición general.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbanos y urbanizables y en el suelo rústico protegido de valor agrícola, y rústico protegido de valor ecológico paisajístico y en las zonas de servidumbre y protección. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en un radio inferior a 100m. de núcleos de población y de edificios o restos históricos y arqueológicos o elementos naturales señalados en este Plan o incluidos en el Catálogo a que se hace referencia en el artículo 4, capítulo 49 de estas Normas.

Artículo 3. Requisitos de la licencia municipal.

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal, sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras entidades u organismos.
2. La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgara la obtención de la licencia municipal que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los extremos y condiciones regulados en este capítulo, y en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.
3. Además, el otorgamiento de la licencia municipal estará en todo caso subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - a) Respeto del paisaje
 - b) Conservación del arbolado
 - c) Preservación de la pureza del medio ambiente; y no desviación, merma o polución de corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

El no cumplimiento de estos requisitos implicará la degeneración de la licencia.

Artículo 4. Solicitud de licencia.

La solicitud de licencia municipal deberá concretar necesariamente los siguientes extremos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos a que hace referencia el artículo.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar a la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en que se pretende efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del permiso no fuere el mismo propietario, además del testimonio fehaciente del título de propiedad, se deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.

- d) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte, con plano topográfico a E: 1:5.000, con los perfiles en que quedan señalados los trabajos a realizar. Con igual detalle se deben exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuados los movimientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados a su entorno y paisaje.
- e) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o de áridos a extraer.
- f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de lo previsto en apartados anteriores.

Artículo 5. Condiciones de la licencia municipal.

1. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar de la observancia de los preceptos anteriores cuando estime que la realización de las actividades extractivas pueden afectar a la morfología, paisaje y ambiente del término municipal.
2. En el supuesto de otorgarse la autorización, ésta estará en todo caso condicionada a la formulación de las garantías.
3. Cuando la extracción de áridos y movimientos de tierras implique destrucción de arbolado, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con árboles de la misma especie y de cuidar la plantación hasta que la misma haya arraigado y pueda desarrollarse normalmente.

Artículo 6. Normas complementarias.

El Ayuntamiento podrá dictar las Normas complementarias para la ejecución de las disposiciones contenidas en este capítulo.

CAPITULO 50

Normas para la protección de bienes culturales y naturales.

Artículo 1. Catálogo y Planes Especiales.

1. El Ayuntamiento de Villajoyosa, deberá formar, en el plazo de dos años, a contar desde la aprobación definitiva del presente Plan, un catálogo de las construcciones o conjuntos arquitectónicos de especial interés artístico, arqueológico o típico y de los paisajes naturales de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, y deberá incluir, o justificar la exclusión, de los bienes naturales y culturales que se señalan en el Plan General, además de los que el propio catálogo detecte y proponga.

2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior se adjunta a las presentes Normas la relación de los elementos que servirán de base a la redacción del mencionado catálogo.

3. Igualmente, el Ayuntamiento de Villajoyosa desarrollará los Planes Especiales de protección previstos en estas Normas y desarrollando y completando las previsiones de este Plan podrá delimitar ámbitos urbanos de interés histórico, artístico, monumental y ambiental a los efectos de formar Planes Especiales para garantizar la protección y conservación de tales sectores.

Artículo 2. Colaboración particular.

En la formación de los documentos urbanísticos mencionados en los artículos anteriores se suscitará la colaboración de la iniciativa privada, de las Administraciones Públicas implicadas y de las Entidades, Asociaciones y Corporaciones interesadas.

Artículo 3. Determinación de carácter mínimo.

1. Las determinaciones de este Plan General sobre vinculación de la propiedad en razón del paisaje, los bienes naturales y culturales y el patrimonio forestal tiene el carácter de mínimas, sin que puedan reducirse en el planeamiento especial.

2. Los preceptos de este Capítulo han de servir de orientación para la formulación de los documentos urbanísticos a que hacen referencia los artículos anteriores, sin perjuicio de su inmediata efectividad.

3. Los Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística que comprendan en su ámbito alguno de los bienes culturales o naturales citados en estas Normas, o en su caso, en el catálogo definitivo que se elabore, deberán garantizar, en sus determinaciones la salvaguarda de dichos bienes fijando sus áreas de protección en los correspondientes planos, que de acuerdo con lo expresado en el apartado primero de este artículo serán como mínimo las fijadas en este Capítulo, debiendo justificar, en el interior de dicho entorno cualquier obra de urbanización que suponga movimientos de tierra o alteración de las condiciones naturales del paisaje.

