

Contra el presente acuerdo, se podrá interponer en el plazo de un (1) mes, a contar desde el día de la publicación del presente anuncio, ante el Ayuntamiento Pleno, el recurso de reposición consignado en el artículo 52 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, en los plazos y forma que se establecen en los artículos 57 y 58 de la citada Ley, ante la Sala de la mencionada rama de la Excelentísima Audiencia Territorial de Valencia, o cualquier otro recurso que considere oportuno utilizar.

Altea, 7 de enero de 1988.
El Alcalde, rubricado.

1270-3561

AYUNTAMIENTO DE BENIMELI

EDICTO

Por don José Luis Sastre Mas se ha solicitado licencia para establecer la actividad de reparación de automóviles, turismos y motocicletas, con emplazamiento en Camí Olivars, número 2.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular, por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de diez días hábiles.

Benimeli, 20 de enero de 1988.
El Alcalde, Miguel Ginestar Solís.

1279-3570

EDICTO

Aprobado inicialmente por esta Corporación el Presupuesto Municipal para 1988, se expone al público por término de quince días hábiles, durante cuyo plazo podrán presentar reclamaciones en este Ayuntamiento las personas y entidades que se enumeran, por los motivos que también se expresan en el artículo 447 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Benimeli, 20 de enero de 1988.
El Alcalde, Miguel Ginestar Solís.

1278-3569

AYUNTAMIENTO DE BENITACHELL

EDICTO

Aprobada por esta Corporación en el Pleno del día 30 de diciembre de 1987 la reducción del tipo de gravamen de la Contribución Territorial Urbana hasta el 12 por ciento para el ejercicio de 1988 y siguientes, se expone al público en la Secretaría del Ayuntamiento por plazo de 30 días, durante cuyo término se podrán presentar reclamaciones por los interesados. En el supuesto de no haberlas se considerará el acuerdo como definitivo, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 26/87 de 11 de diciembre y artículos 272 y 188 y siguientes del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril.

Benitachell, 20 de enero de 1988.
El Alcalde, rubricado.

1268-3559

AYUNTAMIENTO DE CAMPELLO

EDICTO

Tras la resolución de los recursos de alzada interpuestos, habiéndose agotado la vía administrativa contra la resolución aprobatoria del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, y aprobado definitivamente el expediente número 5-12/86, de rectificaciones-modificaciones puntuales del indicado Plan General, se publica el texto refundido de las Normas Urbanísticas de dicho plan, con advertencia de que su literal debe entenderse completado con la documentación gráfica del plan en la que se contiene las prescripciones sobre calificaciones y clasificaciones de suelo en las específicas ubicaciones territoriales.

El Campello, a 13 de enero de 1988.
El Alcalde, Vicente Baeza Buades.

CAPÍTULO I

RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Sección Primera. Disposiciones Generales

Artículo 1. Definición y marco legal

1. Las presentes normas urbanísticas forman parte del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Campello.

2. El presente Plan General revisa el planeamiento general vigente, al cual sustituye a partir del momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

3. El Plan se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril. Las referencias al Reglamento lo son al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real decreto 2159/1978, de 23 de junio. Las otras disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.

4. El Plan General se aplica con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

5. En lo no previsto en estas normas y en general por el Plan, son de aplicación las normas vigentes en materia de edificación, medio ambiente y estética, etc.

Art. 2. Contenido

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Información Urbanística.
3. Planos de Ordenación.
4. Normas Urbanísticas.
5. Programa de Actuación.
6. Estudio Económico-Financiero.

Art. 3. Revisión

1. El Plan tiene vigencia indefinida una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva.

2. Procede la revisión del Plan en los supuestos siguientes:

- a) Al cumplirse 16 años de vigencia.
- b) Cuando se apruebe un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Campello.
- c) Saturación en sus dos terceras partes de las previsiones de suelo urbanizable, programado o no, destinado a un uso homogéneo por el Plan.
- d) Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de espacios públicos más amplios.

Art. 4. Modificación

1. Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan General. El alcance del proyecto de modificación deberá ser coherente con lo previsto en los números 3 y 4 del artículo 154 del Reglamento. Esta coherencia deberá justificarse expresamente.

2. El proyecto de modificación del Plan deberá tener en cualquier caso el grado de precisión propio del Plan General y comprender un estudio de carácter macro-urbanístico que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General.

3. En su caso, el proyecto de modificación deberá cumplir las prescripciones del artículo 159 del Reglamento en lo que se refiere al aprovechamiento medio.

4. Los proyectos de modificación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 161 y 162 del Reglamento.

Art. 5. Interpretación

1. Las determinaciones del Plan General y concretamente estas normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos de forma más pormenorizada y precisa.

3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento.

4. En el encabezamiento de la regulación de los sistemas, zonas y sectores se señalan las correspondientes claves para su identificación en la serie de planos de ordenación.

5. En el caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan General, prevalecerá la interpretación municipal.

Art. 6. Obligatoriedad

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las disposiciones o determinaciones de este Plan.

Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, y ya sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mencionadas disposiciones, según está previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley del Suelo.

Art. 7. Desarrollo del Plan

1. Con el objetivo de complementar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según lo previsto en la Ley del Suelo, en el Reglamento y en estas normas, planes parciales, planes especiales, programas de actuación urbanística y estudios de detalle.

2. Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el párrafo anterior, las determinaciones del Plan serán susceptibles de aplicación inmediata y directa.

3. El programa de actuación del Plan General establece el orden y los plazos para el desarrollo de sus determinaciones.

4. Para completar la regulación urbanística se pueden aprobar asimismo planes especiales de protección, ordenanzas especiales y catálogos.

Art. 8. Desarrollo del Plan en suelo urbano

1. Será obligatoria la formación de planes especiales de reforma interior cuando así se prevea en estas normas.

2. No obstante, en las restantes áreas del suelo urbano se podrá formular asimismo planes especiales de reforma interior o estudios de detalle.

Art. 9. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable

1. En suelo urbanizable programado el Plan General se desarrollará mediante Planes Parciales.

La aprobación definitiva de estos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio correspondiente.

2. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá responderse necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General.

3. En suelo urbanizable no programado, el Plan General se desarrollará obligatoriamente a través de programas de actuación urbanística y, sucesivamente, de Planes Parciales.

4. La dimensión mínima de las actuaciones en suelo urbanizable no programado mediante programas de actuación urbanística será la que se especifica en los artículos 225, 229, 233 y 238.

Art. 10. Desarrollo del Plan en suelo no urbanizable

1. Las determinaciones del Plan General que regulan el suelo no urbanizable se aplican directa e inmediatamente, excepto en los casos particulares descritos en estas normas.

2. No obstante, se podrán desarrollar las previsiones del Plan General mediante Planes Especiales que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje.
- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de huertos, cultivos y espacios forestales.
- d) Mejora del medio rural.

Art. 11. Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales

Para desarrollar las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales se podrán formar Planes Especiales. Estos deberán tener como objetivo una regulación pormenorizada que puede comprender la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la Ley del Suelo y en los artículos 76 y 77 del Reglamento, de los siguientes aspectos que definen la estructura orgánica del territorio:

V. Sistema viario.

F. Sistema ferroviario.

C. Sistema costero.

I. Sistema de infraestructura de servicios técnicos.

E1. Sistema de dotaciones con conservación de la actual titularidad mayoritaria.

E2. Sistema de dotaciones de titularidad pública.

P. Sistema de espacios libres públicos, parques y jardines.

A. Sistema de protección arqueológica.

T. Sistema de cauces y protección de torrentes y barrancos.

S. Protección y reserva de sistemas.

Art. 12. Planes Parciales

1. Los Planes Parciales de ordenación deben contener las determinaciones previstas en los artículos 13 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento y la documentación señalada en los artículos 57 y siguientes del Reglamento. Además, deberán incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas.

2. El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a ocho años para la realización de la urbanización. De establecerse varios polígonos, deberá fijarse el orden de prioridad entre los mismos.

3. Asimismo, deberán prever la delimitación de los polígonos y el sistema de actuación aplicables. Posteriormente, estas determinaciones podrán ser modificadas a través del procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

4. Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa particular habrán de prever además las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 46 y 64 del Reglamento, respectivamente.

5. Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

Art. 13. Adecuación al Plan General

1. Los Planes Parciales de Ordenación no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del Plan General y del programa de actuación urbanística que desarrollen. Por tanto, no se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, aunque se respete el aprovechamiento medio y se mantengan en el sector índices de ocupación y edificabilidad iguales al promedio de las zonas que comprenda.

2. Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones del Plan General, especialmente las que regulan el volumen y el uso del suelo, si bien podrán precisarlas.

3. En particular, los Planes Parciales de Reforma Interior no podrán modificar la estructura general y orgánica del Plan General.

4. Los estudios de detalle deben respetar las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir el ancho de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni, como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumentos de volumen. La ordenación de volúmenes que puedan realizar los estudios de detalle no puede implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de población, ni alteración del uso global fijado por el Plan General.

Art. 14. Precisión de límites y trazado de infraestructuras

Los límites de las zonas, sectores o sistemas podrán precisarse en los correspondientes planes parciales o especiales de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Los ajustes que se produzcan deberán responder a: 1) alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) Características topográficas del terreno; 3) Límites de la propiedad rústica o urbana; 4) Existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) No producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, sector, o sistema ni aumentos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento en relación con las superficies delimitadas en los planos de ordenación a escala 1:2000 y, en su defecto, 1:10.000 en este Plan General.

c) El trazado de las redes de infraestructuras es indicativo. En los correspondientes proyectos de urbanización se definirá su trazado definido de acuerdo con las reglamentaciones vigentes.

Cuando uno de los límites hubiera sido precisado por un Plan Parcial, o respondiera a alineaciones o límites de calificación del suelo preestablecidos y mantenidos por este Plan General, aquel límite se ajustará a lo preestablecido o definido por el Plan Parcial.

Art. 15. Catálogo de edificios de interés

El Ayuntamiento redactará y aprobará, en el plazo máximo de dos años a partir de la fecha de publicación en el B.O.E. de la aprobación definitiva de este Plan General, un Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico, que comprenda los edificios, entornos y elementos de interés, con excepción del área de La Illeta, que deberá ser objeto de tratamiento específico de acuerdo a lo establecido en estas normas.

Sección Segunda. Gestión del Plan

Art. 16. Ejecución del Plan

La ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo.

Art. 17. Concesiones para equipamientos

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones que en ejecución del Plan será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento o dotación.

Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.

Art. 18. Actos sujetos a la licencia municipal

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística que se realizan en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener la licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos, la instalación de conducciones aéreas sobre postes, de tuberías o canales, la tala de árboles, la realización de cortafuegos y en general cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra.

Art. 19. Actos promovidos por otras Administraciones Públicas

En relación con los actos señalados en el artículo anterior cuando sean promovidos por órganos del Estado, autonómicos o entidades de derecho público que administren bienes estatales es también obligatoria la solicitud de licencia. En caso de urgencia o excepcional interés, se estará a lo previsto en el apartado 2 del artículo 180 de la Ley del Suelo y en los artículos 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 20. Plazos y caducidad

1. Las licencias tendrán validez por un período de seis meses, prorrogables seis más, caducando al finalizar dicho plazo o si no se hubiere hecho uso de ellas.

2. Anulación de licencias. Una licencia quedará anulada:

a) en el momento de cumplir las previsiones para las que fue solicitada.

b) A los seis meses de haber sido expedida si no hubieren comenzado las obras ni solicitando prórroga, y al año si concedida ésta no se hiciese uso de ella.

c) Cuando existiese alguna circunstancia desconocida en la fecha de expedición de la licencia que aconseje su anulación, como las de hallazgo de tipo arqueológico o artístico, yacimiento geológico, o cualquier uso no previsto que por su importancia alterase sustancialmente el destino del suelo.

d) Cuando de forma evidente las obras iniciadas sufran una paralización de seis meses o más.

3. Requisitos para el comienzo de obras. Obtenida la autorización para comenzar las obras no se podrá — si afecta a vía pública — comenzar las mismas sin que por un técnico municipal sean fijadas las alineaciones y rasantes, que podrán ser exigidas por parte del propietario o directo de las obras con certificación correspondiente.

Sección Tercera. Licencias de obra

Art. 21. Alineaciones y rasantes

1. A los efectos de concesión de licencias, la solicitud expresará si se trata de deslinde, de parcelación, de reparcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación a escala 1:2.000 referido al P.G.O.U. vigente, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenece y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes. En el suelo no urbanizable se indicará el polígono y la parcela catastral.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Si existiera Plan Parcial o Especial o estudio de detalle aprobados, se dibujarán las líneas de éste que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tomadas en consideración en el proyecto.

2. Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.

3. Presentada la documentación indicada y, después de efectuado el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persona con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia. El replanteo deberá ejecutarse por los técnicos municipales en presencia de la propiedad o sus representantes, sin cuyo requisito no podrán iniciarse las obras.

4. En el caso de que las rasantes no puedan deducirse directamente de las existentes en el tramo de vial correspondiente, el técnico municipal competente (arquitecto superior o ingeniero de caminos elaborará un proyecto de rasantes que alcance a la totalidad de su tramo de vial, atendiendo a los criterios de continuidad con las rasantes próximas, mínimo número de inflexiones, de economía de movimientos de tierra y de respeto a las edificaciones existentes y al entorno paisajístico. Este criterio técnico será inapelable.

5. No será exigible el levantamiento de alineaciones y rasantes en aquellos puntos del casco urbano en los que, estando el suelo consolidado por la edificación, resulte innecesario.

Art. 22. Definición de tipos de obras

1. Obras ligeras: se califican como tales las obras a realizar con edificios ya existentes y que en ningún momento afecte a la estructura del inmueble. Como ejemplos de obras ligeras: colocación de sanitarios. Cambio de tabiques. Solados y alicatados. Maestrados y enlucidos, cielos rasos y escayolas. Reparaciones eléctricas y fontanerías. Pinturas y empapelados. Decoraciones en general. Rejas y aceras, cambios huecos exteriores de puertas y ventanas siempre que

guarden las mismas dimensiones que los existentes y sin afectar a los muros de carga o estructura. Reparación de goteras y tejados en general. Chimeneas y cocinas con chimenea hogar. Vallado de solares debiéndose ajustar a las alineaciones que antes del comienzo de las obras le dé el topógrafo municipal (haciendo constar tipo de cerca). Tuberías y desagües fecales y pluviales. Adcentramiento de fachadas en general. Etc. etc.

2. Obras menores

(A) Que no precisa intervención técnica: se califican como tales, aquellas obras de planta nueva pero considerativas de edificaciones anejas a una edificación principal que por su importancia o por no implicar modificación de estructura no precisan de proyecto técnico pero sí de croquis adjunto. Ejemplos: vallados de fincas rústicas. Barbacoas. Kioscos prefabricados. Aparcamientos al descubierto o con cubiertas prefabricadas desmontables. Fosas sépticas y aljibes separados de edificación. Movimiento de tierra, incluso apertura de cimentaciones siempre que no haya edificios colindantes. Etc. etc.

(B) Que precisa intervención técnica: se califican como tales, las obras y edificaciones de planta nueva o ampliación de edificio existente que supongan modificación o ampliación del sistema estructural. Ejemplo: veladores cubiertos y cobertizos. Ampliación de terraza-cubierta. Voladizos. Pisones de cualquier índole. Pistas de tenis. Marquesinas y Riu... Aleros y cornisas. Apertura o ampliación de huecos no existentes. Sustitución de vigas de cargas. Armaduras. Derribos. Excavaciones o movimientos de tierra junto a edificios existentes, caseta de aperos, o garajes, o ampliación de vivienda en planta baja con una superficie construida inferior a 25 metros cuadrados, etc.

3. Obras mayores

Se califican como tales, todas las obras y edificaciones de nueva planta no incluidas o consideradas en los apartados anteriores.

Art. 23. Tramitación de licencias

Todos los proyectos de actuación urbanística tanto públicos como privados, que lleven consigo la ejecución de cualquier clase de obras, ya sea de nueva planta, ampliación, reforma, reparación o demolición que se pretenda realizar dentro del término municipal de Campello, de acuerdo con la clasificación del apartado anterior, deberá someterse a la siguiente tramitación.

Documentación

(0) Con carácter general. En caso de edificios unifamiliares, sometidos al régimen jurídico de propiedad horizontal, junto con la instancia por la que se solicite la licencia, deberá aportarse el acuerdo favorable de la Comunidad de propietarios, siempre que se pretenda cualquier modificación de fachada que sea legalmente admisible.

(1) Permisos especiales por día y hora. Se solicitarán mediante:

- Instancia dirigida al señor Alcalde, con nombre y datos del solicitante y tipo de permiso solicitado.
- Plano de situación de la calle donde se va a actuar, referido al P.G.O.U., de Campello.
- Documento de calificación empresarial y último recibo pagado de la Licencia Fiscal del Constructor que vaya a realizar la obra, o compromiso de presentarlo.

(2) Obras ligeras. Se solicitarán mediante:

- Instancia dirigida al señor Alcalde con nombre y datos del solicitante, especificando el tipo de obra a realizar y el presupuesto de la misma.
- Plano de situación del inmueble donde se va a actuar, referido al P.G.O.U. de Campello.
- Documento de calificación empresarial y último recibo pagado de la Licencia Fiscal del Constructor que vaya a realizar la obra, o compromiso de presentarlo.

(3) Obras menores (que no precisen intervención técnica). Se solicitarán mediante:

- Instancia dirigida al señor Alcalde con nombre y datos del solicitante con descripción detallada de la obra a realizar y presupuesto de la misma.
- Plano de situación del inmueble o solar donde se va a actuar, referido al P.G.O.U. de Campello.
- Croquis acotado y descriptivo de la obra a realizar.

d) Documento de calificación empresarial y último recibo pagado de la Licencia Fiscal del constructor que vaya a realizar la obra, o compromiso de presentarlo.

(4) Obras menores (que precisen intervención técnica). Se solicitarán mediante:

- Instancia por triplicado dirigida al señor Alcalde con nombre y datos del solicitante, con descripción detallada de la obra a realizar.
- Plano de situación, por triplicado, del inmueble o solar donde se va a actuar referido al P.G.O.U., de Campello.
- Memoria y cálculos, por triplicado, de la obra a realizar y resumen de presupuesto (con estudio comparativo del cumplimiento de la normativa del P.G.O.U.)
- Croquis acotados, por triplicado, con reseñamientos de secciones, armadura..., debidamente firmados por técnicos competentes y legalizados.

e) Documento de calificación empresarial y último recibo pagado de la Licencia Fiscal del Constructor que vaya a realizar la obra, o compromiso de presentarlo.

(5) Obras mayores. Para solicitar una licencia de obra, será imprescindible la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud por triplicado, dirigida al señor Alcalde, manifestando el tipo de obra a realizar, su emplazamiento, nombre del promotor, número de D.N.I., dirección, con el acepto de la Dirección de Obra de los Técnicos Competentes, designados al efecto, debidamente sellada por su Colegio correspondiente.

b) Dos ejemplares completos del proyecto visados por el Colegio correspondiente y un ejemplar en las mismas condiciones para cada uno de los organismos que hayan de intervenir en el expediente. La documentación será como mínimo la requerida por las normas de presentación de los proyectos del Colegio de Arquitectos y cuantas normas especiales rigieran para el tipo de edificación que desarrolle.

Imprescindiblemente se presentarán en planos o documento adjunto, cuadro de superficies de estancias, volúmenes y ventilación de las mismas, superficie útil y superficie construida por plantas y total del edificio. En proyectos de edificación abierta, el estudio resumen de volumen total que se propone edificar.

c) Cédula urbanística expedida por este Ayuntamiento debidamente legalizada (art. 63 L.S.)

d) Nota simple del Registro de la Propiedad con superficie titularidad e indivisibilidad de parcela, o su compromiso de indivisibilidad, sólo cuando se trate de actuaciones en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, o en suelo urbanizable programado en cuyo ámbito sea preceptiva la aportación de tal documentación por venir así establecido directa o indirectamente en su normativa.

e) Documento de calificación empresarial y último recibo pagado de la Licencia Fiscal del constructor que vaya a realizar la obra o compromiso de presentarlo.

Art. 24. Condiciones específicas de los vaciados

Para solicitar licencias de obras de vaciados es necesario que la parcela esté emplazada en suelo urbano y calificada de solar, conforme con lo previsto en el artículo 63.3 de la Ley del Suelo, en el que se prescribe que la vía a que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras y disponga de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

Art. 27. Obras menores

Estas obras comprenden:

- Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamio.
- Blanqueo, empapelado, pintura y estudio de habitaciones, escalera y portales.
- Reparación y sustitución de solados.
- Obras en los retretes consistentes en colocación o reparación de depósitos y bajadas interiores.
- Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores.
- Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

Art. 28. Obras de instalación, ampliación o reformas de industrias

La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reformas de industrias cuando no afecten a las cualidades del edificio, habrán de presentarse acompañadas de la documentación que a continuación se expresa, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

a) Dos ejemplares de la Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en CV, de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Ordenanzas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de obras.

b) Dos ejemplares del plano, a escala 1:500 en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior al perímetro de la misma, con una anchura no inferior a 50 metros.

c) Dos ejemplares de los planos, a escala 1:100 del local, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Asimismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicando sus potencias en CV., acotándose en cada local y detalladamente la situación de los diferentes elementos de la industria. Los detalles que por su importancia lo requieran se señalarán a escala 1:25 o menor.

d) Dos ejemplares del presupuesto, con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

Art. 29. Requisitos de urbanización

1. Para otorgar la licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela reúna los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado, encintado de aceras, pavimentación de calzada y aceras, jardinería y de abastecimiento de agua, riego e incendio, energía eléctrica, alumbrado público y red de saneamiento.

Sin embargo, podrá otorgarse licencia, condicionada a la urbanización simultánea del solar de acuerdo con lo previsto en los artículos 39, 40 y 41 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.

2. En suelo urbanizable deberán observarse las reglas contenidas en los artículos 42 y 43 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 30. Proyectos de urbanización

1. De conformidad con los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 y siguientes del Reglamento, será obligatoria la redacción de proyectos de urbanización para llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del Plan General, de los Planes Parciales, de los Planes Especiales de Reforma Interior y en su caso, de los estudios de detalle cuando hayan de ejecutarse obras de urbanización.

2. Se entiende como proyecto de urbanización el conjunto ordenado y coherente siguiente:

- Proyecto de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Proyecto de red de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
- Proyecto de red de alcantarillado para evacuación de aguas residuales y pluviales.

- Proyectos de redes de distribución de energía eléctrica de media y baja tensión y de los centros de transformación necesarios.

- Proyecto de alumbrado público.

- Proyecto de jardinería en el sistema de parques públicos.

3. Cada uno de estos proyectos constará de los documentos que se indican en el artículo 69.1 del Reglamento de Planeamiento y se redactarán de conformidad con la normativa existentes para las obras y servicios que comprende la urbanización.

Art. 31. Condiciones de urbanización

1. Los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior y los estudios de detalle que se aprueben en desarrollo de este Plan General, deberá prever las siguientes condiciones de urbanización:

a) Pavimentación

- Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinadas a calzadas, aceras, aparcamiento, etc. salvo en áreas peatonales.

- Las aceras se situarán con un desnivel mínimo de 15 cms., respecto a las calzadas, salvo en áreas peatonizadas o en el caso de pavimentos especiales en calles de anchura inferior a 6 m.

- El tipo de pavimento a emplear en calzadas será alguno de los definidos en las Instrucciones 6.1 IC (firmes flexibles), 6.2 IC (firmes rígidos) y 6.3 IC (refuerzo de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. La elección del pavimento dependerá del tipo y composición del tráfico y de las características del terreno.

b) Evacuación de aguas

- Las secciones mínimas de alcantarillado será de 40 cms., de diámetro interior y estarán dimensionadas para una velocidad máximo de 3 m/seg., salvo en tubos de gres o equivalente, y mínimo de 0,5 m/seg.

- En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a 60 cm.

- En cabeceras del alcantarillado se situarán cámaras de descarga para la limpieza, con capacidad mínima de 600 litros (para tubos de diámetro 40 cm.) y de 1.900 litros (para diámetros superiores).

- La implantación del alcantarillado se realizará en forma que se minimicen las interferencias con el tráfico. En el caso de calles de más de 20 m. de anchura se desdoblará el alcantarillado en dos conducciones.

- Se colocarán imbornales en los puntos de calzada y viales que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía. Se calcularán para que su capacidad de absorción sea como mínimo la siguiente:

pendiente	0,005	0,010	0,020	0,040	0,080
Capacidad (l/seg.)	20	18	14	8	4

- La separación entre imbornales no superará los 50 metros.

- Se establecerán pozos de registro en todos los cruces de calles y conexión de conductos, y como mínimo cada 40 cm.

- La red de alcantarillado será normalmente de tipo unitario y deberá justificarse en base a la fórmula racional con coeficientes de escorrentía comprendidos entre 0,20 (zonas verdes y jardines) y 0,90 (viales pavimentados de hormigón o aglomerado asfáltico de estructura cerrada).

c) Abastecimiento y distribución de agua potable.

- El abastecimiento de agua deberá garantizar una dotación de consumo de 250 l/hab/día para uso residencial o de 2 l/seg/Ha en zonas industriales. La dotación de agua para incendios deberá cumplir lo normalizado en el art. 5.2, de la norma NBE-CPI-82.

- La capacidad mínima de los depósitos de regulación será la de 1,5 días de consumo, estando divididos en dos cámaras como mínimo.

- La red de distribución será en malla, y se dimensionará para un caudal de punta de 2,4 veces el medio y así como las correspondientes dotaciones de riego e incendio. La presión máxima de servicio no superará los 600 KPA, ni será inferior a 250 KPA.

- Las tuberías de distribución serán de fundición dúctil en diámetros superiores a 100 mm., e inferiores a 600 mm. Sus características mecánicas habrán de cumplir el pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de aguas.

- Se dispondrán hidrantes en columna de forma que cubran áreas de radio máximo 100 m. Los hidrantes de tipo 80 alimentados por tubería de 100 mm., de diámetro, o de tipo 100 alimentados por tubería de 150 mm. de diámetro.

- El diámetro mínimo admisible en redes de distribución de agua potable será de 80 mm., y habrá de cumplir la condición $D = 1,13 \sqrt{Q}$.

d) Alumbrado público

- La iluminación media en calzadas y su uniformidad media, será, salvo justificación en contrario, la siguiente:

Arterias urbanas 32 lux; $u > 0,70$

Calles principales 20 lux; $u > 0,60$

Calles secundarias 12 lux; $u > 0,50$

- En zonas peatonales y jardines podrá preverse la no uniformidad de iluminación que realce la distribución funcional de espacios.

- Todos los proyectos deberán contener las curvas de iluminación previstas sobre calzadas y espacios públicos, con su distribución; así como justificación del tipo de luminaria, báculo y lámpara empleados.

- Las redes de alimentación eléctrica garantizarán lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Los conductores serán cuatripolares con toma a tierra, y se ubicarán dentro de tubular de protección.

- Los cruces de calzadas se preverán con arquetas y conductos tubulares embebidos en hormigón, para evitar el levantamiento de pavimentos en caso de reposición.

e) Suministro de energía eléctrica

- En el suelo urbano y urbanizables, las instalaciones de electrificación de alta, media o baja tensión serán subterráneas. Se admitirán líneas aéreas en los polígonos industriales del suelo urbanizable cuando la tensión haya de ser superior a 24 KV.

- En tanto en cuanto no se desarrollen los correspondientes Planes Parciales, no se admitirán en el suelo urbanizable instalaciones de líneas electrónicas.

- Las separaciones mínimas de las instalaciones eléctricas de transporte, distribución y transformación, así como las instalaciones de acometidas, cumplirán respecto a caminos y carreteras lo estipulado en la legislación de esta materia, considerando en cualquier caso una anchura mínima de 8 m.

2. En los proyectos de edificación se tendrán en cuenta las mismas condiciones de urbanización, en la medida en que sean compatibles con los servicios urbanos preexistentes.

CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 32. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley del Suelo y en el artículo 19 del Reglamento, se define a través de:

- Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- Calificación urbanística del suelo, con su división en usos globales.

Art. 33. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico

1. El territorio ordenado por este Plan General se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo y 20, 21, 22, 23 y 24 de su Reglamento, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.

3. El suelo no urbanizable sólo puede transformarse en urbanizable a través de una revisión o modificación del Plan General de acuerdo con lo previsto en estas normas.

Art. 34. Alcance de las determinaciones del Plan

1. En la totalidad del suelo urbano, el Plan precisa la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de los suelos según su destino para: a) viales y aparcamientos; b) suelo de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos y d) suelos privados y edificables. Asimismo, prevé las determinaciones señaladas en el artículo 29 del Reglamento.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1:2.000 en los planos de ordenación.

2. En el suelo urbanizable programado, el Plan determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana (los sistemas generales) y establece a través de la calificación urbanística en zonas la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, aparcamientos, jardines urbanos, dotaciones y edificación privada, resultará de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con estas normas, si bien el Plan puede fijar de modo indicativo la distribución de la red viaria, de los espacios libres y de las dotaciones comunitarias para cada sector.

3. En el suelo urbanizable no programado se establecen los usos incompatibles, las características técnicas de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 del Reglamento y la magnitud mínima de la actuación.

4. El suelo no urbanizable está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo con las determinaciones que se indican en el artículo 36 del Reglamento.

Art. 35. Sistemas

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

V. Sistema viario.

F. Sistema ferroviario.

C. Sistema costero.

I. Sistema de infraestructura de servicios técnicos

E1. Sistema de dotaciones con conservación de la actual titularidad mayoritaria.

E2. Sistema de dotaciones de titularidad pública.

P. Sistema de espacios libres públicos. Parques y jardines.

A. Sistema de protección arqueológica.

T. Sistema de cauces y protección de torrentes y barrancos.

S. Protección y reserva de sistemas.

2. Estos suelos ordenados en sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar 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 y en los supuestos previstos en la legislación vigente, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Art. 36. Sistemas generales y sistemas locales

El Plan asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio a través de la contemplación de sistemas generales y sistemas locales. Este Plan General fija y grafa los sistemas generales. Respecto de los sistemas locales, su regulación está contenida en estas normas, quedando en general postpuesta su concreción para el momento del desarrollo de cada sector a través del Plan Parcial o Especial, excepto en el supuesto del suelo urbano en el que normalmente el propio Plan General concreta los distintos sistemas locales.

Art. 37. Sistemas locales y proporcionalidad

1. La superficie de los terrenos ordenados por Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior destinada a sistemas locales queda determinada, de conformidad con la Ley y con el Reglamento, por los estándares específicos que para cada zona establecen estas normas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, intensidades de usos y posición urbana.

2. Dada la relación referida en el párrafo anterior, cualquier reducción de los estándares para sistemas locales, o del carácter gratuito de su cesión, acordada o impuesta durante la vigencia del presente Plan, comportará la reducción de los coeficientes de edificabilidad en la misma proporción en que se hubieran alterado los referidos estándares.

Art. 38. Cesiones gratuitas

1. En suelo urbano los suelos destinados a los sistemas locales de viales, parques y jardines y centros de EGB serán de cesión gratuita y obligatoria en los términos y con las modalidades previstas en el artículo 83 de la Ley del Suelo. También serán de cesión obligatoria gratuita por parte de los propietarios los sistemas locales cuya concreción resulte de un

Plan Especial de Reforma Interior. Sin perjuicio de ello, todos los suelos destinados a sistemas podrán ser expropiados.

2. En suelo urbanizable los sistemas locales serán de cesión gratuita y obligatoria por parte de los propietarios.

CAPÍTULO III REGULACIÓN DE USOS

Sección Primera. Clasificación de usos

Art. 39. Bases de regulación

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

2. En el suelo urbanizable el Plan General señala el uso global propio de cada sector y, en su caso, los usos complementarios y compatibles que en ellos se admiten, con expresión de las limitaciones con que han de darse para no desvirtuar el destino final del suelo.

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

Art. 40. Desarrollo de la regulación de usos

1. En suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.

2. Asimismo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:

- restringir la localización y características de los usos.
- prohibir usos admitidos por el Plan General.

3. En suelo urbanizable programado, el Plan Parcial regulará pormenorizadamente el régimen de usos, en desarrollo del régimen general previsto en este Plan General.

4. En suelo urbanizable no programado, el programa de actuación urbanística fijará la proporción admisible de usos compatibles con el uso global. Los sucesivos Planes Parciales deberán establecer la regulación pormenorizada de los usos, de acuerdo con lo prescrito en el apartado 3 de este artículo.

5. En general, los Planes Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural, u otros de finalidades análogas, pueden establecer limitaciones al régimen general de usos establecidos por este Plan General.

Art. 41. Conceptos

1. Se entiende por uso permitido aquel cuya implantación está admitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso permitido están sujetos a las limitaciones de ordenación establecidas en las presentes normas.

2. Se entiende por uso prohibido aquél cuya implantación no está permitida por el Plan en una determinada calificación zonal del suelo.

3. Se entiende por uso global aquél que define la especialización de un sector de planeamiento en el suelo urbanizable programado, o bien el conjunto continuo y finito de unidades de zona en el suelo urbanizable programado, o bien el conjunto continuo y finito de unidades de zona en el suelo urbanizable no programado.

4. Se entiende por uso complementario aquél que necesariamente debe incluir el Plan Parcial que ordena un sector de planeamiento.

5. Son usos compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global. Corresponde al Plan la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, en su caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación del uso global y de los complementarios.

Art. 42. Clases de usos en suelo urbano y urbanizable

1. Según su función, los usos regulados en este Plan General son los siguientes:

a) Uso de vivienda. Es la utilización de edificios con destino a viviendas o residencias familiares. Se establecen las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar. Es el uso de vivienda que se da en edificio aislado situado en parcela independiente, o agrupado en forma horizontal, con acceso a espacio público independiente de otros edificios y destinado a residencia de un solo núcleo familiar.

- Vivienda colectiva. Es el uso de vivienda que se da en edificios destinados a residencias independientes de distintos núcleos familiares, con accesos y elementos comunes.

b) Uso residencial público. Comprende la utilización de edificios con destino al alojamiento común temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles, campings y en general todas las edificaciones incursas en el ramo de la hostelería.

c) Uso administrativo. Comprende la utilización de edificios para las actividades propias de la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas. Se incluyen en el uso las actividades públicas de acuartelamiento.

d) Uso de oficinas. Es el uso de edificaciones para actividades administrativas y de gestión de servicios privados o colectivos por el sector privado, como son las actividades de Banca, Bolsa, Seguros u otras mercantiles, despachos profesionales, etc.

e) Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público y destinado a la compra y venta de cualquier clase de producto, sea al por mayor o al por menor, así como los almacenes de esos mismos productos y los locales destinados a la prestación de servicios directos al público de la índole de peluquerías, salones de belleza, lavado o planchado de ropas y enseres, u otras análogas. Según el tipo de usuarios se distinguen las siguientes categorías:

- Almacenes y comercios al por mayor.
- Comercios al por menor.

Los usos comerciales que por sus características (materias manipuladas o almacenadas, y maquinaria o medios utilizados) originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regularán por lo establecido para el uso industrial de estas normas.

f) Uso de bares, cafeterías y restaurantes. Este Plan General diferencia del uso comercial, el uso de bares, cafeterías o restaurantes como el propio de locales destinados a la venta y consumición por el público de comidas y bebidas.

g) Uso de espectáculos y locales de reunión. Es el destino de edificios a actividades colectivas de tipo religioso, cultural o recreativo, como templos, museos, bibliotecas, salas de arte y exposición, centros de asociación y debate, y similares. Según su destino fundamental, el Plan General diferencia este uso en dos categorías:

- Uso socio-cultural y religioso.
- Uso recreativo y de espectáculos.

h) Uso sanitario. Corresponde a la utilización de edificios para el alojamiento y tratamiento de enfermos, o a la prevención de la enfermedad, como son hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud y similares.

El uso sanitario incluye también las clínicas veterinarias y establecimientos análogos.

Este Plan General asimila al uso sanitario, a efectos de su regulación, los usos de edificios para actividades asistenciales de alojamiento comunitario de ancianos y de personas económicamente incapacitadas siempre que contemplen asistencia de tipo sanitario.

i) Uso docente. Este uso incluye todas las actividades de enseñanza, públicas o privadas de carácter colectivo, en todos sus grados y modalidades.

j) Uso deportivo. Este uso incluye el de terrenos, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva. Cuando la actividad principal sea la exhibición pública deportiva el uso se entenderá incluido en el tipificado como recreativo y de espectáculos en estas normas.

k) Uso de abastecimientos. Comprende las instalaciones de mercados y mataderos, de carácter público o colectivo.

l) Uso de cementerios. Comprende el destino y utilización exclusiva del suelo para el enterramiento o incineración de difuntos.

II) Uso industrial. A los efectos de las presentes normas se entiende como uso industrial todas las actividades de utilización de edificios e instalaciones para la obtención, transformación, transporte o almacenamiento de materias primas y productos elaborados, así como las instalaciones auxiliares y de servicio para el desarrollo de las actividades ligadas a este uso.

El uso industrial comprende además los almacenes destinados a la guarda y distribución de productos con destino a mayoristas, detallistas, instaladores o fabricantes; los talleres y reparación; y las estaciones de servicio a los vehículos, sean de suministro de carburantes o de reparación y mantenimiento.

m) Uso de garaje y aparcamiento. Es el destino de edificaciones a la estancia de vehículos de transporte públicos o privados. Se incluyen en el uso los lugares anexo de paso, espera o estancia de vehículos.

2. Según su naturaleza jurídica los usos regulados en este Plan General se dividen en privados, públicos o colectivos.

a) Se entiende por uso público aquellos que se desarrollan en terrenos o instalaciones de propiedad pública, y son de utilización pública.

b) Se entiende por uso colectivo los que se dan sobre terrenos e instalaciones privadas, y son de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, etc.

c) Se entiende por uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada, con utilización restringida en base a esa razón de propiedad.

Art. 43. Clases de usos en el suelo no urbanizable

1. Por su especificidad, y por los modos singulares de usarse sobre el territorio, este Plan General tipifica los usos en el suelo no urbanizable con sus propias clasificaciones y categorías.

2. La definición de usos en el suelo no urbanizable y sus normas de regulación son las contenidas en el capítulo correspondiente de estas normas.

Art. 44. Usos provisionales

1. Se consideran usos provisionales los que, no estando permitidos para una determinada zona en estas normas se admiten de manera temporal, por no precisar obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de lo dispuesto en este Plan General.

2. Estos usos pueden autorizarse a preaviso, de acuerdo con lo que el artículo 58 de la Ley del Suelo establece. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. Las licencias provisionales no tendrán efectividad en tanto en cuanto no hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad, con anotación específica de su carácter provisional y de la aceptación expresa por el propietario de las condiciones determinadas en este apartado.

3. No se concederán licencias provisionales que impliquen construcciones en espacios destinados a usos admitidos por este Plan General.

Sección Segunda. Regulación del Uso Industrial.

Art. 45 Objeto de estas normas.

A los efectos de la regulación del uso industrial, las presentes Normas regulan el uso del suelo para la ubicación y desarrollo de las actividades industriales, en función del derecho de los ocupantes de los edificios, así como de vías y espacios públicos, a disponer de un ambiente exento de excesivos niveles de contaminación atmosférica (por olores, radiaciones, ruidos, etc.) o de las aguas, y de la necesidad de evitar riesgos de incendios y explosiones, en forma que se garantice la protección de la salud y bienestar de las personas y mantenimiento de los bienes destinados a usos admitidos por este Plan General en cada zona del territorio.

Art. 46 Permisividad del uso industrial.

1. El uso industrial será permitido sin limitaciones de tamaño en las siguientes zonas del Plan General:

- De edificación en manzana cerrada (clave 11).
- Industrial (clave 17).
- De desarrollo industrial (clave 24).
- Ordenaciones en curso de ejecución de carácter industrial (clave 25).

- De desarrollo industrial opcional (clave 34).

Salvo que los Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior dispongan limitaciones urbanísticas adicionales, y en tanto que los usos industriales cumplan con las condiciones de regulación establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollan.

2. El uso industrial queda limitado a actividades artesanales que no ocupen una superficie edificable superior a los 100 metros cuadrados, ni supongan una potencia instalada superior a los 5 kw., en las siguientes zonas definidas por este Plan General:

- De edificación plurifamiliar abierta (clave 14).
- De ordenación anterior (clave 15).
- De centro comercial, terciario y de vivienda (clave 16).
- De desarrollo residencial de media densidad (clave 26).
- De desarrollo residencial de alta densidad (clave 23).
- Ordenaciones en curso de ejecución (clave 25) de carácter residencial.
- De desarrollo residencial opcional de media densidad (clave 32).
- De desarrollo residencial opcional de alta densidad (clave 33).

Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que se desarrollen sobre zonas de esta calificación podrán establecer limitaciones superiores a las de estas Normas.

3. El uso industrial se prohíbe en cualquier forma y tamaño, en las siguientes zonas definidas por este Plan General: Sistemas generales y locales, en cualquier régimen del suelo.

- De edificación en hilera (clave 12).
- De edificación unifamiliar aislada (clave 13).
- De desarrollo residencial de baja densidad (clave 21).
- De desarrollo residencial opcional de baja densidad (clave 31).

Suelo no urbanizable en todas sus zonas (claves 41 a 44).

4. Las formas y tamaños de las edificaciones destinadas al uso industrial deberán acomodarse a lo dispuesto para cada tipo de zona en este Plan General.

5. El uso industrial deberá acomodarse a lo dispuesto en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen, en cuanto a regulación de las emisiones sólidas, líquidas y gaseosas, por radiación o por ondas, y las condiciones de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.

Art. 47 Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y de explosión.

1. Las presentes Normas establecen las condiciones de prevención y protección que deben reunir los locales y actividades industriales con respecto a edificaciones vecinas, frente a riesgos de explosión o incendio.

2. Estas Normas adoptan las determinaciones, niveles de riesgo, definiciones, notaciones, y unidades que figuran en las Normas Básicas de la Edificación NBE-CPI-82, sobre «Condiciones de protección contra incendios en los edificios».

3. A los efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrán en cuenta, el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

4. El riesgo intrínseco se determinará en función de la carga de fuego ponderada del local (Q_p expresada en $Mcal/m^2$). Se considerarán actividades con riesgo de explosión: las que manipulen o almacenen cantidades superiores a 250 litros (o kg) de productos de alta peligrosidad, o los 500 l. (o kg) de productos de peligrosidad media; las que utilicen combustible en procesos endotérmicos o exotérmicos, o de media o alta peligrosidad, o que contengan procesos a diferentes presiones de la atmosférica.

5. La regulación de las situaciones de compatibilidad relativa se efectuará teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- Actividades industriales situadas en edificios de viviendas o de otros usos.
- Actividades industriales situadas en edificios contiguos a otros destinados a viviendas u otros usos.
- Actividades industriales ubicados en edificios industriales con diferentes plantas.
- Actividades industriales ubicadas en naves o locales contiguos, y en naves compartimentadas.
- Actividades industriales ubicadas en edificios separados.

A efectos de la minimización de riesgos, las Ordenanzas Municipales que desarrollen estas Normas deberán establecer las distancias mínimas, en su caso, según situaciones relativas y las características de resistencia al fuego de los tabiques de separación o parades de cerramiento.

7. La aplicación de estas Normas, y la regulación pormenorizada de cada uno de los aspectos citados, se desarrollará en Ordenanza Municipal al respecto.

Art. 48 Condiciones Generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales.

1. En el supuesto en que un vertido industrial tenga por destino la red municipal del alcantarillado, las condiciones y límites del afluente deberán ajustarse a las siguientes prohibiciones:

- a) Sustancias sólidas o viscosas que limiten o impidan el correcto funcionamiento del alcantarillado.
- b) Líquidos o gases inflamables o explosivos, o que pueden producir mezclas explosivas.
- c) Sustancias con pH inferior a 6 o superior a 10.
- d) Sólidos, líquidos o gases tóxicos, o que por combinación pueden dar lugar a ellos.
- e) Disolventes orgánicos y pinturas.
- f) Gases procedentes de motores de explosión.
- g) Vertidos con temperaturas superiores a los 40 °C.
- h) Materias grasas o aceites no biodegradables en proporción superior a 150 mgr/litro.

i) Otras sustancias químicas en proporciones tales que puedan impedir el correcto funcionamiento de las instalaciones de depuración.

2. El Ayuntamiento desarrollará en el plazo de dos años, una ordenanza municipal que acote pormenorizadamente los niveles de vertido admitidos y las condiciones generales de conexión al alcantarillado municipal.

Art. 49 Condiciones Generales respecto a la limitación de emisión de contaminantes gaseosos.

1. Las presentes Normas limitan la emisión de contaminantes gaseosos, así como las alturas de los elementos de emisión y la densidad máxima de emisión en cada zona.

2. La relación entre la emisión de polvo en suspensión y óxidos de azufre, así como la altura efectiva de la emisión deberá cumplir la siguiente relación:

$H^2e = 10^3 \cdot q/k$, siendo k un parámetro diferente para las distintas zonas de la ciudad, cuyo valor normal para la ciudad será de 1,20-1,50, con tolerancias hasta de 3,00 en otras zonas aisladas del casco urbano.

3. Se limitará la capacidad de las emisiones y los niveles de dióxido de azufre, ácido sulfhídrico, óxidos de nitrógeno y compuestos orgánicos, en forma que se garanticen las condiciones de salubridad del medio ambiente, y el cumplimiento de la legislación vigente sobre Protección del Ambiente Atmosférico.

4. En especial, en zonas contiguas a viviendas o ubicadas en las mismas, el índice de Ringelmann en funcionamiento normal no podrá exceder de 1, ni de 2 en funcionamiento de arranque. Estos límites podrán ser del 2 y del 3, respectivamente en zonas destinadas al uso industrial.

5. El Ayuntamiento aprobará en el plazo de dos años las ordenanzas municipales ajustadas a lo dispuesto en estas Normas.

Art. 50 Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores.

1. No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser detectables, sin instrumentos, en los lindes de la propiedad desde la que se emitan esos olores.