Artículo 4. Relación de paisajes, edificios, y monumentos de interés artístico y cultural.

Forman esta relación todos los elementos citados en el Capítulo II, apartado 4.2 de la Memoria de la Información, excepto la Masía en Camino del Pati Fosc (nº 18), edificio en Avda. del Puerto nº 1 (nº 22) y finca Villa Isabel en Avda. Puerto (nº 24) no considerados en función de la obtención de mayores espacios con destino a sistemas generales.

Artículo 5. Compatibilidad de las determinaciones urbanísticas y de las derivadas de la legislación específica.

1. Las determinaciones contenidas en este Plan General y en los documentos urbanísticos que los desarrollan en

orden a la protección de los bienes culturales y naturales están fijados en función del interés público urbanístico.

2. Independientemente, deberán respetarse las prescripciones de la regulación específica que ordena en función del peculiar interés público contemplado, los distintos bienes culturales y naturales.

Artículo 6. Áreas de protección urbanística

1. En el capítulo 4 de este Capítulo y en los planos de ordenación a escala 1:10.000, se señalan las edificaciones históricas o de interés, restos arqueológicos, edificaciones rurales notables o elementos naturales del municipio.

2. En el orden urbanístico, estas Normas definen un área de protección urbanística de los indicados bienes culturales y naturales que no son edificables.

3. Estas áreas tienen en cuanto a su régimen urbanístico la condición de verde privado, y la edificación deberá situarse necesariamente al exterior de las mismas. Cuando estas áreas de protección urbanísticas estén incluidas en suelos urbanizables, podrá computarse, a los efectos de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 7. Determinación de las áreas de protección.

1. El área de protección urbanística de los restos arqueológicos queda definida con una línea homotética a la distancia de 25 m. del bien objeto de protección.
2. El área de protección de los edificios rurales aislados y de elementos singulares se sitúa a 25 m. del límite exterior o perímetro a proteger. En el área interior definida por la línea homotética situada a dicha distancia de sus límites queda prohibida la edificación.
3. El área de protección de los edificios urbanos aislados queda definida por una línea homotética a la distancia de 25 m. de sus muros exteriores. Para edificar a distancias inferiores será necesario un estudio especial que garantice la no intrusión de la nueva edificación en el entorno del edificio protegido. En cualquier caso, se considerará como inedificable un entorno de 10m. alrededor de dicha edificación.
4. Las áreas de interés paisajístico se considerarán no edificables, no obstante, lo concerniente a la conservación de los edificios existentes.

Artículo 8. Intervención de la edificación.

1. La solicitud de licencias para realizar obras de cualquier índole en edificios o construcciones de interés histórico, artístico, típico o paisajístico o ambiental deberá contener además de las condiciones generales las siguientes previsiones:

- a. Expresión de si el edificio o construcción está incluido en el Catalogo previsto en el artículo 25 de la Ley del Suelo, o es objeto de protección por este Plan General o resulta afectado por el Plan Especial al que hace referencia el artículo 1,3 del presente Capítulo o por los instrumentos jurídicos de desarrollo de la legislación sobre protección de bienes culturales o naturales.
- b. Memoria especial, en la que se justifique la obra y se señale el destino o finalidad a que va adscrita.
- c. Planos ilustrativos del estado actual de la edificación y del terreno con expresión además de las variaciones que van a producir las obras. Así mismo, deberán acompañarse fotografías de la edificación en su estado actual.
- d. Croquis del entorno del edificio o construcción y, en el supuesto de edificación entre medianeras, diseño de las fachdas colindantes y de un acuerdo y relación de materiales con que están construidas. Además deberán acompañarse fotografías que reflejen estos elementos.

- e. Autorización de otras Administraciones públicas que pudieran resultar competentes.
- f. Justificación expresa de que las obras de nueva planta que conlleven la sustitución de edificaciones anteriores no sobrepasen el volumen total de la edificación que se suprime.

2. El otorgamiento de la licencia quedará supeditado en su caso a las mismas condiciones del artículo 66 de la Ley del Suelo, además de cuantos otros requisitos legales concurren en la misma.

3. Para la sustitución de la edificación y las obras de nueva planta en la zona del Centro histórico (Clave 1a) será preciso el informe favorable del Ministerio de Cultura en orden a las excavaciones previas en busca de restos arqueológicos.

Artículo 9. Área de influencia del ámbito comprendido en el expediente de declaración de monumento histórico artístico nacional.