2. En ordenanza municipal al efecto se determinará la duración, intermitencia, y período de emisión máximo admitido para cada actividad tipo, según las características del olor.

Art. 51 Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones.

1. Estas Normas adoptan las limitaciones, definiciones, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación de 24 de julio de 1981, sobre «Condiciones Acústicas en los Edificios».

2. Las limitaciones que se establezcan respecto al nivel sonoro, afectan tanto al que se produce externamente

(medio en el lugar de recepción), como al que se produce internamente (medio en el local de producción).

El nivel sonoro exterior se medirá a una distancia máxima de 2 metros de los lindes de propiedad; el nivel sonoro interior se comprobará con ventanas cerradas y puertas cerradas a una distancia no inferior a 1,0 metros de las paredes.

3. El nivel sonoro exterior máximo será de 50 dB (A) de día en zona urbana y de 40 dB (A) de noche en la misma zona; pudiendo incrementarse a 65 y 60, respectivamente, cuando la recepción sea desde zona industrial y a 60 y 65 respectivamente cuando se trate de manzanas destinadas exclusivamente al uso industrial, dentro del casco urbano.

4. El nivel sonoro interior máximo será de 35 dB (A) de día en zona urbana y de 30 dB (A) de noche en la misma zona; pudiendo incrementarse a 40 y 35 respectivamente, cuando se trate de zonas industriales aisladas o manzanas industriales en el casco urbano.

5. Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a las normales de percepción de vibración capaces de originar en las personas sensaciones táctiles o visuales de objetos en movimiento.

6. Se adopta como parámetro indicativo del modo de vibración existente en los edificios el valor eficaz de la aceleración vertical, en tercios de octava entre 1 y 80 Hz, expresado en m/kg². Sus limitaciones se establecerán respecto a las frecuencias centrales en los umbrales 1 a 4 Hz, 4 a 8 y 8 a 80 Hz.

7. Los límites de vibraciones admisibles serán de 65 en zona urbana de día y 60 de noche, y de 70 en zona industrial de día y 65 de noche.

8. En general, en las situaciones de contigüidad horizontal o vertical a viviendas y otros usos, se prohíbe anclar máquinas a medianeras, techos o forjados de separación; los conductos de circulación forzada de fluidos y la maquinaria se anclarán con dispositivos distributivos. El paso de conductos a través de muros, forjados, etc., se efectuará sin empujamientos y con apoyos elásticos.

Art. 52 Otras prevenciones respecto a emisiones uso industrial.

1. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten a las personas o al funcionamiento de cualquier tipo de maquinaria distinta de la que produzca dicha perturbación.

2. A este respecto, el Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas Municipales complementarias sobre otros tipos de emisiones o residuos no regulados con carácter general en este Plan General.

Art. 53 Condiciones específicas de la estaciones de servicio.

1. Las estaciones de servicio para el suministro de carburantes, gasóleo o lubricantes a los vehículos a motor tendrán las mismas limitaciones que el uso industrial.

2. Se admitirán en ellas instalaciones de engrase y lavado siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 10 por ciento de la superficie total del local, y con un máximo de tamaño de 250 metros cuadrados.

3. Las estaciones de servicio dispondrán de un mínimo de 4 plazas de aparcamiento por surtidors; en el caso de disponer de instalación de lavado o engrase, tendrán un mínimo de ocho plazas de aparcamiento por unidad de lavado.

Sección Tercera. Regulación del Uso de Garajes y Aparcamiento.

Art. 54 Objeto.

1. Es objeto de la presente Normativa la fijación de las condiciones que han de cumplir el proyecto, construcción, instalación y explotación de garajes y aparcamiento, así como de sus instalaciones complementarias, en orden a la protección de las personas y de los bienes públicos y privados.

2. Lo dispuesto en las presentes Normas tiene condición de limitaciones mínimas generales, a respetar y precisar en la correspondiente Ordenanza Municipal.

3. Aquellos locales afectos al uso regulado cuya construcción fuera anterior a las presentes Normas, y estuvieran amparadas en licencia municipal, quedan obligados al cumplimiento de estas Normas en lo que no suponga necesidad de modificación estructural del edificio en que se ubican.

Art. 55 Condiciones de Acceso y Circulación.

1. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a calzada de vía urbana, mediante accesos de forma concordante con los movimientos de tráfico, de ancho mínimo 3 metros, y de radio de giro mínimo, medio en el eje de vía, de 6 metros. El ancho máximo del acceso desde vía pública será de 7,5 metros.

2. Las rampas rectas de los accesos y conexiones interiores no superarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas curvas del 12 por ciento. Las pendientes se medirán en el eje de la rampa.

3. La circulación interior de los aparcamientos se ajustará a lo dispuesto en el Código de Circulación.

4. En todos los aparcamientos de más de 50 plazas se proveerán accesos para peatones desde el exterior, con separación de las vías de circulación. El acceso habrá de cumplir las características constructivas de vía de evacuación a tenor de lo dispuesto en la Norma NBE-PCI-8.

Art. 56 Previsiones sobre tamaño de plazas de aparcamiento.

1. El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros.

2. El número de plazas de aparcamiento admitida como máximo será el equivalente al cómputo de veinte metros cuadrados por coche, incluidos rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y accesos.

3. La altura libre en el interior de los edificios destinados a Garaje o aparcamiento no podrá ser inferior a 2,20 metros; no admitiéndose por debajo de esa altura ningún elemento estructural ni instalaciones.

Art. 57 Condiciones respecto a las instalaciones.

1. Los edificios destinados a garaje y aparcamientos cumplirán lo dispuesto en las Normas Básicas y Reglamento Vigentes, y en especial lo dispuesto en estas Normas y en las respectivas Ordenanzas Municipales respecto a emisiones de contaminantes, ruidos, olores y residuos, y descritas en lo referente al uso industrial.

2. Los edificios dispondrán de ventilación natural o forzada, que garantice la salubridad del aire. La ventilación natural sólo podrá ser por ventanillas a fachadas separadas un mínimo de 4 metros de las fincas colindantes, y con una proporción de huecos de 2 metros cuadrados, cada 200 metros cuadrados, de local.

3. La ventilación forzada deberá tener una capacidad mínima de 15 metros cúbicos por hora y por metro cuadrado de local, y garantizará que no existan zonas con barrido insuficiente dentro del local.

4. Las chimeneas de ventilación, en su caso, sobrepasarán en un metro la altura máxima de las edificaciones en radio de 25 metros o de 2,5 metros sobre la rasante de la calle o espacio pisable, de dar a él.

5. Todos los locales de aparcamiento y garaje dispondrán de sistemas de separación de grasas propio, previo a la acometida de conexión a la red de alcantarillado.

6. Se prohíbe la instalación de surtidores de combustible en el interior de garajes y aparcamientos, incluso en las zonas calificadas de industriales por este Plan General.

Art. 58 Dotaciones a prever de plazas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento a prever en el interior de los edificios o en áreas de aparcamiento exclusivo serán:

- En edificio para vivienda colectiva de más de seis unidades, una plaza por vivienda.

- En áreas residenciales objeto de Plan Especial de Reforma Interior: una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo residencial previsto.

- En áreas residenciales objeto de Plan Parcial: una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo residencial previsto.

- En edificios públicos o privados destinados a oficinas: una plaza por cada 120 metros cuadrados de techo.

- En edificios destinados a uso comercial y de más de 500 metros cuadrados de superficie de techo construido: una plaza por cada 120 metros cuadrados de techo.

- En áreas o manzanas destinadas al uso industrial: una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

- En hoteles de más de tres estrellas: una plaza de aparcamiento por cada cuatro habitaciones.

- En clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza de aparcamiento por cada seis camas.

2. Cuando en aplicación de estos módulos la exigencia de espacio para aparcamientos resultara menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de ellas en la concesión de la licencia de edificación.

3. Cuando en una zona o edificio, resultan números distintos, los mínimos se aplicarán a cada uno por separado, computándose como mínimo total la suma de aquéllos.

4. Del total de plazas de aparcamiento previsto en Planes Parciales y Especiales, o en proyectos de edificación, se destinará un 2 por ciento a usuarios minusválidos, siendo precisa la existencia de una plaza a partir de una dotación total de treinta plazas. Estas plazas tendrán una superficie mínima de 3,30 x 4,50 metros.

5. En los Planes Parciales y Especiales sólo podrá preverse en estacionamiento al aire libre un máximo del 50 por ciento de la dotación de plazas exigible.

6. No podrán efectuarse segregaciones o subdivisión de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en esta Normativa.

Art. 59 Número de vados por parcela.

Por cada parcela sólo se permitirá el número de vados que sea exigible legalmente por aplicación de esta Normativa.

CAPÍTULO IV**PARÁMETROS Y TIPOS DE ORDENACIÓN**

Sección Primera. Disposiciones comunes a todos los tipos de Ordenación.

Art. 60 La ordenación física de la edificación, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y los ocupados por la edificación, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

1. Edificación según alineación de vial.

2. Edificación aislada.

3. Volumetría específica.

Art. 61 Unidad de zona.

Se entiende por unidad de zona toda superficie homogéneamente calificada por este Plan General y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística.

Art. 62 Índice de edificabilidad.

En orden a la aplicación de las condiciones sobre aprovechamiento privado y establecimiento de sistema se definen los siguientes conceptos:

1. El índice de edificabilidad bruto se expresa en metros cuadrados de techo edificable partido por metros cuadrados de suelo constituyendo el nivel máximo de intensidad del aprovechamiento privado de cada zona.

2. El índice de edificabilidad neto indica, en metros cuadrados de techo partido por metros cuadrados de suelo privado, la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados.

3. La intensidad de edificación por parcela indica la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela y se expresa en metros cuadrados de techo partido por metros cuadrados de suelo.

4. La superficie de techo edificable constituye la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o planta piso.

5. La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia.

6. La superficie de suelo para usos privados de cada unidad de zona o sector es el resultado de deducir del área de cada unidad de zona o sector los suelos para sistemas generales o locales.

Art. 63 Parcela.

Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano o urbanizable destinada a acoger la edificación.

a) La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquéllas comprenda varias de éstas o viceversa.

b) Cuando en estas Normas o en los Planes Parciales o Especiales o en los Estudios de Detalle se estableciera una parcela mínima o unas condiciones mínimas de tamaño o for-

ma, será obligatorio para poder edificar, cumplir esta mínima de superficie o longitud.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el párrafo 1, artículo 94 de la Ley del Suelo.

c) Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del artículo 95 de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Art. 64 Ocupación máxima de la parcela.

Para las distintas zonas se establecen en algunos casos los porcentajes de ocupación máxima de la edificación en cada parcela, refiriéndose normalmente a todas las plantas. Cuando no se explicita el porcentaje, la ocupación de planta baja se entenderá que es del 100 por ciento.

Art. 65 Planta baja.

1. Se entenderá por «planta baja» aquélla cuyo pavimento se sitúe a 0,60 metros por encima, o por debajo, de la rasante del vial en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que a la parcela correspondan. En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos (fachada escalonada), cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja.

2. La altura libre mínima será de 2,60 metros en todos los tipos de ordenación. No se establece altura máxima.

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

4. En la planta baja 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. Deberán cumplir las siguientes condiciones paramétricas:

a) Se separarán un mínimo de tres metros de la fachada que contenga el acceso principal del edificio.

b) Su altura libre mínima por debajo será de 2,50 y por encima, será 2,20 metros.

c) En caso de utilización de la planta baja como vivienda la cota del pavimento estará en todos sus puntos al menos a 20 centímetros por encima de la rasante o fasantas si tiene más de una fachada.

5. Las plantas bajas que se destinen al uso comercial deberán ventilar permanentemente.

Art. 66 Planta sótano.

1. a) 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 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 aparcamiento 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 en estos eventos.

2. La altura mínima libre de la planta sótano será de 2,20 metros para el caso de aparcamientos; en otros supuestos vendrá determinado por la normativa específica de la actividad de que se trate.

Art. 67 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 entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo o los elementos técnicos de las instalaciones. Dicha altura se fija en cada zona o sector y nunca será inferior a 2,60 metros, salvo en los garajes, que será de 2,20 metros.

Art. 68 Elementos técnicos de las instalaciones.

Se englobarán bajo el término «elementos técnicos de instalaciones» los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remate de muro, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de

ascensor, espacio de recorrido extra de los ascensores e incluso, para el acceso de éstos al terrado o cubierta y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se proveerán a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

Art. 69 Cuerpos salientes.

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos salientes que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante cerramientos indesmontables, o bien, que existan cuerpos salientes cerrados a una distancia inferior a su longitud de vuelo.

Se definen como cerrados o miradores, aquellos cuerpos salientes que tengan totalmente cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos indesmontables.

Son cuerpos salientes abiertos (balcones, galerías y terrazas abiertas), los que no están en las condiciones anteriores.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

2. a) Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos, contarán en su totalidad a los efectos de ocupación máxima en planta baja y a los efectos de separaciones a lindes de parcela, sistemas y otros edificios.

b) La superficie en planta de los cuerpos salientes, computará a efectos de cálculo de superficie de techo edificable en las siguientes proporciones:

Cerrados: 100 por ciento.

Semicerrados: 50 por ciento.

Abiertos: no computan.

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 una distancia de la medianera igual a 0,60 metros. Los cuerpos salientes cuyo vuelo supere los 0,60 metros deberán quedar siempre dentro del plano de 45 grados, que pasa por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

Art. 70 Otros voladizos salientes o elementos salientes.

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

Art. 71 Patios de parcela.

1. En los edificios de viviendas, los dormitorios y estancias interiores deberán ventilar y captar la luz a través al menos de patios de luces. Las demás dependencias y piezas auxiliares interiores y las escaleras, pueden hacerlo a través de patios de ventilación. La ventilación e iluminación mediante medios técnicos sin utilización de patios de luces o de ventilación se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de la vivienda no destinadas a dormitorios y estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las normas estatales y municipales que puedan dictarse sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

Las cocinas que tengan huecos que comuniquen con patios de luces o de ventilación interiores, a los que también comunique: escaleras, dormitorios, estancias u otras dependencias similares, vendrán obligadas a poseer un sistema técnico de ventilación independiente de los patios a fin de evitar molestias derivadas de humos, olores, etc. Esta condición también deberá cumplirse para las cocinas recayentes a fachadas, de forma que los humos no tengan salida directa a la fachada.

Esto no será obligatorio si a estos patios tan sólo ventilan cocinas y baños o aseos.

El uso de oficinas y comercial, las estancias y los locales de trabajo podrán efectuar su ventilación a través de patios de ventilación. Asimismo, se permitirá la ventilación o

MODIFICADO

AYUNTAMIENTO DE CAMPELLO**EDICTO**

* La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 1989, acordó aprobar definitivamente la interpretación de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Ordenación, sobre cómputo de cuerpos volados en edificación aislada y en cumplimiento y a los efectos establecidos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, se publica el texto íntegro del artículo 69.2.B) de la Normativa indicada, objeto de la referida aprobación definitiva, cuyo artículo queda del siguiente tenor literal:

Artículo 69.2.b. La superficie en planta de los cuerpos salientes excepto en la tipología de la edificación aislada que se regirá por las previsiones de los artículos 89 y 62.4 de estas Normas, computará a efectos de cálculo de superficie de techo edificable en las siguientes proporciones:

Cerrados: 100 por cien.

Semicerrados: 50 por cien.

Abiertos: no computarán.

Campello, 11 de mayo de 1989.

El Alcalde, Vicente Baeza Buadés.

9753/28127

iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene. En ningún caso se permitirán las salidas forzadas de humos a fachadas ni a patios de manzana. El uso de los citados elementos o medios técnicos debe ser regulado por ordenanzas municipales de construcción.

Las obras de ampliación permitidas en estas normas, por adición de nuevas plantas-piso sobre edificios ya construidos, requerirán para el otorgamiento de la licencia de obras, que los patios de parcela, que se regulan a continuación, correspondientes a las nuevas plantas añadidas, tengan las condiciones mínimas de tamaño y forma que les corresponderá según el número total de plantas del edificio ampliado.

En los edificios de nueva planta, aunque no agotaran el techo edificable máximo, los patios de parcela, deberán tener como mínimo las dimensiones exigidas según el número de plantas máximo posible en la parcela.

Los patios de parcela se dividen en los siguientes tipos: patios de luces, patios de ventilación y patinejos.

Art. 72 Patios de luces.

1. 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 se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario, se denominará patio de luces mixto o exterior, salvo que se trate de retranqueos permitidos en fachadas en alineación de vial.

2. a) 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 cuarto de la altura total del edificio, con un mínimo de tres metros.

Asimismo, la distancia mínima entre cualquier abertura y un paramento opuesto será de 3 metros, en el caso de dormitorios y estancias, y de 2 metros, en el resto de piezas.

La superficie mínima será la fijada en la siguiente tabla:

altura del patio (n.º de plantas piso)	superficie mínima (m ²)
1	9
2	9
3	12
4	16
5	16

b) A los efectos de legalizar las edificaciones existentes, se admitirán patios de menos tamaño si y sólo si corresponden a normativas anteriores y el edificio está ya construido. La obra nueva deberá ajustarse a lo dispuesto en el punto 2 a.

3. El patio de luces exterior o mixto es el que está abierto en alguna o algunas de sus caras a espacio libre.

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 inscrito que se ha establecido para aquéllos.

4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más 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.

5. a) Los patios de luces no contarán en superficie ni en volumen, a efectos del cómputo de la superficie o volumen de techo edificable.

b.) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

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 y sin cierre de ninguna clase, entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima superior en un 50 por ciento a la del patio.

Art. 73 Patios de ventilación.

1. El patio de ventilación es el volumen no edificado destinado a la ventilación de escaleras y dependencias que no sean dormitorios ni estancias y de los locales de trabajo, destinados a usos de oficinas y comercio. Los patios de ventilación podrán ser mancomunados, en la forma indicada para los patios de luces.

2. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de ventilación vendrán dadas en función de la altura del patio. Las dimensiones de los patios serán tales que permitirán inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros, y con una superficie mínima fijada en la tabla siguiente:

(Núm. de plantas piso) altura del patio	superficie mínima (m ²)
1	5
2	5
3	5
4	9
5	9

3. a) Los volúmenes de patios de ventilación interiores no contarán a efectos del cómputo de la superficie o volumen edificable y de la ocupación máxima de parcela.

b.) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ningún género.

c.) La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que debe ser servida por el patio hasta la más elevada, que lo rodee tota o parcialmente. El pavimento del patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar.

d.) Los patios podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio de ventilación y de claraboya con una superficie de ventilación mínima superior en un 20 por ciento a la del patio.

4. Los patios de ventilación podrán ser exteriores en las mismas condiciones que los patios de luces.

Art. 74 Patinejo.

Es el volumen no edificado destinado a la ventilación exclusiva de las piezas tipo baño o aseo, deberán ser registrables y con toma de aire inferior abierta a la fachada y de tal forma que se cumplan las condiciones de la siguiente tabla:

Núm. plantas piso (H del patio)	Círculo inscribible	Superficie (m ²)
Hasta 3	0,70 m.	0,8 m ²
Hasta 4	0,85 m.	0,9 m ²
Hasta 5	1 m.	1 m ²
Más de 5	1 m.	1,2 m ²

Art. 75 Chimeneas de ventilación.

El uso de estos conductos de ventilación forzada se permitirá siempre que reúnan los requisitos mínimos de la Normativa vigente para la ventilación exclusiva de baños y aseos, con las condiciones de toma de aire citadas en el artículo anterior.

Sección Segunda. Regulación de los parámetros específicos del tipo de ordenación «según alineación de vial».

Art. 76 Alineación del vial.

Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público) y la zona de dominio privado, a partir del cual deberá levantarse la edificación en su frente a la vía pública. En este tipo de ordenación esta alineación de fachada coincide con la vialidad salvo en los casos de retranqueo permitidos.

Art. 77 Línea de fachada.

Es la línea a partir de la cual deberá levantarse la edificación y coincide con el tramo de la alineación de vialidad perteneciente a cada parcela.

Las alineaciones de vial que definen los lindes de los suelos destinados a los sistemas generales y locales, tendrán carácter de línea de fachada excepto en los casos de retran-

queo permitidos, o en aquellos casos de retranqueo obligatorio en función de las servidumbres a que hubiere lugar.

Art. 78 Fachada mínima.

a) Es la dimensión mínima de línea de fachada perteneciente a una misma parcela, exigible para unas correctas condiciones de la edificación en cuanto a accesos, número de viviendas, usos comerciales, condiciones higiénicas, etc.

Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos formando esquina o chaflán bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

b) Esta dimensión mínima se establece en 6 metros.

c) Las parcelas con fachada inferior a la mínima comprendida entre dos edificaciones existentes con anterioridad o entre edificación existente y vial, serán también edificables salvo que ésta fuera inferior a 3 metros, en cuyo caso solamente será edificable como ampliación de cualquiera de las colindantes.

d) Cuando las parcelas presenten formas irregulares, las dimensiones citadas anteriormente se referirán al punto de menor sección paralela a la alineación del vial.

Art. 79 Ancho de vial.

1. Es la distancia más corta entre las dos alineaciones de un vial, para cada tramo del mismo comprendido entre dos esquinas o chaflanes. Se toma en algunas zonas o sectores como parámetro para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación.

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

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 del 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.

4. En el caso de edificar con frente a viales sistematizados con espacio libre central (ramblas), el ancho de vial a efectos de cálculo de la A. R. M., será la total de considerar los dos viales laterales más el espacio libre central.

Art. 80 Altura reguladora máxima y número tope de plantas.

1. La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se regulan en las normas de cada zona o sector, atendiendo al ancho del vial y a la calificación urbanística de la zona o sector.

Deben respetarse conjuntamente la altura y el número de plantas para edificios de vivienda. Para edificaciones destinadas totalmente a otros usos, será suficiente cumplir la A. R. M.

2. La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada, hasta la cornisa o el plano superior del forjado que soporte la azotea o la cubierta plana.

3. Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima del treinta por ciento (30%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros. El espacio interior resultante bajo cubierta no será habitable.

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, no superarán una altura total máxima de 0,60 metros.

b) Las barandas de fachada 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, sin que puedan tener más de 1,50 metros de altura si son opacos, ni más de 2,20 metros de altura si son calados.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura máxima de 2,20 me-

tros y que alcancen solamente a 1/3 de la longitud de fachada.

4. 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 de la línea de fachada 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.

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

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

— Si la altura de la edificación fuera 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 sola.

— 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 por aplicación de esta regla la mayor altura afectará a una parcela en una longitud menor a la dimensión de la fachada mínima, la zona de mayor altura alcanzará solamente a la parcela inmediatamente anterior en dirección del chaflán o esquina.

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

Los edificios en solares con frente a dos o 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.

En el caso de que no exista espacio libre interior de manzana, también se regularán como si se tratase de edificios independientes, con una profundidad edificable limitada por el lugar geométrico de los puntos que equidistan de ambas fachadas.

d) Edificios con frente a plazas.

— Las dimensiones de las plazas no influirán 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 vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

— El Ayuntamiento podrá 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 las particulares condiciones de la plaza en cuanto se refiere a tamaño, forma y características de la edificación, asoleo, composición y otras finalidades análogas hicieran aconsejable la disminución de las alturas de la edificación.

e) Edificios con frente a parques y equipamientos.

En los casos en los que la alineación de la edificación no dé frente a vial, pero sí a suelos destinados a espacios libres y/o dotaciones, la altura será la mayor de las correspondientes a los dos frentes de la misma manzana, contiguos al que se trate.

f) Edificios con frente a suelo destinado a otros sistemas.

En los casos en que la edificación, a través del ancho de su vial, dé 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 cal-

zada al que la edificación dé 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.

Art. 81 Medianera.

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

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

Esta distancia necesaria será como mínimo de 3 metros.

b) En el caso particular de las medianeras que den a espacios libres o parques y jardines urbanos, éstas pierden su calidad de tales y deberán tener un tratamiento de fachada.

c) 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 30°. En los demás casos deberán regularizarse las parcelas con los criterios técnicos inspirados en este artículo.

Art. 82 Manzana.

1. Se denomina manzana a la superficie regular de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad o líneas de fachada contiguas, pudiendo contener calificaciones y dominios de suelo diversos.

2. Se denomina hilera a las agrupaciones de edificios sujetos a una sola alineación de vial pero que no tienen otras alineaciones de vial que la delimiten.

Art. 83 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) La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes.

b) Cuando una parcela tuviese tal profundidad que atravesase las dos alineaciones del patio de manzana sin llegar a la fachada opuesta, la parte de la misma situada más allá de la segunda alineación no será edificable.

c) Para las zonas de suelo urbano en los que no está definida de forma expresa la profundidad edificable y para los sectores o áreas a desarrollar a través de Plan Parcial, o de Plan Especial de Reforma Interior y Estudios de Detalle, que acojan a la ordenación por alineación de vial, regirán los parámetros de profundidad edificable siguientes:

— El espacio libre interior de manzana deberá contener un círculo inscribible con el diámetro mínimo del cuadro:

Núm. tope de plantas	Hasta PB + 2P	PB + 3P y PB + 4P	Más de PB + 4P
Diámetro mínimo	6 m.	10 m.	14 m.

— La profundidad edificable no será superior en ningún caso a 18 metros, ni inferior a 11 metros.

3. Si resultase alguna edificación con una profundidad edificable inferior a la mínima permitida, esta dimensión constituye la profundidad mínima edificable, siempre que, a su vez permita inscribir una circunferencia de 6 metros de diámetro entre fachadas interiores. Cuando por razones de las dimensiones de la manzana no sea posible cumplir esta última condición, las parcelas en las que ello suceda serán totalmente edificables.

Artículo 84. 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.

2. Cuando dos caras del espacio libre interior de manzana formen un ángulo menor de 60°, deberán truncarse tomando como parámetro 6 metros por cada lado, a partir del

vértice formado por la unión de las alineaciones interiores, pudiendo en este caso superar la profundidad edificable máxima establecida.

3. En la situación de paramentos de interior de manzana ciegos, ya existentes, de profundidad igual o menor que la permitida en cada caso, se permitirá la apertura de huecos previa solicitud de licencia con el correspondiente proyecto técnico.

4. Los espacios libres interiores de manzana podrán ser edificables. En este supuesto deberán cubrirse mediante cubierta plana y no superar la altura total (incluso forjado) de 3,60 metros.

Diligencia: Refundida esta página en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28-10-1987. Certifico.

El Campello, a 13 de enero de 1988.

El Secretario.

Art. 85. Retranqueos de la edificación a la alineación de vial.

1. A efectos de retranqueo de la edificación de la alineación de vialidad se consideran los siguientes tipos:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.

b) Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de las plantas del edificio.

c) Retranqueo en plantas pisos.

d) Retranqueo sólo en planta baja.

2. Modalidad a):

Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine al ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento.

Será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle que fije el retranqueo y la compensación de edificabilidad.

Modalidad b):

En cuanto a esta segunda modalidad deberán reunirse los siguientes requisitos:

— Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 10 metros.

— Que se inicie a más de 3,60 metros de cada medianera.

Esta modalidad b) no da lugar a la cesión del espacio retranqueado ni a aumentos de alturas ni a compensación de volúmenes.

Modalidad c):

La tercera modalidad comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja.

Esta modalidad c) no da lugar a aumentos de altura ni compensación de volúmenes.

Modalidad d):

Esta última modalidad comprende los retranqueos en planta baja que da lugar a fachadas porticadas formando soportales de uso público.

Deberá reunir los siguientes requisitos:

— Que el retranqueo se extienda en todo el frente de alineación de una manzana.

— Que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,50 metros y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 metros.

En suelo urbano será obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle para la aplicación de esta modalidad.

3. Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos de tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez.

En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Art. 86. Huecos en fachada.

La separación de los huecos de fachada respecto de las medianeras deberá cumplir lo establecido en la NBE-CPI-82 de protección contra incendios.

Art. 87. Cuerpos salientes.

1. En todo lo no previsto respecto a cuerpos salientes, en las condiciones particulares de cada zona o sector con ordenación según alineación de vial, regirán las siguientes normas generales:

a) El vuelo máximo medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, debe acogerse al siguiente cuadro:

- Calles con anchura superior a 25 metros: 150 centímetros.
 - Calles con anchura comprendida entre 15 y 24,99 metros: 125 centímetros.
 - Calles con anchura comprendida entre 10 y 14,99 metros: 100 centímetros.
 - Calles con anchura comprendida entre 8 y 9,99 metros: 6 por ciento miradores, 10 por ciento otros vuelos.
- Los porcentajes anteriores están referidos al ancho del vial.

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 vía a que recae, con el límite máximo de 1,50 metros. El vuelo de los cuerpos salientes no podrá superar en ningún punto el ancho real de la acera menos 0,60 metros.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos, en el espacio libre interior de manzana, no podrá exceder de un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana con un vuelo máximo, en todo caso, de 1,50 metros.

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 del 80 por ciento de la longitud de fachada, no permitiéndose estas modalidades en fachadas inferiores a 5 metros. En uno u otro caso, los cuerpos vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el «plano límite lateral de vuelo», según se regula en estas normas y por la NBE PCI-82 de protección contra incendios.

Art. 88. Elementos salientes.

1. Todo lo previsto respecto a elementos salientes y vuelo de edificaciones en las condiciones particulares de cada zona o sector, se regulará conforme a las siguientes normas:

a) Se permiten los elementos salientes en planta baja, siempre que:

- 1.º Deñ frente a calle de más de 10 metros de ancho,
- 2.º No sobresalgan más de la décima parte de ancho de la acera ni de 0,25 metros, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada sólo podrán sobresalir 15 centímetros.

b) Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 3 metros por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 metros.

c) Los aleros podrán volar del plano de la fachada hasta un máximo de 0,30 metros, en calles menores de 6 metros; de 0,50 metros, para las calles de 6 a 15 metros, y hasta 0,80 metros en las calles de más de 15 metros. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores o tribunas), se permitirá un vuelo de alero de 0,30 metros.

Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de 0,10 metros de vuelo.

Sección Tercera. — Regulación de los parámetros específicos del tipo de ordenación por «edificación aislada».

Art. 89. 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, de cualquier tipo. Este porcentaje de ocupación máxima puede variar según el número máximo autorizado de unidades de edificación independientes por parcela.

Art. 90. Planta baja y planta sótano.

1. Será planta baja la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible, según definición dada por estas normas.

2. Se entiende por planta sótano la totalidad o parte de una planta que se halle semienterrada y cuyo techo esté menos de 0,60 metros por encima del nivel del terreno exterior.

3. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.

Art. 91. La Altura máxima y número tope de plantas.

1. La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la planta baja o de la parte de planta que tenga tal consideración.

Se tomará como punto de referencia de cada altura al centro de gravedad de cada planta baja.

2. Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se determinará en las normas de cada zona.

3. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

a) La cubierta definitiva del edificio de pendiente inferior al treinta por ciento (30 %) y cuyo arranque se sitúe sobre una línea horizontal que sea paralela, situada a la altura no superior a la máxima y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros. O bien la cubierta plana o azotea con cámara de aire y elementos de cobertura, con altura total de sesenta centímetros (60 centímetros).

b) Las barandas hasta una altura máxima de 1,10 metros.

c) Los elementos técnicos de las instalaciones.

d) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo, hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Art. 92. Cuerpos salientes.

Para los cuerpos salientes abiertos, cerrados o semicerrados, les será de aplicación todo lo establecido en el apartado 1 y 2 del artículo homólogo referente a la ordenación según alineación a vial.

Art. 93. Separaciones mínimas a los lindes de parcela.

Según el número máximo por parcela de unidades de edificación independientes permitidas en cada zona, se fijan distancias de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a los lindes laterales de éstas y entre edificaciones de una misma parcela.

Dichas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación, incluido sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta plano 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.

Art. 94. Construcciones auxiliares.

1. Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al serficio de los edificios principales, con destino a portería, garage particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control, pérgolas y barbacoas y otros usos similares.

2. El techo edificado de las construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación.

La edificación auxiliar se limita a las disposiciones establecidas para cada «zona» en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes.

Art. 95. Cercas.

1. Las cercas son frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes se regularán, en cuanto a altura y materiales, conforme a las disposiciones de cada zona, o por las que siguen en este mismo artículo.

2. Las cercas con frente 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 mejorar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación vial.

En estos casos, el espacio intermedio entre cerca y alineación deberá mantenerse acorde a la urbanización del vial a cargo del propietario de dicho suelo.

3. La altura máxima de cercas opacas será de 1,20 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde, excepto en los suelos que aun siendo de propie-

dad privada, sean calificados como sistemas, en los que la altura de la parte opaca no superará los 0,50 metros.

4. 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 situaran en el interior de las parcelas, deberán cumplir la condición de proyectar sobre las parcelas colindantes una sobre de 45 grados (cuarenta y cinco grados de proyección) no superior a la determinada por la cerca opaca correspondiente ubicada a la mayor altura permitida por este artículo.

Art. 96. Otros parámetros complementarios.

1. En todo lo referente a los parámetros que se citan a continuación, será de aplicación lo definido en el correspondiente artículo del tipo de ordenación según alineaciones de vial: parcela, planta piso y altura libre mínima entre plantas, elementos técnicos de las instalaciones, elementos salientes, patios de parcela, patios de luces, patios de ventilación.

2. Para cualquier concepto referente a un parámetro no previsto en este capítulo, será de aplicación lo definido en el parámetro unívoco de los otros tipos de ordenación.

Sección Cuarta. — Regulación de los parámetros específicos del tipo de «ordenación por volumetría específica».

Art. 97. Parámetros para la distribución de la edificabilidad neta.

1. La distribución de la edificabilidad neta se determinará mediante la asignación a cada parcela de suelo privado edificable, de la intensidad de edificación correspondiente y el número máximo de viviendas.

2. Los parámetros específicos destinados a esta finalidad son:

a) Forma y tamaño de la parcela.

b) Ocupación máxima de parcela:

— La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes:

c) Longitud mínima de fachada.

3. 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.

Art. 98. 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 y/o Estudio de Detalle, según los casos, mediante la adopción de una de las dos siguientes modalidades:

a) Configuración unívoca: consistente en la determinación de las alineaciones de la edificación, de las cotas de referencia de la planta baja y de la altura máxima 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. Cota de referencia de la planta baja.

a) El Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle según la calificación del suelo, completará las siguientes prescripciones o determinaciones.

a.1) Regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización.

a.2) Cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que sistematiza el suelo edificable. Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes y en el de ordenación de la edificación. Podrá adoptarse como plano de nivelación la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación no fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

a.3) Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.

a.4) Las cotas fijadas deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar en uno u otro caso los 0,60 metros, cuando la ejecución del proyecto

de urbanización exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

b) La variación mayor de 0,60 metros requerirá la elaboración de un Estudio de Detalle, previo al proyecto de urbanización preciso para justificar el cambio de cota.

3. Parámetros específicos de la configuración unívoca:

a) Alineaciones de edificación: son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle, según los casos, que definen los límites de la planta baja de la edificación. A falta de reglas de ordenación se aplicarán las normas del tipo de ordenación según alineaciones de vial.

b) 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.

La altura máxima y el número de plantas deben cumplirse conjuntamente y de manera simultánea. 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 paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima y cuyo resultante no sea habitable.

— Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o en cubierta plana, con una altura máxima de sesenta centímetros (60 centímetros).

— Las barandas con una altura máxima de un metro cincuenta centímetros (1,50 c.).

— 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. Los volúmenes que interfieran eventualmente la continuidad del espacio abierto, tales como cajas de escalera y de ascensor, espacios de conserjería y recepción, cuartos trasteros o de protección de instalaciones, garages, locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos de cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

4. Parámetros específicos de la configuración flexible.

a) Perímetro regulador: Se entiende por perímetro regulador de la edificación las figuras poligonales cerradas que definidas en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle según los casos, determinan 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.

b) Perfil regulador: Se entiende por perfil regulador el conjunto de limitaciones destinados a determinar la envolvente del volumen máximo dentro del cual podrá inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.

En las zonas para las que estas normas fijan alguna máxima, la envolvente del volumen máximo no podrá rebasarla.

Art. 99. Parámetros para la relativa disposición de la edificación.

Se deberá asegurar para toda vivienda como mínimo una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares el 21 de enero de cada año.

Art. 100. Cuerpos Salientes.

1. A los cuerpos salientes abiertos, cerrados o semicerrados les será de aplicación todo lo referente a este parámetro según definición de los apartados 1, 2 y 3 del artículo homólogo referent a la ordenación según alineación a vial.

2. En concreto, se limitarán a un vuelo máximo de un decímetro de la distancia entre alineaciones de edificación (separaciones) y cuando por aplicación de esta regla resultara un vuelo superior a un metro y medio se reducirá a esta dimensión máxima.

Art. 101. Otros parámetros complementarios.

1. En todo lo referente a los parámetros que se citan a continuación, será de aplicación lo definido en el correspondiente artículo del tipo de ordenación según alineaciones de vial: parcela, planta piso y altura libre mínima entre plantas, elementos técnicos de las instalaciones, elementos sa-

lientes, patios de parcela, patios de ventilación, patios de luces, patinejos y chimeneas de ventilación.

2. En todo lo referente a los parámetros de ocupación máxima de la parcela (por ciento ocupación en planta), planta baja, sótano y altura máxima y número tope de plantas, será de aplicación lo definido en los parámetros correspondientes del tipo de ordenación según edificación aislada.

3. Para cualquier concepto referente a un parámetro no previsto en este capítulo, será de aplicación la definición y condiciones de los otros tipos de ordenación.

CAPÍTULO V ORDENACIÓN DE SISTEMAS

Sección Primera.— Sistema viario (clave V).

Art. 102. Definición.

1. El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con el objeto de permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

2. Se distingue entre la red viaria básica, la red viaria local y las áreas de aparcamiento público, estas últimas señaladas con la clave V₁.

3. El régimen de la red viaria básica o de carreteras y sus zonas colindantes será el que corresponda, de acuerdo con la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales o municipales. Este Plan General contiene la totalidad de la red viaria básica.

4. La red viaria local (principal, secundaria y de acceso) 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 o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudio de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

5. Las áreas de aparcamiento público (clave V₁), deberán sistematizarse con arbolado, de manera que éste señale los cuatro extremos de cada teórica plaza de aparcamiento. De esta forma, estas áreas podrán utilizarse como jardines fuera de sus épocas de utilización como estacionamiento. La titularidad de estos suelos será pública, pero la Administración podrá establecer concesiones para la explotación de estas áreas de estacionamiento.

Art. 103. Tipos de vías.

1. Este Plan General establece los siguientes tipos de vías:

— Como red viaria básica.

a) Carreteras. Que unen el núcleo de Campello con otras poblaciones. En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974, de 19 de diciembre, y en el Reglamento de 8 de febrero de 1977.

b) Red primaria. Vías de tráfico intenso que conectan áreas urbanas diferenciadas o que contribuyen a la estructuración general de un área urbana.

— Como red viaria local.

c) Red secundaria. Se trata de la red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria de todas las áreas.

d) Red de acceso a las edificaciones. Se trata de viales de simple acceso y no permiten el paso a través. En el supuesto de que lo permitan, deberán tratarse como viales secundarios.

Art. 104. Condiciones especiales a establecer a través de Planes Parciales.

Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación, con independencia de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica.

Art. 105. Ordenación de intersecciones.

1. 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 zonas de protección y servidumbre cuando existan.

2. El P.G.O.U. delimita estas áreas suplementarias de protección en todos los viales que encierran calificaciones urbanísticas de edificación abierta y en algunos casos singulares de edificación cerrada. También se graffan algunos de los chaflanes existentes en la actualidad, dejando en los demás casos sin resolver el encuentro de las alineaciones de vial.

3. Para resolver los encuentros no previstos en este Plan General, será de aplicación la Ordenanza Municipal al efecto existente, o que pueda redactar el Ayuntamiento.

Art. 106. Fijación de alineaciones y rasantes.

1. Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos 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, debiéndose adjuntar secciones tipo alternativas de carácter indicativo. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas en 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 Estudios o Proyectos de Detalle, con las mismas limitaciones anteriores. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización de 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 e 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 Proyectos 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.

Art. 107. Intervención municipal.

1. Las construcciones y demás actividades relacionadas en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, 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. Asimismo, la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida a previa licencia municipal, observándose los procedimientos especiales establecidos en orden a la publicidad en tramos de carretera y en el restante sistema viario.

Art. 108. Instalaciones y servidumbres.

En la zona de dominio público de los viales no se permitirá ninguna instalación ni servidumbre de los edificios, tales como claraboyas de iluminación a sótanos, rejillas de ventilación, bocas de carga de combustible, etc. Los quioscos o similares que autorice el Ayuntamiento deberán obedecer a los modelos oficiales aprobados por el Ayuntamiento mediante ordenanza.

Sección Segunda.— Sistema ferroviario (clave F).

Art. 109. Definición y régimen.

1. Sin perjuicio de la competencia estatal o autonómica en materia de ferrocarriles, este Plan contiene las determinaciones que desde la perspectiva de la ordenación urbana, deben establecerse respecto del suelo afecto a este sistema, en el que se incluyen las vías del ferrocarril y las estaciones anejas, y de su entorno de protección sometido a un régimen de limitaciones en razón también del propio sistema.

2. La edificación, las instalaciones y en su caso los usos en el suelo inmediato a las vías férreas estarán sujetos a las limitaciones que, por razones de seguridad o de conservación de las vías, se establecen en la legislación de policía de ferrocarriles.

3. Además de las limitaciones a las que se refiere el número anterior, este Plan General establece, por razones de ordenación urbana, la no edificabilidad de la franja que discurre a uno y otro lado del ferrocarril. Los edificios o instalaciones de servicio directo de la red ferroviaria, que requieran, por exigencias del servicio, un emplazamiento más próximo a la vía, quedan exceptuados de este régimen. En suelos urbanizable y no urbanizable o destinados a otros sistemas, la línea de la edificación se situará como mínimo a la distancia determinada por la legislación vigente.

Art. 110. Planes Parciales de sectores inmediatos.

1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizable, programado o no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por estas Normas, que tendrán la consideración de mínimas.

2. Cuando la proximidad del ferrocarril no impida, limite u obstaculice el destino, en todo o en parte, de la franja edificable a espacios verdes o aparcamientos, se podrá destinar este suelo a esta finalidad, computando a este efecto.

Art. 111. Vallado de las líneas férreas y de los pasos a nivel.

1. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable, tanto en el programado como en el no programado, requerirán el vallado de las líneas o el establecimiento de mecanismos de seguridad. Se estimará como gasto de urbanización a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización.

2. La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros a distinto nivel se regulará por la legislación específica en la materia. Cuando la supresión o sustitución sea por cuenta, en todo o en parte, de la Administración Pública titular de la carretera o de la calle y la mayor intensidad de circulación obedezca a la urbanización del sector inmediato a la línea férrea, el coste de la supresión o sustitución se repercutirá total o parcialmente, como gasto de urbanización a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización.

Art. 112. Licencia municipal.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones y demás actividades a que se refiere el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del sistema ferroviario, están sujetas, en caso, y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencia municipal.

Sección Tercera. - Sistema de infraestructuras de servicios técnicos (clave I).

Art. 113. Definición.

Son los suelos destinados a acoger las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, centros de tratamiento y eliminación de residuos domésticos, servicios de telecomunicación, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos.

Art. 114. Condiciones de edificación y uso.

1. Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los espacios libres de edificación que constituirán el entorno de estos servicios tendrán la consideración de espacios libres.

2. Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos. En ningún caso podrán, sin embargo, invadir los suelos destinados a vialidad pública.

Sección Cuarta. - Sistema de equipamientos públicos (clave E).

Art. 115. Definición.

Comprende los suelos que se dedican a usos comunitarios de exigencia colectiva. El suelo para nuevas dotaciones

será de titularidad pública, excepto en los casos excepcionales que se regulan en esta normativa.

Art. 116. Tipos de dotaciones públicas a los efectos de esta normativa.

El Plan General de Ordenación Urbana, en función del distinto tratamiento que se establece en los dos párrafos que siguen a continuación, distingue entre equipamientos actualmente en funcionamiento (clave E₁) y equipamientos de nueva creación (clave R₂).

A fin de dotar de una máxima flexibilidad en su utilización, el Plan reserva suelo para los equipamientos y dotaciones en forma genérica y un plan especial posterior determinará en cada caso el uso particularizado definitivo de la dotación.

Los tipos de dotaciones previstos son:

- Equipamientos actuales:

Deportivos. Escolares. Otros: Sanitario asistencial; Socio-cultural; Público-administrativo; Diversos.

- Equipamiento de nueva creación: Deportivos. Escolares. Otros.

Art. 117. Destino de los equipamientos actuales.

1. Los equipamientos quedarán afectos al destino y tipo de equipamientos que se desarrolle realmente en el momento de la aprobación definitiva del P.G.U.O., según la clasificación del punto anterior.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar o no las solicitudes de cambio de tipo de dotación existente, a la vista de las necesidades de la población en aquel tipo concreto de equipamiento.

Art. 118. Emplazamiento de nuevos equipamientos.

1. Los suelos para equipamientos dentro del suelo urbanizable, podrán ser objeto de edificación, previa ordenación del suelo a través de un Plan Especial, cuando no haya sido redactado el Plan Parcial que determina el destino y la situación física, emplazamiento de los volúmenes sistematización de los espacios libres y acceso.

2. El Ayuntamiento podrá redactar Planes Especiales de Equipamientos, tanto sectorialmente por tipos de dotación, como por zonas de la ciudad, con el fin de determinar la ordenación de los equipamientos y dotaciones.

Art. 119. Condiciones de la edificación.

a) En el suelo urbano el tipo de ordenación será el de las zonas menos densas donde se emplace el equipamiento o, en su caso, de acuerdo al de la zona urbana donde se halla incrustado.

b) En suelo urbanizable:

Tipo de ordenación: Edificable aislada.

Altura máxima: 12 metros (excepcionalmente podrá ser superior).

Ocupación máxima en planta: 60 por ciento.

Intensidad neta: 1 metro cuadrado de techo/1 metro cuadrados de suelo.

Sección Quinta. - Sistema de parques y jardines públicos (clave P).