1. La altura máxima de la edificación en las zonas comprendidas en la zona de influencia del área sometida a expediente de declaración de monumento histórico artístico nacional será la correspondiente a Planta Baja y 4 plantas piso para cada zona en particular, excepto en la zona de ensanche (Clave 2) y siempre que ésta altura no sea superior a la permitida en la normativa específica de cada zona, en cuyo caso prevalecerá la menor de ellas.

2. En la zona de ensanche la altura máxima, vendrá regulada por la definida en el apartado anterior más una planta por cada 10 metros de anchura de calle con un máximo de Planta Baja más cinco plantas piso.

Se seguirá el mismo método de determinación para la altura máxima cuando el edificio de que se trate de frente a una plaza. En cualquier caso, regirá la menor de las alturas que corresponda si la permitida en la regulación de zona fuese inferior a la resultante por la aplicación de estas normas de protección.

TITULO X

DETERMINACIONES SOBRE SECTORES CON PLANEAMIENTO ANTERIOR

CAPITULO 51

Determinaciones sobre sectores con planeamiento anterior

Artículo 1. Planes Parciales, aprobados definitivamente

Los planes parciales aprobados definitivamente en el término municipal de Villajoyosa son los siguientes:

1. P. P. 1 Sector Playa
2. P. P. 2.
3. Finca Gasparot
4. Charco Montiboli
5. Europark
6. Montiboli

Artículo 2. Ámbito

El ámbito de estos planes parciales es el grafiado en el correspondiente plano de información.

Artículo 3. Determinaciones específicas

1.- P.P.1 Sector Playa.

Se incorpora al suelo urbano con las condiciones de edificación, intensidades de edificación, tipo de ordenación y condiciones de uso correspondientes a las distintas calificaciones indicadas en los planos de ordenación.

2.- P.P. 2.

Su ámbito se divide entre el suelo urbanizable programado y el suelo urbano, indicándose, para cada zona y sector las distintas determinaciones necesarias ya sea para la ejecución de la edificación o bien para el desarrollo del correspondiente Plan Parcial.

3.- Finca Gasparot.

Queda integrado en el suelo urbano, respetando las intensidades de edificación y el tipo de ordenación incidiendo el Plan General únicamente en las condiciones de edificación para cada una de las zonas.

4.- Charco Montiboli.

Queda integrado en el suelo urbano. El Plan General respeta las intensidades de edificación y el tipo de ordenación modificando únicamente las condiciones de edificación para cada una de sus zonas.

5.- Europark.

El Plan General respeta el tipo de ordenación para cada de sus zonas modificando las determinaciones correspondientes a la intensidad de edificación y las condiciones de la misma.

6.- Montiboli.

El Plan General respeta las determinaciones en materia de intensidad de edificación, condiciones de la misma, usos y tipos de ordenación.

7.- La Cala.

El Plan General recoge este Plan Parcial, permitiendo el desarrollo del mismo ajustado a las determinaciones de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo.

8.- Finca Tellerola.

El Plan General recoge este Plan Parcial permitiendo el desarrollo del mismo, ajustándose, si no lo estuviere, a las determinaciones de la Ley de Reforma de la Ley del Suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

1. Los edificios construidos e instalaciones realizadas o en curso de ejecución en terrenos calificados total o parcialmente, por este Plan General como sistemas, siempre que no cumplan las condiciones de edificación y de uso, reguladas por estas Normas, quedarán fuera de ordenación con el alcance del artículo 60.1 de la Ley del Suelo.

2. Cuando la discrepancia entre las precisiones del presente Plan General y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la aprobación inicial de aquél, se limitare a su altura reguladora máxima, número de plantas, profundidad edificable, ocupación máxima de la parcela o separaciones mínimas a los lindes de parcela, dicha discordancia no comportará su consideración como edificios fuera de ordenación.

Consiguientemente se autorizarán en los mismos las obras de conservación y mejora que fueren interesadas en forma; se garantizará la continuidad en su uso actual y su adecuación a los criterios técnicos de este Plan General.

SEGUNDA

Las licencias concedidas con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, incorporarán a sus condiciones, la de que las obras objeto de la licencia deberán terminarse -o como mínimo cubrir aguas las edificaciones- en el plazo de un año. En cualquier caso dichas licencias no serán prorrogables. Deberá advertirse de estas condiciones a los titulares.

TERCERA

En el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva, el Ayuntamiento de Villajoyosa, redactará los Planes Parciales a que hace referencia el artículo 4 del Capítulo 2.

CUARTA

Las edificaciones actualmente existentes en las zonas clave 15 y 16 no quedan fuera de ordenación.