Art. 120. Definición.

Comprende los suelos de titularidad pública sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería.

Art. 121. Condiciones de los parques y jardines.

1. Se distingue dentro de la clave P entre jardines urbanos y parques urbanos.

2. Se establecen las siguientes condiciones comunes a todos los suelos de clave P:

a) No podrán computarse a efectos de dotaciones los terrenos con pendiente superior al 15 por ciento y los situados en torrentes, rieras ni espacios de protección de línea de alta tensión.

b) Deberán constituir piezas con identidad propia, tendrán el tamaño mínimo y grado de concentración que se establecerá según la zona en que se encuentren, y en ningún caso podrán impedir que su forma y tamaño permita inscribir una circunferencia de radio de 15 metros.

c) En cualquier caso, deberán, además, de cumplir lo dispuesto en el artículo 4.º del Anexo de Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

3. Se considerarán en esta normativa jardines urbanos los suelos de dominio público destinados a espacios libres que tengan una superficie menor que 6.000 metros cuadrados.

En los jardines urbanos se permiten solamente los usos público, con las siguientes condiciones:

a) No se permite ningún tipo de edificación, excepto para instalaciones técnicas, juegos y pequeñas concesiones que no superen, en conjunto, el 5 por ciento de ocupación del parque realmente en servicio.

b) El área reservada para estacionamiento de automóviles en superficie no superará el 10 por ciento del suelo. En caso de aparcamientos subterráneos se garantizará el ajardinamiento y alumbrado con un mínimo de 1,20 metros de tierra y drenajes suficientes. El no cumplimiento de esta condición impedirá la puesta en funcionamiento del estacionamiento subterráneo.

4. Se consideran parques urbanos en esta normativa los espacios libres a ocupar con arbolado o jardinería que superen los 6.000 metros cuadrados. En los parques urbanos sólo se permiten los usos de dominio público y los de infraestructuras de servicios con las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones no superarán la ocupación del 5 por ciento de la superficie del parque realmente en servicio.

b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 10 metros.

c) La ocupación por servicios del parque o por estacionamientos de superficie no superará el 5 por ciento de la superficie calificada.

5. Se establece la subclave P1 correspondiente al suelo con clave P situado en la zona denominada de la Illeta.

En dicho suelo se señalan las siguientes condiciones específicas de protección, en atención a sus valores arqueológicos:

Debido a la existencia en esta zona de la Illeta de restos arqueológicos soterrados toda plantación de arbolado o formación de jardines, conlleva la necesidad de realizar previamente catas arqueológicas en las zonas donde se proyecten las actuaciones, a fin de no dañar el patrimonio arqueológico existente, debiéndose estar en todo caso a lo que la excavación marque con sus hallazgos, que son prioritarios en la conservación. El deseable ajardinamiento de esta zona no puede perturbar ni dañar los restos arqueológicos.

Se propone como solución a largo plazo y previo los análisis detallados que procedan, su planificación ordenada a configurar la zona como de ruinas consolidadas y ajardinadas, en la medida en que lo permitan los hallazgos que puedan ocasionarse.

Sección Sexta.— Sistema de protección arqueológica (clave A).

Art. 122. Definición.

Corresponde al área de la Illeta, como núcleo importantísimo de yacimientos arqueológicos, de alto valor histórico y a la vez hito paisajístico de primer orden en Campello. El Plan propone la protección de dicha área a través de la redacción de un Plan Especial de Protección.

Art. 123. Condiciones de uso y de edificación.

1. Serán los que se describen en el Plan Especial de Protección, quedando, en todo caso, limitados los usos a los propios de los trabajos de excavación arqueológica y a los grúculas, estos últimos con las limitaciones que se establezcan.

2. Se incompatibiliza el uso agrícola con la protección de los restos todavía no excavados. Para el ajardinamiento de zonas de la excavación que no contengan restos arqueológicos o que estén ya convenientemente excavados y no

hayan dejado vestigios, se deberá aprobar un estudio de detalle específico, con el debido asesoramiento científico-arqueológico.

Art. 124. Observaciones.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva de este P.G.O.U., procederá a la redacción y aprobación del Plan Especial de Conservación del Área Arqueológica, que regulará las condiciones de uso de esta área, en particular la posibilidad de ser integrada en el sistema de Parques y jardines Públicos, sin menoscabo de las medidas de protección del patrimonio que se establezcan.

Sección Séptima.— Sistema de cauces y protección de torrentes y barrancos (clave T).

Art. 125. Definición.

Comprende los ríos, las ramblas y rieras, y los espacios laterales que constituyen su cauce y lecho natural.

Dentro de la delimitación realizada en el Plan General, serán de dominio público los terrenos comprendidos en las delimitaciones realizadas por la legislación de aguas y sus órganos.

Art. 126. Condiciones.

1. Se prohíbe cualquier tipo de edificación en estas áreas.

2. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Ley del Suelo, estos suelos no pueden ser objeto de transformaciones en sus condiciones naturales actuales y deberán sujetarse a informe de la Comisaría de Aguas.

3. Se prohíben expresamente los movimientos de tierra, las deforestaciones de los márgenes, las extracciones de árboles y la tala de árboles.

Diligencia: Refundida esta página, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28-10-1987. Certifico.

Sección Octava.— Protección y reserva de sistemas (clave S).

Art. 127. Definición y condiciones.

El Plan General delimita bajo esta clave, terrenos cuyo objeto es o bien el de proteger otros sistemas de la vecindad de usos incompatibles o perjudiciales, o bien el de permitir su utilización futura como elementos de los sistemas viario o ferroviario. En particular, el P.G.O.U., propone un espacio-canal siguiendo aproximadamente la directriz del camino de los Salesianos y posteriormente el límite con el término de San Juan, con el objeto de permitir, si las necesidades infraestructurales así lo determinan, el paso de la variante del ferrocarril de F.E.V.E., de una vía rodada metropolitana, o incluso de ambos.

Los terrenos así definidos no admitirán ningún tipo de edificación, y, en tanto no se destinen al uso previsto, deberán estar sistematizados con jardinería como si se tratase de jardines urbanos.

Art. 127 bis. Clave «S» en la Playa de Muchavista, en zona que discurre a lo largo de la vía de FEVE.

Entre el eje del ferrocarril de vía estrecha y la línea de vallado de las parcelas, mediará una anchura de 7,60 metros desde la cual (línea de vallado) empezará a computar los retranqueos a guardar por las edificaciones.

(Continuará)

• ANUNCIOS OFICIALES •

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA MURCIA

NOTA EXTRACTO

Las obras previstas consisten en la apertura de nuevo cauce en determinados meandros del Río Segura, con carácter definitivo o complementario según los casos, disponiéndose los servicios de riego y de paso de caminos necesarios para no alterar el régimen actual de explotación de los predios afectados por las obras.

Asimismo se prevé el acondicionamiento conveniente en los tramos que lo exigen para asegurar una capacidad mínima de transporte de 250 metros cúbicos/seg.

Presupuesto estimado de las obras; 4.500.000.000 pesetas.

Habiéndolo así acordado la Dirección General de Obras Hidráulicas con fecha 27 del corriente mes, se abre un plazo de información pública de treinta días naturales a partir del siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, para que en dicho plazo manifieste

AYUNTAMIENTO DE CAMPELLO

— Continuación.

CAPÍTULO VI
REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Sección Primera. — Regulación del suelo urbano.

Art. 128. Definición.

Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos a que se refiere el artículo 78 de la Ley del Suelo.

Art. 129. Desarrollo del Plan.

1. Desarrollo obligatorio.

a) Cuando expresamente se prevé la obligatoriedad de formular un Plan Especial, la aprobación definitiva de éste será condición previa para la realización de actividades de urbanización y al otorgamiento de licencias.

b) En los demás casos, procede el otorgamiento de licencias, al amparo de lo previsto en este Plan General, sin necesidad de ulteriores instrumentos de planeamiento, por tratarse de suelos en los que la estructura del tejido urbano y la distribución de usos es coherente con los objetivos generales del plan. No obstante, cuando se trate de suelos incluidos en Unidades de Actuación, será preciso observar el procedimiento propio que les es aplicable.

2. Desarrollo facultativo.

Podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de este Plan General.

Art. 130. Condición general sobre el entorno urbano.

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano debe asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional y de las relaciones que se establecen entre la morfología urbana y la tipología de la edificación.

Art. 131. Elementos de la regulación.

Las condiciones del aprovechamiento urbanístico del suelo urbano se establecen a través de la definición de:

a) Zonas. Se regulan las principales características de los tejidos urbanos, de su morfología, condiciones de edificación y de uso. A estos efectos se definen y regulan dos tipos de ordenación.

b) Planes Especiales. Se prevén las prescripciones para la formulación de estos instrumentos reguladores del proceso urbanístico.

c) Unidades de actuación. Constituyen instrumentos de gestión urbanística cuya finalidad reside en facilitar la redistribución de cargas y beneficios del planeamiento para hacer posible, con el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios, una ágil acción urbanística.

Art. 132. Estudios de Detalle.

1. En el suelo urbano podrán redactarse Estudios de Detalle con las limitaciones y fines establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con lo que se establece a continuación.

2. Los Estudios de Detalle abarcarán, al menos, una manzana de edificación completa, sin perjuicio de lo que se dispone en el punto siguiente.

3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar Estudios de Detalle que contemplen al menos las edificaciones de un tramo vial, con el objeto de uniformar la altura de las nuevas edificaciones respecto de las existentes, debiendo disponer la adecuada disminución de la profundidad edificable a fin de mantener sin alteración el volumen y techo edificables que resultarán de la aplicación de estas Normas. En la documentación del Estudio de Detalle deberá justificarse expresamente el mantenimiento del volumen y el techo edificables previstos en este capítulo.

4. Los Estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios de cesión obligatoria previstos por este Plan General a la ordenación de las edificaciones que se establezcan.

5. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionándolas con la organización del tejido urbano en el área circundante y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el Estudio de Detalle. Si se tramita conjuntamente el pro-

yecto de reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.

b) Plano de situación de la totalidad del área de actuación en que se refleje la vialidad, usos y construcciones.

c) Plano de emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1/500.

d) Planos detallados de la organización de las construcciones y usos a escala 1/100 ó 1/200.

6. El área delimitada objeto de un Estudio de Detalle constituye asimismo una unidad de actuación.

Art. 133. Zonas.

1. En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de los edificios y usos predominantes, se distinguen las siguientes zonas en suelo urbano:

— Zona clave 11: De edificación en manzana cerrada.

— Zona clave 12: De edificación en hilera.

— Zona clave 13: De edificación unifamiliar aislada.

— Zona clave 14: De edificación plurifamiliar abierta.

— Zona clave 15: De ordenación anterior.

— Zona clave 16: De centro comercial, terciario y de vivienda.

— Zona clave 17: Industrial.

2. El Plan General establece para cada zona las condiciones sobre tipología de la edificación y las condiciones de uso. Además de las normas contenidas en la regulación de cada zona, los correlativos parámetros quedan definidos también en los planos de ordenación a escala 1/2.000.

Art. 134. Cálculo de 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 que resulta de la aplicación de las condiciones 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 puedan formularse en zonas para las que no se hayan previsto índices de edificabilidad bruta, éstos se deducirán de la aplicación de estas Normas, de acuerdo con lo previsto en el párrafo anterior. En todo caso, la edificabilidad bruta prevista en el Plan Especial, no podrá superar 1,6 m²/m²s., o los límites más restrictivos que puedan establecerse en las condiciones particulares de cada zona.

Art. 135. Vialidad local.

A los efectos de su cumplimiento en la redacción de los Planes Especiales de Reforma Interior, se establecen las siguientes condiciones de los viales integrantes de los sistemas locales:

ANCHOS MÍNIMOS ENTRE ALINEACIONES	PENDIENTES MÁXIMAS
-----------------------------------	--------------------

— 12 metros en viales de nueva creación.

— Las existentes en viales que se mantienen 8 %

Art. 136. Aparcamiento.

Los Planes Especiales de Reforma Interior deben prever la reserva de espacios para aparcamientos, de acuerdo con lo que se especifica en las Condiciones del Uso de garages y aparcamientos de estas Normas.

Art. 137. Dotaciones locales.

En los equipamientos y dotaciones situados en zonas de suelo urbano ordenados según el tipo de alineación de vial las edificaciones se ejecutarán de acuerdo con los correspondientes parámetros de este tipo de ordenación, a no ser que ocupen más del cuarenta por ciento de la manzana, pudiendo en este caso ajustarse al tipo de ordenación de edificación aislada de acuerdo con los parámetros siguientes:

— Intensidad máxima de edificación: 0,7 m²/m²s.

— Altura máxima: la que corresponda por su zona o sector. Podrá superarse este límite hasta 3 metros más, excepcionalmente, si lo exigen las características del equipamiento.

— Ocupación máxima de la parcela por la edificación: 60 por ciento.

Sección Segunda. — Zona de edificación en manzana cerrada (clave 11).

Art. 138. Definición.

Corresponde esta zona a las áreas para las cuales el crecimiento urbano de Campello —en base a planeamientos anteriores— ha ido consolidando una estructura urbana com-

pacta, en manzana cerrada y edificación continua y donde, por estas y otras razones, han ido apareciendo actividades centrales que este Plan General propone mantener y consolidar. Se establecen cuatro subzonas en función del distinto régimen de alturas que se les asigna.

Art. 139. Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación según alineación de vial.

Art. 140. Altura reguladora máxima.

El régimen de alturas se desarrollará por subzonas, según el cuadro siguiente:

SUBZONA	ALTURA MÁXIMA N.º PLANTAS/ARM	ALTURA MÍNIMA N.º PLANTAS/ARM	EDIFICABILIDAD M2/M2
11 a	PB + 5/21,35 m.	PB + 2 12,20 m.	2,5
11 b	PB + 1/ 9,15 m.	PB 6,10 m.	1,5
11 c	PB + 4/18,30 m.	PB + 2 12,20 m.	2,5
11 d	PB + 3/15,25 m.	PB + 1 9,15 m.	2,0

En cualquier caso, con anchos de vial inferiores a 10 metros, la altura máxima no podrá sobrepasar la altura de 12,20 metros, equivalentes a PB + 2 plantas.

Art. 141. Transferencias de aprovechamiento urbanístico en esta zona.

Los propietarios de suelo calificado con la clave 11 (zona de edificación de manzana cerrada, subzonas a, b, c, y d) podrán acceder a una mayor edificabilidad que la señalada en la altura tipo para cada subzona (según el artículo 140 de esta Normativa), hasta un máximo fijado como altura máxima en el artículo citado, previa otorgación (a la solicitud de la licencia) de escritura pública de parcelación voluntaria y discontinua con propietarios de suelo de cesión obligatoria (zonas o terrenos para E.G.B.) en los términos que se establecen en las bases del Programa de Actuación Urbanística de este Plan General.

Art. 142. Profundidad edificable.

Rigen las condiciones generales establecidas para el tipo de ordenación según alineación de vial.

El espacio libre interior de manzana será edificable, pero no podrá destinarse a uso de vivienda.

Art. 143. Estándares para operaciones de reforma interior.

1. Los planes de Reforma Interior que se elaboren para actuaciones en zonas clave 11 deberán respetar las determinaciones siguientes:

a) Densidad neta máxima de viviendas: En subzona 11 b: 60 viviendas/hectárea. En subzona 11 a, 11 c y 11 d: 150 viviendas/hectárea.

b) Porcentaje (%) de viales y estacionamientos: 25 por ciento.

c) Porcentaje (%) de espacios libres y dotaciones: 17 por ciento.

2. Los Planes de Reforma Interior sólo podrán tener como fines en estas zonas los de mejorar los niveles de dotaciones y espacios libres o de reducir el potencial edificable de manera homogénea en una área determinada.

Art. 144. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán:

- Vivienda colectiva (salvo los casos de fachada inferior a la mínima, previstos en estas Normas).
- Residencial público.
- Administrativo.
- Oficinas.
- Comercial (ambas categorías).
- Bares, cafeterías y restaurantes.
- Espectáculos y locales de reunión.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.
- Abastecimiento.
- Industrial.
- Garaje y aparcamiento.

Sección Tercera.— Zona de edificación en hilera (clave 12).

Art. 145. Definición.

Corresponde a las áreas donde se pretende introducir este tipo de edificación, como alternativa a las ordenaciones en ciudad jardín, por su mayor densidad neta y por consiguiente menor impacto de suelo.

Art. 146. Condiciones de la edificación.

Los parámetros de la edificación de esta zona son:

- a) Condiciones de la parcela.
- b) Edificabilidad.
- c) Alineaciones y medianeras.
- d) Altura reguladora máxima y número de plantas.

Art. 147. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de la parcela se establece en 200 metros cuadrados. El frente mínimo de fachada se establece en 7 metros.

Art. 148. Edificabilidad.

Se establece una edificabilidad neta por parcela de 1,00 m²/m²s.

Art. 149. Alineaciones y medianeras.

La edificación deberá respetar una separación a los lindes anterior (vial) y posterior de la parcela de al menos cinco metros. La edificación deberá ocupar la totalidad del espacio entre lindes laterales. En el caso de promociones conjuntas de por lo menos diez viviendas o que ocupen toda una unidad de zona, sólo será obligatorio respetar la separación al frente de vial. En todo caso deberá corresponder a un proyecto arquitectónico único y conjunto y a una sola licencia de edificación.

Art. 150. Altura reguladora máxima y número de plantas.

La A.R.M. se establece en 6,10 metros correspondientes a PB + 1 planta.

En el caso de promoción conjunta, se permitirá, por encima de la A.R.M. la creación de una nueva planta de edificación con un techo construido máximo de 40 metros cuadrados, computables dentro de la edificabilidad autorizada.

Art. 151. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán:

- Vivienda unifamiliar.
- Residencial público.
- Comercial al por menor (límite máximo de 100 metros cuadrados por parcela).
- Uso de espectáculos y locales de reunión.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.

Sección Cuarta.— Zona de edificación unifamiliar aislada (clave 13).

Art. 152. Definición.

Corresponde a las áreas de suelo urbano existentes o propuestas, para las que se prevé el tipo de ordenación por edificación aislada o, alternativamente, mediante edificación contigua con jardín privado anterior y posterior, pero en todos los casos, debaja densidad, unifamiliar.

Art. 153. Condiciones de la edificación.

1. Tipo de ordenación. Será el de ordenación por edificación aislada, pudiéndose adoptar el tipo de edificación contigua con las condiciones que se expresan en el punto 6 de este mismo artículo.

2. Parcela mínima. Será de 800 metros cuadrados.

3. Ancho mínimo de fachada: 18 ml.

4. Ocupación máxima en planta baja: 25 por ciento.

5. Construcciones auxiliares. Se permiten construcciones auxiliares con una ocupación máxima del 5 por ciento en las parcelas cuya superficie sea mayor de 800 metros cuadrados. Tendrán una altura máxima de 3,30 metros. En ningún caso podrán superar los 75 metros cuadrados de superficie total, ni destinarse a uso de viviendas.

Diligencia: Refundida esta página en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 28-10-1987. Certifico.

Campello, a 13 de enero de 1988.

El Secretario.

6. Agrupaciones. Se permite sustituir el tipo de ordenación según edificación aislada por el de vivienda en hilera con jardín delantero y trasero. Para ello deberá tramitarse un Estudio de Detalle que abarque, como mínimo, una unidad de zona.

El Estudio de Detalle deberá mantener, sin superarla, la edificabilidad que resulta de la aplicación de los parámetros anteriormente citados, sin poder superar un número de viviendas resultante de dividir la superficie de la unidad de zona por 500 metros cuadrados.

El retranqueo máximo a linderos será de 5 metros. La edificabilidad máxima será de 0,75 metros cúbicos/metro cuadrado, excepto en el ámbito de la U. A., correspondiente a la Coveta Fumá, en que será de 1,50 metro cúbico/metro cuadrado, y en el correspondiente al derogado Plan Parcial «Llop Marí», en cuyo ámbito la edificabilidad será de 1 metro cúbico/metro cuadrado.

7. Separaciones a vial y fondo de parcela: 5 metros, salvo en la zona del «Amerador», definida en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1978, definitivamente aprobada el 26 de marzo de 1981, en cuya zona el retranqueo mínimo tanto a linderos como a vial y fondo de parcela será de 3 metros.

8. Altura máxima: 9,15 metros (PB + 2 plantas).

9. Excepciones. Se admiten parcelas de superficie y longitud de fachada menores a las establecidas en los siguientes casos:

- Cuando procedan de segregación o división formuladas con anterioridad a la vigencia de la actual Ley del Suelo.
- Cuando se ajusten al Plan General anterior o a Planes Parciales que no fueran modificados por aquél.
- Parcelas existentes entre obras ya construidas.

Art. 153 bis. Edificaciones anteriores al Plan General de 1978.

En aquellas edificaciones unifamiliares realizadas con licencia municipal de edificación anterior a la entrada en vigor del P.G.O.U., de 1978, y que por razón de su menor separación a lindes y vial se hallan fuera de ordenación, se autorizan la siguientes edificaciones complementarias de las existentes:

- Garages de una superficie máxima de 20 metros cuadrados.
- Una habitación de superficie máxima de 20 metros cuadrados, por encima de la cubierta o terraza, siempre que no se sobrepase la A.R.M., definida en estas Normas Urbanísticas.
- Barbacoas o similares.

Art. 154. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán:

- Vivienda unifamiliar.
- Residencial público.
- Comercial al por menor (límite máximo de 100 metros cuadrados por parcela).
- Uso de espectáculos y locales de reunión.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.

Sección Quinta. - Zona plurifamiliar abierta (clave 14).

Art. 155. Definición.

Esta calificación regula y ordena las áreas donde se ha iniciado o consolidado el proceso de sustitución tipológica desde la vivienda aislada hasta la edificación plurifamiliar exenta. Se caracterizan por una elevada proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones.

Art. 156. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán:

- Vivienda colectiva.
- Residencial público.
- Administrativo.
- Oficinas.
- Comercial (ambas categorías).
- Bares, cafeterías y restaurantes.
- Espectáculos y locales de reunión.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.
- Industria.
- Garage y aparcamiento.

Art. 157. Tipo de ordenación.

1. El tipo de ordenación será el de edificación aislada y, opcionalmente, el de edificación por volumetría específica.

2. Para poder adoptar el tipo de ordenación por volumetría específica será preciso la aprobación de un Estudio de Detalle en los supuestos y condiciones siguientes:

- Que abarque la totalidad de la manzana o del suelo edificable definido por viales circundantes de red básica y/o local, incluyendo, en su caso, los sectores que dispongan de edificación anterior.

- El tamaño mínimo del sector destinado a la nueva edificación no podrá ser inferior a 5.000 metros cuadrados. No obstante, cuando se trate de manzanas completas y libres de edificación anterior se admitirá reducir esta superficie mínima a 2.500 metros cuadrados. El sector destinado a la nueva edificación deberá disponer de un frente a vía pública con una longitud mínima de 50 metros y tendrá una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro no inferior a 20 metros.

- Si se trata de manzanas que disponen de edificación anterior deberán regularse específicamente aquellas condiciones referentes a las características, límites y disposición de los volúmenes edificatorios, tales que garanticen las necesarias relaciones de integración y coherencia compositiva entre las nuevas edificaciones y las anteriores.

- La disposición de los volúmenes de edificación se efectuará preferentemente junto a los viales perimetrales en forma tal que permitan la máxima concentración del suelo libre para usos privados en el interior de la manzana, al menos en un 75 por ciento de dicha superficie de suelo libre.

Asimismo, deberán garantizarse las necesarias conexiones y apertura visual entre espacio libre interior y la red viaria y/o espacios públicos que limitan la manzana.

- Se regularán también las condiciones relativas a los accesos y ubicación de las áreas de estacionamiento o aparcamiento, resultantes de las necesidades propias del sector, en forma tal que no resulten en perjuicio de la utilización preferente del estacionamiento en las áreas libres y que no se produzcan efectos de intrusión o interferencia en las condiciones de circulación de la red viaria perimetral al sector.

Art. 158. Edificabilidad.

1. Se establece una edificabilidad neta por parcela de 1 m²/m²s. para usos privados.

2. Se admite un coeficiente de edificabilidad neta complementarios de 0,15 m²/m²s. para usos privados con destino exclusivo a uso comercial, de oficinas, administrativo, bares, cafeterías y restaurantes, espectáculos y locales de reunión, a ubicar en planta baja o en edificio independiente.

Art. 159. Parcela mínima.

La parcela mínima se establece en 700 metros cuadrados y tendrá una forma tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro mínimo de 20 metros.

Art. 159 bis. Subzona 14 m.

Se establece la subzona 14 m., en aquellos puntos en los que las dimensiones de la parcelación original hacen imposible el cumplimiento de las condiciones de parcela mínima definidas en el artículo anterior.

Se establece para estas áreas una parcela mínima de 450 metros cuadrados y un diámetro inscribible de 16 metros.

Art. 160. Ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela por la planta baja se establece en un porcentaje máximo del 35 por ciento.

Art. 161. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima será de 15,25 metros, equivalentes a PB + 3 plantas.

Art. 162. Separación a lindes de parcela.

1. La separación mínima de la edificación a los lindes de parcela será de 4 metros.

2. La separación mínima entre edificaciones de una misma parcela y con las edificaciones de zonas adyacentes, colindantes y limítrofes será de 8 metros.

Art. 163. Condiciones de edificación para el caso de ordenación por volumetría específica.

1. El porcentaje de ocupación del suelo privado edificable será como máximo del 40 por ciento en planta baja y del 25 por ciento en planta pisos.

2. La altura máxima se establece en 18,30 metros, equivalentes a PB + 4 plantas.

3. El tamaño de la unidad constructiva destinada a vivienda se establece en 800 metros cuadrados de techo edificado.

4. Los Estudios de Detalle, además de establecer los valores que alcanzarán en cada caso los parámetros de los apartados anteriores, completarán la definición unívoca de la ordenación volumétrica precisando las alineaciones de edificación y las cotas de referencia de la planta baja, así como los

demás parámetros y condiciones exigidas para este tipo de ordenación, en la modalidad de configuración unívoca, de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

Art. 164. Regulación de desarrollo de la edificación con compensación (subzona clave 14c).

1. Los suelos de clave 14c se hallan incluidos en todos los casos dentro de Unidades de Actuación en Suelo Urbano, donde son de cesión obligatoria y gratuita los sistemas de clave V1 y Pc en ellos comprendidos.

2. Se establece una mayor edificabilidad en esta sub-

zona, de acuerdo a lo que se especifica en el artículo siguiente.

Art. 164 bis. Regulación de la subzona 14b.

1. Originado por el acuerdo establecido entre la Corporación y los propietarios del suelo con el fin de liberar el entorno de la Illeta, se introduce esta calificación singular cuyas condiciones de edificación, producto de dicho acuerdo o pacto se reproducen a continuación.

2. Condiciones de edificación. Son las que se establecen para cada unidad de zona en el cuadro siguiente:

SUBZONA	SUPERF. M ²	C. ED. M ² /M ²	VOLUMEN M ³	SUELO CONST. M ²	Nº. DE PLANTAS	COEF. OCUP.	Nº. MAX. VIVIDAS.	RETR. CALLES Y PUB.	RETR. TERRENO	USO	PARCELA MINIMA M ²
RJO 1 bis	6.800	6	40.800	14.575	XIII + b	30	150	1/3h	1/3h	Ed. Multifamiliar abierta	1.000
1	3.064	1,75	5.362	1.915	II + b	50	20	--	5 m	Ed. Plurifamiliar abierta	1.000
2	1.506	1,5	2.259	807	II p	35	8	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
3	1.708	1,5	2.562	915	II p	35	8	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
4	10.996	5,386	59.218	21.149	VIII + b	40	221	--	5 m	Ed. Plurifamiliar abierta	1.000
5	2.170	3,5	7.595	2.713	V p	30	29	--	5 m	Ed. Plurifamiliar abierta	1.000
6	590	1,5	885	316	II p	35	2	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
7	1.630	1,5	2.445	873	V p	30	10	--	5 m	Ed. Plurifamiliar abierta	1.000
8	2.772	1,5	4.158	1.485	II p	35	13	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
9	2.635	1,99	5.244	1.873	II p	35	16	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
10	2.483	1,99	4.941	1.412	I p	60	--	3 m	3 m	Comercial Terciario	1.000
11	9.580	1,71	16.349	5.839	II p	35	51	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
12	3.200	1,71	5.461	1.950	II p	35	17	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
13	1.050	2,11	2.216	791	II p	35	7	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
14	1.545	2,11	3.260	1.164	II p	35	10	5 m	5 m	Ed. Unifamiliar aislada o agrupada.	500
15	2.950	1,50	4.425	1.264	I p	60	--	3 m	3 m	Comercial Terciario	1.000

164 Ter. Condiciones específicas de protección de valores arqueológicos en área de la Illeta.

Se forma este artículo con la resolución por el honorable señor Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 25 de febrero de 1987, resolutoria de recurso de alzada interpuesto por Unitat del Poble Valencia, contra el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, de 30 de julio de 1986 (anexo 1). Igualmente se forma con el resuelto recurso de alzada (anexo 2); con el informe despachado por don Enrique A. Llobregat a petición del Ayuntamiento, el 1 de diciembre de 1986 (anexo 3); y con la información que del recurso de alzada despacha el Ayuntamiento de El Campello, en trámite de información, ante la Consellería (anexo 4).

Art. 165 Condiciones de la edificación con compensación.

La edificación que se desarrolle a tenor de lo definido en el artículo 163, se atendrá a las siguientes condiciones, en el caso de ordenación por edificación aislada.

a) La intensidad máxima de edificación por parcela se establece en 1,5 m²/m²s. Se admite una edificabilidad complementaria de 0,15 m²/m²s., en los mismos casos que para la zona de clave 14.

b) La altura máxima se establece en 18,50 m., equivalentes a PB + 5 plantas.

c) El resto de condiciones serán las establecidas con carácter general para la zona 14.

2. En el caso de optar por el tipo de ordenación según volumetría específica regirán, además de las condiciones establecidas con carácter general para la clave 14 c, las definidas para el caso de ordenación según volumetría específica para la zona de la clave 14.

Art. 165 bis. Regulación de la subzona 14 d.

Se establecen para esta subzona las siguientes condiciones específicas:

- La superficie de la unidad de zona 14 d, se considere de 51.504 m².
- La edificabilidad neta será de 1,5 m²/m²s.
- La altura máxima será de planta baja, nueve plantas y planta ático.

Art. 165 ter. Regulación de la subzona 14 e.

Se establecen para esta subzona las siguientes condiciones específicas:

- Tipo de ordenación: volumetría específica.
- Edificabilidad neta: 2,85 m³/m².
- Ocupación máxima: 30 por ciento.
- Retranqueos a vial y lindes parcela: 10 m.
- Parcela máxima: 1.000 m².

Sección Sexta. Zona de Ordenación Anterior (clave 15).**Art. 166 Definición y condiciones.**

1. Se establecen las subzonas 15a y 15b, en función del distinto origen de las áreas, y de las características de las figuras de planeamiento en que se basaba su ejecución. En el artículo 166 bis se relacionan la totalidad de áreas objeto de la clave 15a.

2. La subzona de clave 15a comprende áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización, pero con elementos suficientes para la calificación de suelo urbano, en que la edificación se regula mediante Plan Parcial, Especial u ordenación de volumen. Este P. G. O. U., se propone mantener dichas ordenaciones, con reserva de las condiciones específicas que se señalan.

Para los suelos de esta subzona serán de aplicación las condiciones de edificación y de uso contenidos en los documentos del planeamiento de origen, con las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

La subzona de clave 15b comprende un conjunto de superficies urbanizadas y edificadas, con tipo de ordenación específica, sin que sea posible remitirse, para su regulación, a planeamiento alguno.

En el caso concreto de que en algunas de estas áreas existan licencias de edificación en vigor pendientes de ejecución, se permitirá su desarrollo de acuerdo con el contenido de la licencia. Una vez completada la edificación se estará a lo que dispone en el párrafo anterior.

Las parcelas edificadas con anterioridad a la aprobación inicial de este P. G. O. U., y cuyo volumen edificable estuviese por debajo del permitido en dicha parcela por el P. G. O. U., anterior (1978) y también por debajo del que permitiría la aplicación de las condiciones de la clave 14 de este P.

O. U., podrán aumentar su volumen edificado hasta alcanzar el que corresponde por aplicación de la clave 14, de la que también se adoptará el régimen de usos. La aplicación de esta condición se limita al sector de la playa de Mutxavista, entre la línea de Z. M. T., término de Alacant, término de Sant Joan y Riu Sec.

En el resto de suelos calificados con la clave 15b, tanto por hallarse fuera del ámbito citado, tanto por exceder del volumen edificado citado, se mantendrán las actuales edificaciones, preservándolas de aumentos de volumen y densidad, aunque se permiten obras de modernización, mejora y el cambio de uso a cualquiera de los permitidos en este P. G. O. U., para los suelos de clave 14.

Art. 166 bis. Relación de áreas de clave 15a y sus condiciones específicas.

1: Relación de áreas.

15a/1 Plan Especial Barri de Pescadors.

15a/3 Plan Parcial «Els Banyets».

15a/4 P. P. La Merced-Fase B.

2. Condiciones específicas del área 15a/1.

Se suprime la condición de establecer soportales frente a las alineaciones de vial. Se establece la obligación de adquirir y ceder una plaza de estacionamiento de 20 metros cuadrados, en el terreno destinado a tal fin en el P. E. R. I., del Barri de Pescadors por cada vivienda o por cada 100 metros cuadrados en el caso de viviendas de mayor tamaño.

4. Condiciones específicas del área 15a/3.

Las parcelas pendientes de edificación en la zona de vivienda en hilera tendrán una altura máxima de 7,00 metros,

correspondiente a PB y 1 planta piso, y las edificaciones correspondientes deberán retranquearse como máximo 4,00 metros, respecto de la alineación de vial.

En la zona de edificación aislada no se permite la tipología de edificación en hilera o de bungalows.

5. Condiciones específicas del área 15a/4.

Se reduce la superficie de vales, compensándose con un aumento de la zona verde, según el cuadro resumen que se adjunta.

Art. 167. Sustitución de la edificación.

Las edificaciones existentes en el momento de la aprobación del Plan General en terrenos calificados dentro de esta clave 15, podrán ser sustituidas, en caso de desaparición por ruina legal, por otras que deberán mantener idénticas características en cuanto a edificabilidad, tipo edificatorio y parámetros formales.

TIPOLOGIA	ORDENACION		APROBADA		ORDENACION PROPUESTA	
	Superficie m ² .	Aprov. m ³ /m ²	Volumen m ³	Superf. m ²	Aprov. m ³ /m ²	Volumen m ³
Baja densidad	160.580,-	0,75	120.435	155.334	0,75	116.500
Media densidad	1	2	87.320	43.660	2	87.320
	2	2	37.640	22.474	1,8498	41.575
		-	124.960	66.134	-	128.895
Hotelera	8.910,-	2	17.820	8.910	2	17.820
Comercial	5.100,-	1,5	7.650	5.100	1,5	7.650
Zona Verde	82.780,-	-	---	92.501	-	---
Viales	41.029,-	-	---	32.891	-	---
SUM TOTAL	360.870,-	-	270.865	360.870	-	270.865

Sección Séptima. Zona de Centro Comercial, Terciario y de Vivienda (clave 16).**Art. 168 Definición.**

Corresponde esta calificación a las áreas para las que este Plan General propone densidades importantes, especialmente para usos comerciales y terciarios, con el fin de que actúen como catalizadores en el proceso de creación de nuevas áreas centrales. Debido a estas características se prevé la ordenación por volumetría específica y tratamiento arquitectónico unitario.

Art. 169 Desarrollo de esta Zona.

Para el desarrollo del P. G. O. U., en esta Zona, será preceptiva la redacción previa de un Plan Especial o Estudio de Detalle que defina las características físicas de la ordenación y los usos pormenorizados.

Art. 170 Condiciones de los Planes Especiales o Estudios de Detalle.

1. Tipo de ordenación. Será el de ordenación según volumetría específica, en cualquiera de las dos modalidades previstas en estas Normas: configuración rígida o configuración flexible.

2. Índice de edificabilidad. Se establece en 1,60 m²/m²s. De ellos, 1,00 m²/m²s., podrá ser destinado a vivienda mientras que 0,60 m²/m²s., deberán ser destinados a usos comerciales o de oficinas.

3. Ocupación. Se permitirá una ocupación en planta baja del 60 por ciento y en plantas piso del 40 por ciento.

4. Altura máxima. La altura máxima será de 18,30 metros, equivalentes a PB + 4 plantas.

Art. 171 Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán:

- Vivienda colectiva.
- Residencial público.
- Administrativo.
- Oficinas.
- Comercial (ambas categorías).
- Bares, cafeterías y restaurantes.
- Espectáculos y locales de reunión.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.
- Abastecimiento.
- Industrial.
- Garaje y aparcamiento.

Art. 172. Unidad del proyecto arquitectónico.

Cada unidad de zona se desarrollará mediante proyecto arquitectónico unitario, que garantice la homogeneidad formal de la operación y su integración en el entorno en que se halla enclavado.

Art. 173. Suelo no ocupado por la edificación.

El suelo no ocupado por la edificación que resulte de la aplicación de estas Normas tendrá la consideración de espacio libre público (suelo de clave P), que deberá cederse obligatoriamente y gratuitamente, para lo cual las unidades de zona efectas a dicha calificación, tendrán la consideración de Unidades de Actuación.

Sección Octava. Zona Industrial (clave 17).**Art. 174. Definición.**

Corresponde esta calificación a las áreas donde la ocupación industrial es mayoritaria y en las que el P. G. O. U., propone su consolidación, así como a aquellas otras de nueva implantación en función de las necesidades de suelo para esta actividad.

Art. 175. Edificabilidad.

La intensidad máxima de edificación por parcela será de $m^2/t/m^2s$.

Art. 176. Condiciones de edificación.

1. Tipo de ordenación. Será el de ordenación por edificación aislada.
2. Parcela mínima. Se establece en 2.000 metros cuadrados, debiendo poderse inscribir en su interior un círculo diámetro mínimo 25 metros.
3. Ocupación en planta baja. Será inferior al 60 por ciento.
4. Separaciones a lindes de parcela. Serán superiores a 8 metros.
5. La altura máxima se establece en 10 metros, que solamente podrá ser sobrepasada por los elementos técnicos de las instalaciones de acuerdo con lo establecido en estas Normas.
6. Se permite la ocupación en plantas sótanos solamente de aquel suelo o porción de parcela ocupada por la edificación principal.
7. En el espacio no ocupado por la edificación principal solamente se permiten: almacenaje de materias primas al descubierto, cobertizos sin paredes para aparcamiento de vehículos ligeros, instalaciones técnicas ligeras, casetas para transformadores, portería o garitas no destinadas a vivienda.

Art. 177. Condiciones de uso.

1. Se permiten los usos siguientes:
 - Administrativo.
 - Oficinas.
 - Comercial.
 - Bares, cafeterías y restaurantes.
 - Espectáculos y locales de reunión.
 - Sanitario.
 - Deportivo.
 - Abastecimiento.
 - Industrial.
 - Garajes y aparcamiento.
- En las parcelas superiores a 10.000 metros cuadrados se permite el uso de una vivienda para vigilancia con una superficie total construida inferior a 150 metros cuadrados.

Sección Novena.**Art. 177 bis. Subzona 17-P.**

En el área objeto de esta calificación se permitirá transitoriamente el uso industrial en las siguientes condiciones:

- a) Deberá mantenerse el tipo de actividad vigente en el momento de la aprobación inicial del P. G. O. U.
- b.) Podrá autorizarse un cuerpo de edificación único, en las condiciones del artículo 176 de estas Normas.
- c.) Al cesar la actividad no podrá destinarse a ninguna otra, quedando el suelo adscrito automáticamente a la calificación de sistema de parques y jardines (clave P).
- d.) Las edificaciones que se pudieran levantar al amparo de lo que se dispone en este artículo no podrán considerarse a los efectos de la valoración del suelo en el momento de la adquisición por parte de la Administración pública, por lo que deberá hacerse constar registralmente dicha renuncia como paso previo a la concesión de la correspondiente licencia de edificación.

Sección Décima.**Art. 177 Ter. Zona E₃. Dotaciones turísticas privadas.**

1. Se consideran bajo la clave E₃ aquellos suelos que se destinan a elevar el nivel de servicios propio de un municipio con fuerte base turística, pero del que conviene diferenciar en cuanto a usos y régimen con las dotaciones o equipamientos derivados del cumplimiento de las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Por esta razón se incluye dicha calificación dentro de las Zonas y no entre los Sistemas.

2. Edificabilidad. Se atribuye a estos suelos una edificabilidad de $1 m^2t/m^2s$.

3. Condiciones de edificación.

- a) Tipo de ordenación por edificación aislada.
- b) Ocupación en planta: 60 por ciento.
- c) A. R. M. y número plantas: 15,00 metros (PB y tres plantas piso).

d) Separación a vial: 5,00 metros.

e) Separación a linderos: 5,00 metros.

4. Usos admitidos. Son los siguientes:

Residencial público.

Comercial.

Bares, cafeterías y restaurantes.

Espectáculos y locales de reunión.

Deportivo.

Garaje y aparcamiento.

Sección Undécima.**Art. 177 quar. Zona Ec: Campamentos de turismo.**

1. Corresponde a las áreas donde se permiten albergar los campamentos de turismo del término de Campello.

Se regulan mediante el «Plan Sectorial de Campamentos de Turismo de Campello» redactado y aprobado por este Ayuntamiento, que se considera incorporado al presente P. G. O. U.

2. En el caso específico del «Camping Mutxavista», cuyo ámbito se halla cruzado por vialidad prevista en este P. G. O. U., dicha vialidad no podrá ser ejecutada en tanto no haya cesado efectivamente la actividad de campamento de turismo.

3. En los terrenos con la calificación de campamentos de turismo se permite, en las condiciones que se definen a continuación, la edificación en la categoría de vivienda unifamiliar agrupada.

Mecanismo Operatorio.

Cumplido en un terreno el condicionante anterior, los propietarios del terreno podrán solicitar del Ayuntamiento la agrupación de viviendas con los condicionantes siguientes:

1.º El volumen permitido será el resultante de multiplicar la superficie neta del terreno por $0,5 m^3/m^2$.

2.º Este volumen resultante se condensará agrupando viviendas en parte del terreno original pero cumpliendo cotas densificantes entre los baremos de $1 m^3/m^2$, mínimo y $1,25 m^3/m^2$, máximo.

3.º El resto de los terrenos libres de densificación volumétrica se cederán directamente al Ayuntamiento para los fines oportunos.

Parcela mínima.

La parcela mínima será de 1.500 metros cuadrados.

En caso de parcela residuo de manzana o con imposibilidades de aumentar en superficie por agrupamiento de las colindantes se podrá autorizar la edificación sobre parcela inferior a la mínima, según el criterio expuesto en la Norma 1.1.1.5 de las Ordenanzas del P. G. O. U.

Usos.

Los usos permitidos son los siguientes:

Residencial. Vivienda unifamiliar, aislada, agrupada, adosada, edificación residencial de todo tipo sin limitaciones (hoteles, casas de huéspedes, pensiones, residencias de ancianos, etc.).

Comercial. Permitido sin limitaciones.

Público. Se admiten los edificios de uso público siguientes:

a) Espectáculos. Sin limitaciones.

b) Culturales. Sin limitaciones.

c) Recreativo y de reunión. Sin limitaciones.

d) Religioso. Sin limitaciones.

e) Asistencial sanitario-consultorio y dispensario.

f) Deportivo. Sólo en locales cerrados.

Deberán estudiarse los casos concretos y valorándose siempre las consecuencias en cuanto a ruidos, tráfico, molestias a vecinos, etc., que puedan aconsejar las limitaciones parciales de estos usos, siempre según criterio del técnico municipal o de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Tipología y Composición.

La composición de la edificación es la de vivienda unifamiliar en una o dos plantas, agrupadas en línea, pareadas o aisladas, rodeados de espacios libres, jardín, aparcamientos, zonas deportivas, etc.

Alturas y volúmenes.

La altura máxima permitida será de 2 plantas y 7 metros. El volumen máximo por parcela será el indicado en el apartado anterior.

Para efectos de medición de volumen y alturas se tendrá en cuenta lo indicado en estas normas.

Alineaciones y retranqueos.

La separación de la edificación a lindero o vial será como mínimo de 5 metros.

Los vuelos abiertos o cerrados cuentan a efectos de medición de retranqueos.

Ocupación en planta.

La ocupación en planta será como máximo del 30 por ciento de la parcela neta.

La parcela no ocupada deberá tratarse adecuadamente con jardín, viales, etc.

Vallado de parcela.

Se podrá vallar la parcela con un cerramiento ciego hasta una altura máxima de 1,50 metros, y con elementos abiertos (celosías, rejas, mallas, etc.), hasta una altura máxima de 2,20 metros.

Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser de cualquier tipo pero deberán tratarse adecuadamente los torreones de servicios, de modo que se prohíbe dejar depósitos o cualquier otro elemento al descubierto. Dichos torreones de servicio o instalaciones deberán tratarse como parte integrante de la fachada así como los de antepechos de las azoteas si los hubiera.

Voladizos.

Los vuelos son libres, sólo se tendrán en cuenta para efectos de retranqueos.

Sección Duodécima. Zona Especial Cala Lanuza (clave 18).

Art. 177 quin.

1. Definición: esta zona se introduce en cumplimiento de lo establecido en el acuerdo de aprobación definitiva de este P. G. O. U., de 30/7/86, y asimismo, de lo que se establece en el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del P. G. O. U., anterior entre Planes Parciales Virgen de la Merced y Venta Lanuza, también del 30/7/86.

2. Subzonas: se crean las subzonas 18a y 18b, la subzona 18a equivale a la que en el proyecto de modificación puntual se denominaba zona semiextensiva. La zona 18b equivale a la que allí se denominaba zona Cívico-hotelerá-residencial.

Los suelos calificados como zona verde y peatonal se regulan por las normas de este P. G. O. U., correspondientes al sistema de parques y jardines (clave P).

3. Condiciones de la clave 18a.

3.1. Condiciones de uso: se autorizan las viviendas en fila o adosadas (bungalows) debiendo tener cada vivienda entrada independiente y prohibiéndose expresamente los patios interiores y escaleras con acceso a varias viviendas.

En este tipo de viviendas se autorizará la construcción de garaje en semisótano siempre que su altura máxima no rebase el 1,50 metros, sobre el te., y el cualquier caso respetando la altura máxima de coronación: estos garajes no computarán a efectos de volumen.

Asimismo, se autorizarán viviendas unifamiliares aisladas (chalets) que podrán tener un garaje adosado o aislado cuya ocupación máxima será del 4 por ciento de la parcela no contabilizando ni la ocupación ni el volumen en los estándares fijados para la vivienda unifamiliar.

Se prohíbe cualquier tipo de uso ajeno a los mencionados salvo aquellos inherentes a infraestructura.

3.2. Condiciones de volumen: la parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados, si se trata de viviendas en fila (bungalows), y de 800 metros cuadrados, si se trata de viviendas unifamiliares.

En caso de viviendas en fila el número máximo a realizar lo será a razón de 200 metros cuadrados de solar por vivienda.

La altura máxima de la edificación será el cualquier caso de dos plantas con límite de 7 metros de altura total.

La ocupación máxima de solar será la siguiente:

— Viviendas en fila, 35 por ciento.

— Viviendas unifamiliares, 20 por ciento.

La edificabilidad máxima a realizar será la siguiente:

— Viviendas en fila, 0,35 m²/m².

— Viviendas unifamiliares, 0,20 m²/m².

Las separaciones entre bloques, a linderos y a calles serán, en cualquier caso, superiores o iguales a 5 metros, pudiéndose adosar únicamente en edificación auxiliar bajo rasante.

3.3. Condiciones de composición: la composición será libre.

3.4. Condiciones higiénicas: serán las prescritas por el Ministerio de la Vivienda en materia de higiénico sanitaria prohibiéndose los patios de lucas interiores (salvo patios viviendas, patio árabe, patio andaluz, etc.).

4. Condiciones de la clave 18b.

4.1. Condiciones de uso: los usos permitidos en esta zona serán los siguientes:

— Alojamientos turísticos temporales (hoteles, moteles, hoteles apartamentos, etc.).

— Servicios (comercio, centros sociales, deportivos, culturales y recreativos, centros asistenciales, etc.).

— Viviendas unifamiliares. El uso residencial (vivienda unifamiliar) ocupará como máximo el 50 por ciento de la zona.

Se autorizarán edificaciones auxiliares con una ocupación máxima del 4 por ciento de la superficie de la parcela no contabilizando ni la ocupación ni el volumen de estas edificaciones, en los estándares fijados.

Se prohíben cualquier tipo de uso ajeno a los mencionados salvo aquellos inherentes a las infraestructuras.

4.2. Condiciones de volumen: la parcela mínima será de 2.000 metros cuadrados, para los usos turísticos-temporales y de servicios y de 800 metros cuadrados, para las viviendas unifamiliares.

La altura máxima de la edificación será de tres plantas para los usos turísticos-temporales y de servicios y de dos plantas para las viviendas unifamiliares siendo su cota límite de 10 metros y 7 metros, respectivamente.

La ocupación máxima de solar será la siguiente:

— Usos turísticos-temporales y de servicios, 50 por ciento.

— Viviendas unifamiliares, 20 por ciento.

La edificabilidad máxima a realizar será la siguiente:

— Usos turísticos-temporales y de servicios, 1 m²/m².

— Viviendas unifamiliares, 0,20 m²/m².

Las separaciones entre edificios, a linderos y a calles serán, en cualquier caso, superiores o iguales a 6 metros, en el caso de usos turísticos temporales y de servicios y de 5 metros, en el caso de viviendas unifamiliares.

Las edificaciones auxiliares bajo rasante podrán adosarse a linderos o fachadas.

4.3. Condiciones de composición: la composición será libre.

4.4. Condiciones higiénicas: serán las prescritas por el Ministerio de la Vivienda en materia higiénico sanitaria y por el Ministerio de Información y Turismo para el caso de los alojamientos turísticos (hoteles, moteles, etc.).

5. La ejecución del planeamiento en esta zona.

Para el desarrollo de estas zonas será preceptiva y previa la cesión de los suelos para sistemas vinculados a ellas (franja de suelo para parques y jardines entre el ferrocarril de Alacant-Dènia y Z. M. T. y viales) y la urbanización total de acuerdo al proyecto de urbanización que deberá redactarse. Para ello se considerará el conjunto citado como una Unidad de Actuación en Suelo Urbano, y se establecerán los correspondientes pactos y compromisos entre la propiedad y el Ayuntamiento a los efectos de las cesiones, ejecución y conservación de la urbanización.

6. Evaluación de la implantación de los servicios.

A los efectos de lo determinado en el punto anterior se establece la siguiente evaluación de la implantación de los servicios en estas zonas:

908,00 metros cuadrados de pavimento y encintado a 1.240 ptas./m², 1.125.920 pesetas.

500,00 ml., tendido eléctrico en alumbrado público a 2.275 ptas./ml., 1.137.500 pesetas.

115,00 ml., de conducción de agua a 2.580 ptas./ml., 296.700 pesetas.

20 luminarias con báculo a 52.500 ptas./unidad, 1.050.000 pesetas.

115,00 ml., tendido eléctrico para suministro privado a 5.415 ptas./ml., 622.725 pesetas.

305,00, alcantarillado a 4.390 ptas./ml., 1.338.950 pesetas.

250,00 ml., impulsión agua alcantarillado a 5.270 ptas./ml., 1.317.500 pesetas.

1, fosa de oxidación total a 1.000.000 ptas./unidad, 1.000.000 de pesetas.

1, grupo de impulsión a 250.000 ptas./unidad, 250.000 pesetas.

250 ml., conducción agua de riego a 1.260 ptas./ml., 315.000 pesetas.

1, depósito de agua para riego a 2.000.000 ptas./unidad, 2.000.000 de pesetas.

4.465 metros cuadrados de franja peatonal con línea peatonal de arbolado con instalación de goteo a 250 ptas./m², 1.116.250 pesetas.

Total, 11.570.545 pesetas.

7. Plan de etapas.

Se establecerá un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva del P. G. O. U., para que la iniciativa privada gestione y ejecute las propuestas urbanísticas en esta zona, en cuyo defecto el Ayuntamiento optará por la ejecución a expensas de los propietarios por el sistema de cooperación o en su caso, si así lo estimara conveniente, por la descalificación de los terrenos mediante la oportuna modificación puntual.

CAPÍTULO VII REGULARIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Sección Primera. Disposiciones Comunes.

Art. 178 Generalidades.

1. En el Suelo Urbanizable Programado este Plan General determina los sistemas generales y establece para la fijación de los sistemas locales, a través del correspondiente Plan Parcial, los estándares correspondientes a las diversas zonas, que en todo caso tienen la condición de mínimos.

2. La vialidad contenida dentro de la perimetración de los sectores de Suelo Urbanizable Programado, a pesar de tener carácter vinculante, se considera como de sistema local, con lo cual computa a los efectos del cálculo del aprovechamiento realizado para cada sector.

Esta disposición, por el contrario, no se aplica en lo referente a los demás sistemas.

3. Asimismo, este Plan General define para cada zona los índices de edificabilidad, el tipo o tipos de ordenación y determinadas condiciones de edificación, que, en el respeto de los fijados en este Plan General, deberán ser completadas en los respectivos Planes Parciales.

4. Para cada zona, este Plan General señala los usos permitidos.

Art. 179 Zonificación.

El Suelo Urbanizable Programado comprende las siguientes zonas:

— Zona de Desarrollo Residencial de baja densidad (clave 21).

— Zona de Desarrollo Residencial de media densidad (clave 22).

— Zona de Desarrollo Residencial de alta densidad (clave 23).

— Zona de Desarrollo Industrial (clave 24).

— Planeamiento en ejecución (clave 25).

— Centro Comercial, Terciario y de Servicios (clave 26).

Art. 180 Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio del primer cuatrienio (único que se programa) se establece en la cifra de 0,2864 (cero coma dos ocho seis cuatro).

Sección Segunda. Zona de Desarrollo Residencial de baja densidad (clave 21).

Art. 181 Definición.

Comprende los Suelos Urbanizables Programados destinados a desarrollos residenciales de baja densidad, a través de la ordenación en ciudad jardín o de vivienda unifamiliar contigua con jardín privado anterior y posterior.

Art. 182 Edificabilidad.

1. Se fija un índice de edificabilidad bruta o zonal de 0,34 m²/m²s.

2. La intensidad máxima de edificación por parcela se fija en 0,55 m²/m²s.

3. Se fija la densidad máxima en 15 viviendas por hectárea.

Art. 183 Estándares urbanísticos.

El Plan Parcial deberá prever espacios destinados a Sistemas Locales cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria de los propietarios será público, de acuerdo con los siguientes niveles mínimos:

a) Viales y estacionamiento público: 20 por ciento de la superficie total.

b) Espacios verdes para jardines e instalaciones deportivas públicas: 10 por ciento de la superficie total.

c) Dotaciones educacionales y culturales y otras dotaciones: 8 por ciento de la superficie total.

Art. 184 Tipo de ordenación.

Como tipo de ordenación se fija el de edificación aislada.

Art. 185 Condiciones de edificación.

Se establecen las siguientes condiciones de edificación que podrán ser completadas a través de los correspondientes Planes Parciales:

a) La parcela mínima se fija en 600 metros cuadrados. Como excepción se permitirá la edificación en las parcelas de superficie inferior, hasta un mínimo de 400 metros cuadrados, cuya configuración como finca independiente conste registralmente con anterioridad a la Aprobación Definitiva de este Plan General, reduciéndose en este caso la intensidad de edificación, que se fija en 0,40 m²/m²s.

b) El frente mínimo de parcela se fija en 15 metros.

c) La ocupación máxima por la edificación, comprendiendo también los edificios auxiliares o anexos se fija en el 30 por ciento, correspondiendo a este porcentaje, un 5 por ciento como máximo, a los usos auxiliares o secundarios.

d) Se permiten las edificaciones auxiliares cuya altura no podrá rebasar los 3,30 metros, ni superar los 75 metros cuadrados de techo.

e) La altura total de la edificación principal se fija en 9 metros, correspondientes a planta baja y una planta piso, con buhardilla o semisótano no habitable, elevado de la cota natural del terreno un mínimo de 0,60 metros, y un máximo de 1,50 metros.

f) La edificación con respecto de los lindes del vial y fondo se separará 5 metros y con respecto de los laterales 3 metros.

g) Se prohíben las plantas sótanos.

h) Se fija como volumen máximo por unidad de edificación 1.500 metros cúbicos, y como techo edificable máximo 500 metros cuadrados.

i) Se admite el pareo de dos edificaciones, siempre que cumplan las condiciones fijadas en las letras a), e) y g).

Art. 186 Condiciones de uso.

Son de aplicación las condiciones de uso previstas para la zona de Ciudad Jardín en estas Normas.

Art. 187 Sustitución del tipo edificatorio.

Siempre que se cumplan las condiciones expresadas a continuación, podrá preverse en el Plan Parcial que desarrolle estas zonas, la introducción del tipo edificatorio de vivienda unifamiliar en hilera:

a) El cambio de tipología abarcará, como mínimo una unidad de zona completa.

b) Se desarrollará mediante proyecto arquitectónico unitario para toda una unidad de zona.

- c) Los patios delanteros y traseros tendrán una profundidad mínima de cinco metros.
- d) La longitud mínima de fachada será de 10 metros.
- e) La altura máxima será de 9,00 metros.
- f) La parcela mínima será de 250 metros cuadrados.
- g) El número de viviendas resultante no podrá ser superior al que se obtendría mediante el uso del tipo de ordenación mediante edificación aislada.

Sección Tercera. Zona de Desarrollo Residencial de media densidad (clave 22).

Art. 188 Definición.

1. Comprende los Suelos Urbanizables Programados de uso preferente residencial a los que se atribuye una intensidad media de edificación.

Art. 189 Edificabilidad.

1. Se fija un índice de edificabilidad bruta o zonal de $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Este índice se desglosa en un índice de $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para uso de vivienda y un índice de $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para usos comercial, oficinas, industrial, educativo y sanitario-asistencial.

2. Se fija la densidad máxima de viviendas en 40 viviendas por hectárea.

Art. 190 Estándares urbanísticos.

El Plan Parcial deberá prever espacios destinados a Sistemas Locales, cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria de los propietarios será público, de acuerdo con los siguientes niveles mínimos:

a) Viales y estacionamiento público: 24 por ciento de la superficie total.

b) Restantes sistemas locales: Módulos mínimos previstos en el artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento «reservas del suelo para dotaciones de planes parciales».

Artículo 191. — Tipo de ordenación.

Como tipo de ordenación se fija el de volumetría específica.

Artículo 192. — Condiciones de edificación.

Este plan regula solamente las condiciones principales, de edificación que deberán completarse a través de los correspondientes planes parciales. Estas condiciones son:

a) La ocupación máxima por la edificación respecto del suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico privado se fija en el 60 por ciento.

La altura máxima de la edificación será de 15,25 metros.

Artículo 193. — Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- a) Vivienda plurifamiliar.
- b) Vivienda unifamiliar.
- c) Hotelero.
- d) Residencial.
- e) Comercial.
- f) Almacenes.
- g) Oficinas.
- h) Educativo.
- i) Sanitario-asistencia.
- j) Socio-cultural.
- k) Recreativo.
- l) Deportivo.
- m) Abastecimiento, en la modalidad de mercados al detall.
- n) Estaciones de servicio.
- o) Estacionamiento y aparcamiento.
- p) Industrial.
- q) Público-administrativo.

Sección Cuarta. Zona de Desarrollo Residencial de alta densidad (clave 23).

Art. 194 Definición.

Comprende los Suelos Urbanizables Programados destinados a contener el inmediato crecimiento demográfico o turístico de la población y a los que se atribuye la mayor intensidad de desarrollo de carácter residencial.

Art. 195 Edificabilidad.

1. Se fija un índice de edificabilidad bruta o zonal de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Este índice se desglosa de un índice de $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para usos de vivienda y un índice de $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ para uso comercial, oficinas, industrial, educativo y sanitario-asistencial.

2. Se fija la densidad máxima de viviendas, en 75 viviendas por hectárea.

Art. 196 Estándares urbanísticos.

El Plan Parcial deberá prever espacios destinados a Sistemas Locales, cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria de los propietarios será público, de acuerdo con los siguientes niveles mínimos:

a) Viales y estacionamiento público: 24 por ciento de la superficie total.

b) Restantes Sistemas Locales: módulos mínimos previstos en el artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento «Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales».

Art. 197 Tipo de ordenación.

Como tipo de ordenación se fija el de volumetría específica.

Art. 198 Condiciones de edificación.

Este Plan regula únicamente las condiciones de edificación principales que deberán completarse a través de los correspondientes Planes Parciales. Estas condiciones son:

a) La ocupación máxima por la edificación respecto del suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico privado se fija en el 60 por ciento.

b) La altura máxima de la edificación será de 18,30 metros.

Art. 199 Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- Vivienda: unifamiliar y colectiva.
- Residencial público.
- Administrativo.
- Oficinas.
- Comercial (ambas categorías).
- Bares, cafeterías y restaurantes.
- Espectáculos y locales de reunión.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.
- Abastecimiento.
- Industrial.
- Garaje y aparcamiento.

Sección Quinta. Zona de Desarrollo Industrial (clave 24).

Art. 200 Definición.

Comprende los Suelos Urbanizables Programados destinados a contener el inmediato crecimiento de las actividades industriales.

Art. 201 Desarrollo del Plan.

1. En el desarrollo de las distintas unidades de esta zona a través de los correspondientes Planes Parciales, a la vista de las necesidades existentes podrán adoptarse, en los márgenes y con las características que se precisan en este capítulo, las varias opciones de ordenación y edificación establecidas a partir de la diferenciación del tamaño de parcela.

2. Las opciones de ordenación son las siguientes:

Tipo A) Industrias pequeñas y medianas, talleres y almacenes. La parcela mínima se fija en 500 metros cuadrados.

Tipo B) Industrias medianas y grandes. La parcela mínima se fija en 2.500 metros cuadrados.

3. El porcentaje máximo de ocupación respecto a la superficie total del sector o unidad de zona de industrias con parcela mínima de 500 metros cuadrados, se fija en el 25 por ciento.

4. Asimismo, los Planes Parciales podrán establecer condiciones más restrictivas en sectores próximos a usos de vivienda, equipamiento o áreas naturales de interés.

Art. 202 Estándares urbanísticos.

1. El Plan Parcial deberá prever espacios destinados a Sistemas Locales, cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria de los propietarios será público, de acuerdo con los siguientes estándares:

- a) Viales y estacionamiento público: 25 por ciento.
- b) Espacios verdes para jardines e instalaciones deportivas públicas: 10 por ciento.
- c) Dotaciones en general: 5 por ciento.

Por tanto, el suelo público total resultante equivalente al 40 por ciento del área de referencia.

El suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico privado se fija en 60 por ciento de dicha área.

2. En la disposición de los espacios resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos deberá tenerse en cuenta:

- a) El ancho mínimo de las vías de acceso será 25 metros y el de las vías de distribución interior será de 18 metros.
- b) En los bordes de la unidad de zona deberá preverse una faja de protección de anchura mínima de 20 metros (veinte metros) con arbolado o jardinería para separarla de los suelos de distintas calificaciones o de viales exteriores circundantes. Esta franja podría computar a efectos de la reserva de suelo para espacios verdes locales, considerándose incrementados los estándares en la proporción suficiente para ello. Cuando, por efecto de las determinaciones del plan, los sectores de la zona industrial ya limitaran directamente con suelos destinados a espacios Libres Públicos o a Suelos No Urbanizables, no se precisa prever en este frente la citada franja de protección.

Art. 203 Edificabilidad.

1. Se fija un índice de edificabilidad bruta o zonal de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

2. Se fija como intensidad de edificación $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. En la ordenación de industrias pequeñas y medianas y talleres y almacenes, la intensidad de edificación puede alcanzar hasta $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Art. 204 Tipo de ordenación.

- 1. Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada.
- 2. Cuando se ordene el desarrollo de industrias pequeñas y medianas, talleres y almacenes, podrá adoptarse asimismo el tipo de ordenación de edificación según la alineación del vial.

Art. 205 Condiciones de la edificación.

1. Con respecto a las dos opciones definidas a partir del tamaño de la parcela, se fijan en el siguiente cuadro las principales condiciones de edificación.

	A	B
Parcela mínima	500 m ²	2.500 m ²
Frente mínimo	15 m	35 m
Fondo mínimo	30 m	50 m
Ocupación máx. de la edific.	75%	50%
Separación mínima de las edificaciones.		
Alineación del vial	8 m	12 m
Lateral	2,50 m para edificación aislada con frente de parcela	
	30 m	5 m
Fondo	4 m	5 m

2. En el establecimiento de las condiciones de edificación en los Planes Parciales deberán observarse los siguientes extremos:

a) Se exceptúa de la altura máxima las chimeneas, antenas y aparejos especiales (puentes y maquinaria de carga, puentes grúa, instalaciones de transporte y conducción, torres de secado y de fraccionamiento, depósitos de gravedad y similares), ánxos con la función del establecimiento y que no representen incremento de la intensidad de edificación permitida.

b) Para ambos tipos A y B, dentro de una misma parcela se permite la posibilidad de subdivisión del volumen edificado en distintos espacios, naves, almacenes, etc., destinados a diferentes usos y actividades industriales de carácter auxiliar.

c) Para evitar molestias, garantizar la salubridad de la zona y la seguridad de las personas y bienes, podrá exigirse, según el tipo de actividad de los establecimientos, un incremento de las separaciones entre los edificios industriales y entre éstos y las zonas de distinta calificación contiguas.

d) Las superficies no edificables en cada parcela sólo podrán destinarse a zonas verdes, estacionamiento, viales interiores y almacenaje, a excepción de los espacios no edificables en fachada resultantes de la separación obligatoria a la alineación del vial. En todos los casos se destinará como mínimo el 10 por ciento del suelo de la parcela al uso del estacionamiento de vehículos.

e) Las superficies no edificables en cada parcela destinadas al estacionamiento de vehículos, podrán cubrirse con elementos de protección provisionales no cerrados por ningún lado.

f) La altura máxima de las cercas opacas será de un metro y medio (1,50 m) y la de las no opacas de tres metros veinte centímetros (3,20 m).

g) En el tipo B se admiten edificios anexos con una superficie máxima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de proyección de planta baja y una altura máxima de seis metros y medio (6,50 m).

h) En el tipo A se prohíben en su totalidad estos anexos excepto pequeñas garitas y quioscos para funciones de portería y vigilancia, en cuyo caso cada una no podrá superar los diez metros cuadrados (10 m²) y los tres metros de altura (3 m).

Art. 206 Condiciones de uso.

Serán de aplicación las condiciones establecidas para la Zona Industrial (clave 17) del suelo urbano en estas Normas.

Sección Sexta. Zona de Ordenación en Curso de Ejecución (clave 25).**Art. 207 Condiciones de la edificación y de uso.**

En todo lo no modificado por este Plan General, estas Zonas se regulan por lo previsto en los documentos urbanísticos aprobados con anterioridad y cuya vigencia se mantiene en el momento de la aprobación definitiva de este P. G. O. U.

Sección Séptima. Zona de Desarrollo Comercial, Terciario y de Vivienda (clave 26).**Art. 298 Definición.**

Corresponde esta calificación a piezas urbanas de muy singular localización para las que este P. G. O. U., prevé una fuerte implantación de usos comerciales y terciarios, con el fin de que asumen el papel de centros o subcentros de las áreas donde se hallan enclavadas, siempre dentro del ámbito del suelo Urbanizable Programado.

Art. 209 Edificabilidad.

1. Se fija un índice de edificabilidad bruta o zonal de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. Este índice se desglosa en un índice de $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, para usos de vivienda, un índice de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, para uso comercial, y un índice de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, para uso de oficinas, industrial, educativo y sanitario-asistencial.

2. Se fija la densidad máxima de viviendas, en 60 viviendas por hectárea.

Art. 210 Estándares urbanísticos.

Serán los determinados por otras Normas para la zona mayoritaria en el sector de planeamiento donde se halle enclavada, o en su caso, los de la zona de clave 21 (Zona de Desarrollo Residencial de alta densidad).

Art. 211 Tipo de ordenación.

Como tipo de ordenación se establece el de volumetría específica, debiéndose desarrollar de forma unitaria toda la unidad de zona, a través de un único proyecto arquitectónico de conjunto.

Art. 212 Condiciones de edificación.

Este Plan regula únicamente las condiciones de edificación principales que deberán completarse a través de los correspondientes Planes Parciales. Estas condiciones son:

a) La ocupación máxima de la edificación respecto del suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico privado se fija en el 70 por ciento.

b) La altura máxima de la edificación será de 18,30 metros.

Art. 213 Condiciones de uso.

Se admiten los usos siguientes:

- Vivienda: unifamiliar y colectiva.
- Residencial público.
- Administrativo.
- Oficinas.
- Comercial (ambas categorías).
- Bares, cafeterías y restaurantes.
- Espectáculos y locales de reunión.
- Sanitario.
- Docente.
- Deportivo.
- Abastecimiento.
- Industrial.
- Garaje y aparcamiento.

CAPÍTULO VIII SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Sección Primera. Disposiciones Comunes.

Art. 214 Definición.

Este Plan General califica como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos aptos para la urbanización cuya puesta en marcha no se considera en el Programa de Actuación.

Art. 215 Desarrollo del Plan.

1. El desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable No Programado se efectuará a través de:

- a) Programa de Actuación Urbanística con las determinaciones previstas en este capítulo y las generales de la Ley del Suelo.
- b) Plan Parcial.
- c) Proyecto de Urbanización.
- d) Programa de edificación, cuando se trate de promociones privadas.

2. Las iniciativas de actuación en este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este caso, a través de un concurso, las propuestas presentadas.

Art. 216 Marco de referencia.

1. En la redacción de los Programas de Actuación Urbanística, deberán tenerse en cuenta además de las determinaciones específicas para el Suelo Urbanizable No Programado, que contiene este Plan, y que han de integrarse en su caso en las correspondientes Bases de concurso, las determinaciones generales sobre Sistemas y protección de la naturaleza y de los bienes culturales previstos en este Plan y en los demás documentos que lo desarrollen.

2. Las actuaciones en Suelo Urbanizable No Programado deberán respetar al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que objetivamente se yuxtapongan con las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio de Campello debiendo regular en función de estos valores, la altura máxima, cuando no haya sido fijada por este Plan.

Art. 217 Bases.

1. Las Bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberán respetar las correspondientes determinaciones de este capítulo. Sin embargo, podrán apartarse de las mismas con el exclusivo objetivo de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para Sistemas, cuyos incrementos deberán asimismo ser cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios, y redistribuir los espacios para Sistemas siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.

2. En todo caso, deberán establecerse las condiciones de las instalaciones de saneamiento y depuración, según las normas técnicas vigentes, asegurándose la preservación del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

Art. 218 Infraestructura exterior.

Asimismo, en las Bases deberán concretarse los elementos de infraestructura exterior, tanto viaria como técnica, que debe realizar el promotor de los Programas de Actuación Urbanística, que en los supuestos que específicamente se consideren como tales en este Plan, éstos tendrán la condición de mínimos. Estos elementos deben asegurar la conexión con el Sistema General viario en Suelo Urbano.

Art. 219 Compromisos.

1. En las Bases deberán establecerse los compromisos y garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios por la Ley del Suelo y por este Plan, y concretamente las reguladas en el artículo 146, en especial, en los apartados tercero y cuarto, de la Ley del Suelo.

2. Las Bases preverán los suelos que con destino a Sistemas Generales deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento, y serán, como mínimo, equivalentes a los estándares de Sistemas Generales previstos en el Plan General para los suelos Urbanos y Urbanizables Programados. Igualmente podrán prever las bases la sustitución del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración por mayores obligaciones que estableciera el Ayuntamiento o Entidad Urbanística actuante.

Art. 220 Régimen transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, y los sucesivos Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, los terrenos calificados como Suelo Urbanizable No Programado, estarán sujetos a las limitaciones reguladas en el artículo 85 de la Ley del Suelo y al régimen previsto en estas Normas.

Art. 221 Clasificación.

El Suelo Urbanizable No Programado comprende los siguientes sectores:

Zona de Desarrollo Residencial Opcional de baja densidad (clave 31).

Zona de Desarrollo Residencial Opcional de media densidad (clave 32).

Zona de Desarrollo Residencial Opcional de alta densidad (clave 33).

Zona de Desarrollo Industrial Opcional (clave 34).

Art. 222 Condiciones del Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.

1. En cada anualidad podrá iniciarse la tramitación de Programas de Actuación Urbanística que comprendan como máximo una superficie cuya extensión no supere el 25 por ciento de la totalidad del Suelo Urbanizable No Programado, a excepción del adscrito a uso industrial.

2. En la revisión cuatrienal del Programa de Actuación de este Plan General, sólo podrá incorporarse al programa la superficie del Suelo Urbanizable No Programado equivalente a la ordenada con Planes Parciales definitivamente aprobados durante el cuatrienio precedente.

3. En los supuestos contemplados en los dos apartados precedentes deberá procurarse dar prioridad al desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable No Programado contiguos a suelos cualificados por este Plan como Urbanos o Urbanizables Programados.

Sección Segunda. Zona de Desarrollo Residencial Opcional (claves 31, 32 y 33).

Art. 223 Definición.

1. Comprende los Suelos Urbanizables cuyo desarrollo urbano, por no estar incluido en el Programa de Actuación de este Plan, es opcional y que quedan definidos por un uso preferentemente residencial.

2. En función de las magnitudes máximas y mínimas de los usos y las intensidades, se distinguen tres tipos:

- Zona de Desarrollo Residencial Opcional. Baja densidad (clave 31).

- Zona de Desarrollo Residencial Opcional. Media densidad (clave 32).

- Zona de Desarrollo Residencial Opcional. Alta densidad (clave 33).

Art. 224 Condiciones de uso.

1. Se fija como uso global el de vivienda en la modalidad de colectiva para las zonas de clave 32 y 33 y en la de unifamiliar para las zonas de clave 31.

2. Se declaran prohibidos los usos siguientes:

- Industrial.

Sección Tercera. Zona de Desarrollo Residencial Opcional de baja densidad (clave 31).

Art. 225 Tamaño.

El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación Urbanística se fija en 20 hectáreas, excepto cuando el conjunto continuo de unidades de zona no alcance esta superficie.

Art. 226 Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación será el de edificación aislada. Podrá introducirse el tipo de ordenación en hilera en las condiciones establecidas para la zona de clave 23.

Art. 227 Densidad.

La densidad máxima de viviendas se fija en 10 viviendas por hectárea.

Art. 228 Estándares y otras condiciones de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística, además de las determinaciones contenidas en este Plan, deberán establecer los estándares para Sistemas Locales que serán cedidos obligatoria y gratuitamente en los Planes Parciales, y que serán, como mínimo, los indicados en los artículos 10 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento así como las condiciones de tamaño, concentración, localización y características físicas de los suelos destinados a cada uno de los usos contemplados por dichos artículos.

2. Asimismo, los Programas de Actuación Urbanística deberán incorporar las determinaciones técnicas en materia de ocupación, altura máxima y características físicas que deban cumplir las edificaciones y suelos con destino a usos privados, así como el porcentaje máximo de suelo con destino a dichos usos.

Sección Cuarta. Zona de Desarrollo Residencial Opcional de media densidad (clave 32).**Art. 229 Tamaño.**

El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación Urbanística se fija en 20 hectáreas, excepto cuando el conjunto continuo de unidades de zona no alcance esta superficie.

Art. 230 Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de volumetría específica.

Art. 231 Densidad.

La densidad máxima de viviendas se fija en 35 viviendas por hectárea.

Art. 232 Estándares y otras condiciones de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística, además de las determinaciones contenidas en este Plan, deberán establecer los estándares para Sistemas Locales, que serán cedidos obligatoria y gratuitamente en los Planes Parciales, y que serán, como mínimo, los indicados en los artículos 10 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones de tamaño, concentración, localización y características físicas de los suelos destinados a cada uno de los usos contemplados por dichos artículos.

2. Asimismo, los Programas de Actuación Urbanística deberán incorporar las determinaciones técnicas en materia de ocupación, altura máxima y características físicas que deban cumplir las edificaciones y suelos con destino a usos privados, así como el porcentaje máximo de suelo con destino a dichos usos.

Sección Quinta. Zona de Desarrollo Residencial Opcional de alta densidad (clave 33).**Art. 233 Tamaño de la actuación.**

El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación Urbanística en estos sectores se fija en 10 hectáreas, excepto cuando el conjunto continuo de unidades de zona no alcance esta superficie.

Art. 234 Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de volumetría específica.

Art. 235 Densidad.

La densidad máxima de viviendas se fija en 55 viviendas por hectárea.

Art. 236 Estándares y otras condiciones de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística, además de las determinaciones contenidas en este Plan, deberán establecer los estándares para Sistemas Locales, que serán cedidos obligatoria y gratuitamente en los Planes Parciales, y que serán, como mínimo, los indicados en los artículos 10 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como las condiciones de tamaño, concentración, localización y características físicas de los suelos destinados a cada uno de los usos contemplados por dichos artículos.

2. Asimismo, los Programas de Actuación Urbanística deberán incorporar las determinaciones técnicas en materia de ocupación, altura máxima y características físicas que deban cumplir las edificaciones y suelos con destino a usos privados, así como el porcentaje máximo de suelo con destino a dichos usos.

Sección Sexta. Zona de Desarrollo Industrial Opcional (clave 34).**Art. 237 Definición.**

Comprende los Suelos Urbanizables cuyo desarrollo es opcional y su uso predominante es industrial.

Art. 238 Tamaño.

El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación Urbanística en estos sectores se fija en 10 hectáreas.

Art. 239 Tipo de Ordenación.

Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada.

Art. 240 Edificabilidad.

1. Se fija el índice de edificabilidad bruta de 0,4 m²t/m²s.

2. La intensidad de edificación sobre parcela se fija en 1 m²t/m²s.

Art. 241 Estándares y otras condiciones de los Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística, además de las determinaciones contenidas en este Plan deberán:

a) Establecer los estándares para Sistemas Locales que deberán ser cedidos obligatoria y gratuitamente en los Planes Parciales, y que serán, como mínimo, los indicados en el artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, así como el tamaño, concentración, localización y características físicas que deberán reunir los suelos destinados a cada uno de los usos contemplados en dicho artículo.

b) Las superficies destinadas a espacios libres deberán, además, cumplir las condiciones fijadas en el artículo que regula los Estándares Urbanísticos en las zonas de clave 24.

2. Los Programas de Actuación Urbanística deberán incorporar las determinaciones técnicas en materia de tamaño de parcela, ocupación y altura máxima que deban cumplir las edificaciones y suelos con destino a usos privados, así como el porcentaje máximo de suelo con destino a dicho uso.

Art. 242 Condiciones de uso.

1. Se fija como uso global el industrial.

2. Se declaran usos prohibidos los siguientes:

- Vivienda.
- Residencial público.

Continuará

AYUNTAMIENTO DE ELCHE**EDICTO**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de diciembre de 1987, acordó aprobar la plantilla del personal funcionario, laboral y eventual de este Ayuntamiento para el año 1988, que queda como sigue:

GRUPO	DENOMINACION	Nº DE PLAZAS	NIVEL RETRIB.
Clase b) Servicio de Extinción Incendios			
C	Suboficial	1	6
C	Sargento	1	6
D	Cabos Zapadores	5	4
D	Bomberos Zapadores	34	4
D	Conductores	15	4
Clase c) Plazas de Conditos Especiales			
A	Director Banda de Música	1	10
D	Encargado Biblioteca	1	4
D	Ayudante Oficina Turismo	2	4
D	Encargado Servicios Casa Consistorial	1	4
E	Ayudante Museo y Biblioteca	1	3
E	Ayudantes Biblioteca	6	3
Clase d) Personal de Oficinas			
Obras			
D	Pintor	1	4
E	Vigilante	2	3
E	Ayudante Pintor	2	3
Agua y Alcantarillado			
D	Capataz	1	4
B	Inspector de Acometidas e Instalaciones	1	4
D	Lector de Contadores	9	4
E	Guarda de Canal	3	3
E	Guardas del Depósito	3	3
E	Guardas de la Red	2	3

AYUNTAMIENTO DE CAMPELLO

—Continuación.

CAPITULO IX
REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Sección Primera. Disposiciones Comunes

Art. 243 Definición y ámbito de aplicación

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

2. Las normas de este capítulo se aplicarán a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que quedan delimitados como tales en los planos que integran este Plan General.

3. Las normas de este capítulo se aplicarán también a los sectores clasificados como suelo urbanizable no programado, mientras no se aprueben los Programas de Actuación urbanística y sus correspondientes Planes Parciales.

Art. 244 Régimen jurídico general

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección al desarrollo de los usos propios del suelo no urbanizable, que quedan definidos en este capítulo.

Las limitaciones a la cuantía de los usos, al tamaño y disposiciones de las edificaciones, y a las transformaciones del terreno natural, se establecen en función de la compatibilidad de los usos entre sí y del equilibrio ecológico del espacio donde se ubican.

Art. 245 Actos sometidos a licencia

1. En el suelo no urbanizable, están sujetos previa licencia municipal sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos siguientes:

a) Parcelaciones rústicas, que se desarrollen al amparo de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y legislación concordante, así como las que emanen de un Plan Especial que desarrolle este Plan General en los supuestos previstos en él.

b) Movimiento de tierras (extracción de tierras y árcos y vaciado de terrenos, rebajes y nivelaciones, terraplenes, cotas de exploración y análogos).

c) Obras de cerramiento de fincas o terrenos.

d) Apertura de caminos, ampliación y mejora de los existentes.

e) Obras de transformación y mejora de la explotación agrícola del suelo; como son la construcción de bancales y muros de contención, construcción de redes de riego o de abastecimiento de agua, embalses de agua, de cualquier capacidad, drenajes y desagües, y cualesquiera otras análogas.

f) Instalaciones de abastecimiento, producción, transformación o distribución de energía, y las propias de telecomunicaciones.

g) Construcción, ampliación o reforma de edificaciones al servicio de la explotación natural del suelo, y en desarrollo de los usos permitidos, como son los almacenes de aperos de labranza y productos agrícolas, casetas de pozos y transformación de energía, invernaderos de estructura fija o móvil, umbráculos, pérgolas, etc.

h) Construcción, ampliación o reforma de granjas e instalaciones agropecuarias, como silos, almacenes, etc.

i) Construcción, ampliación o reforma de viviendas unifamiliares, en los supuestos admitidos por estas Normas.

j) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

k) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

l) derribos y demoliciones, totales y parciales de edificaciones y construcciones.

m) Talas y abastecimientos de árboles que constituyan masas arbóreas, espacios boscosos, arboledas y parques, jardines y setos vivos.

n) Colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

a) Los trabajos de limpieza, desbroce, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.

b) Las obras de limpieza y mantenimiento de las edificaciones que no supongan cambios en las fachadas, estructura, distribución y destino de las mismas.

c) Las obras de reparación de instalaciones e infraestructuras que no supongan transformaciones de su extensión y su o sus características técnicas.

d) Las obras efectuadas en virtud de orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento.

3. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades enumeradas en el párrafo 1., de este artículo, incluso cuando se ejecuten en zona marítimo terrestre, ferroviaria y cualquier otra zona del patrimonio público, aun cuando el acto de que se trate exija de autorización de cualquier órgano de la Administración o sea realizado por ella.

Art. 246 Licencias provisionales

1. Los usos y obras no expresamente admitidos en el suelo no urbanizable sólo podrán ser objeto de licencia provisional siempre que:

a) No impliquen alteración morfológica del terreno donde se ubiquen, ni de las masas arbóreas, ni produzcan efectos negativos sobre los usos permitidos en cada tipo de suelo a tenor de las determinaciones de este Plan General.

b) Exista justificación suficiente de que existen razones que aconsejan su autorización en contra del planeamiento.

c) No impliquen la necesidad de construcciones fijas con obras de cimentación, estructuras no desmontables, o análogas.

2. La concesión de licencia provisional requerirá informe previo favorable de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

3. La Licencia provisional no tendrá efectividad en tanto en cuanto no se hayan inscrito las obras con tal carácter en el Registro de la Propiedad, con tal carácter en el Registro de la Propiedad, con expresión de la aceptación del propietario al cese del uso y a la demolición de las edificaciones e instalaciones, sin derecho a indemnización alguna, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

Art. 247 Autorizaciones administrativas previas

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de Minas, de aguas, de Montes, de Costas, de carreteras, etc., tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

2. La construcciones de edificios de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, así como los edificios destinados a viviendas unifamiliares ligadas a la explotación agrícola o pecuaria, requerirán de la previa autorización de la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, a través de del procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo y 44 del Registro de Gestión.

3. La consecución de las autorizaciones administrativas a que hace referencia el apartado 1., de este artículo, no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado, ni a la ejecución de otras o instalaciones, en tanto en cuanto no se haya objetado la correspondiente licencia municipal.

Art. 248 Limitaciones del carácter general. Parcelaciones y segregaciones

1. En el suelo no urbanizable no se admitirán otros usos, instalaciones o edificaciones que las expresamente permitidas en este Plan General para cada clase de suelo. Su desarrollo se ajustará a las limitaciones establecidas en cada tipo de zona.

2. Con carácter general, quedan prohibidas en el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 94 y 95 de la Ley del Suelo; así como las edificaciones que impliquen peligro de formación de núcleo de población a tenor de la definición de éste que se contiene en el artículo siguiente de estas Normas.

3. Se prohíbe asimismo la apertura de nuevos caminos e incluso senderos agrícolas o forestales, a no ser en ejecución de planes acogidos a la legislación agraria o de montes.

4. Con independencia del régimen específico de limitaciones establecidas por este Plan General en cada zona del suelo no urbanizable, todas las edificaciones, instalaciones

y alteraciones del terreno natural que en él se realicen Deberán adaptarse al paisaje y a los tipos constructivos tradicionales en la zona de acuerdo con los usos a que se destinen.

Art. 249 Núcleo de Población

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, este Plan General define como núcleo de población «cualquier conjunto o agrupación de edificaciones destinadas al alojamiento permanente o esporádico de personas físicas que pueda generar expectativas de aprovechamiento urbanístico en su entorno, provocar la distorsión del precio del suelo rústico en que se halle enclavado, y requerir de la prestación por el sector público de los servicios urbanísticos y asistenciales que le competen».

2. Se presume el peligro de formación de núcleo de población cuando:

a) Se soliciten autorizaciones para parcelaciones rústicas o segregaciones simultáneas de más de tres parcelas en base a la unidad mínima de cultivo, o cuando en la segregación intervenga reiteradamente el mismo comprador, vendedor o usuario futuro.

b) Cuando se soliciten autorizaciones para parcelaciones rústicas que contemplen usos públicos de tipo educativo, deportivo o asistencial.

c) Cuando se soliciten autorizaciones para la apertura caminos, o la transformación de los ya existentes, que no vengán justificadas en un Plan de Explotación del conjunto, viable económicamente, de una finca agrícola ganadera, forestal o minera, o no constituyan un acceso único a la actividad que se solicita desarrollar o transformar.

d) Cuando se soliciten autorizaciones para ejecución de servicios e infraestructuras tendentes a la formación de solares a tenor de lo definido en el artículo 81.2 de la Ley del Suelo.

e) Cuando se soliciten licencias de edificación de vivienda unifamiliar a emplazar en un lugar tal que en un radio de 200 metros, a contar desde ella existan más de tres edificaciones que constituyan la vivienda de sus propietarios o arrendatarios.

Art. 250 Desarrollo de Planes Especiales en el Suelo no Urbanizable

1. En el suelo clasificado como no urbanizable en éste Plan General podrán desarrollarse Planes Especiales que tengan por objeto la protección del paisaje y de las vías de comunicación, la conservación del medio rural y la ejecución de infraestructuras generales del municipio y los espacios forestales, y en general todos aquellos que supongan una mejora e incentivo de los usos permitidos en cada una de las zonas definidas en este Plan General.

Art. 251 Clasificación zonas del Suelo No Urbanizable

Este Plan General clasifica el Suelo No Urbanizable en las siguientes zonas:

- Suelo Protegido de Repoblación Forestal (Clave 41).
- Suelo Protegido de Interés Agrícola (Clave 42).
- Suelo Protegido de Interés Paisajístico (Clave 43).
- Suelo Rústico de baja productividad agrícola (Clave 44).

Sección Segunda. Régimen de Usos

Art. 252 Usos prohibidos en el Suelo no Urbanizable

1. Son usos prohibidos con carácter general en el suelo no Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el suelo urbano o urbanizable a tenor de las determinaciones de este Plan General, o los que resulten incompatibles con los usos permitidos en cada zona, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o en la forma del uso.

2. Con independencia de lo que se dispone en estas Normas 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 y residencial turístico (apartamentos, bungalows, moteles, etc.).
- b) Comercial al por mayor, y de suministro de bienes y servicios ligados a la actividad productiva.
- c) Almacenes, excepto los directamente relacionados con explotaciones agropecuarias y forestales.
- d) Oficinas públicas o privadas.

e) Industrial en todas sus categorías y modalidades, con excepción de las industrias Nocivas, Molestas, Insalubres o Peligrosas que hayan de ubicarse en el medio rural en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 2414/61 de 30 de noviembre.

f) Residencial, en viviendas plurifamiliares o alojamientos comunitarios.

Art. 253 Usos permitidos en el Suelo no Urbanizable.

1. Son usos permitidos en el Suelo no Urbanizable los que en la regulación de las zonas de este Plan General están expresamente Admitidos en las mismas y, en su caso no se comprenden en ninguno de los supuestos de usos prohibidos.

2. El presente Plan General divide los usos permitidos en cada zona en dos clases: Usos propios de la zona y usos compatibles.

3. Los usos propios de cada zona son aquellos usos característicos del espacio rural, en base a cuya preservación o fomento se ha calificado la zona, y constituyen en general la base productiva de su aprovechamiento.

4. Los usos compatibles, son aquellos que se admiten en cada zona, con las limitaciones determinadas en estas Normas o las que se establezcan en la licencia municipal, por razones de la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano y la posibilidad de coexistencia en los usos propios de cada zona.

Art. 254 Usos propios del Suelo no Urbanizable

1. En este Plan general se establecen como usos propios del Suelo no Urbanizable, los siguientes:

- a) Uso agrícola.
- b) Uso pecuario.
- c) Uso forestal.
- d) Uso extractivo.

2. Este Plan General establece limitaciones de coexistencia de usos propios del suelo no Urbanizable, en forma que en cada zona se declara prohibido o incompatible a alguno de ellos.

Art. 255 Usos compatibles en cada zona

1. En este Plan General se establecen los usos compatibles en cada zona en función de los usos propios en ellas. La declaración de uso permitido, prohibido, y las limitaciones sobre el tamaño o forma de expresión espacial del uso, se establece para cada zona del Suelo no Urbanizable.

2. Los usos compatibles se clasifican en:

- a) Uso de vivienda agrícola.
- b) Uso de vivienda agrícola-recreativa.
- c) Uso de almacén agrícola.
- d) Uso comercial-alimenticio, al por menor.
- e) Uso de campamentos turísticos.
- f) Uso educativo-experimental.
- g) Uso deportivo-recreativo.
- h) Uso sanitario-asistencial.
- i) Uso religioso-cultural.
- j) Uso de servicio a las obras públicas.

3. Estas Normas definen cada uno de los usos en forma que sea precisa conceptualmente el tipo de actividad comprendida en cada uno de ellos, con independencia de las limitaciones de tamaño y forma reguladas para cada tipo de zona.

Art. 256 Uso Agrícola.

1. Se incluyen en este uso las actividades ligadas a la siembra, plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano, a su aprovechamiento ornamental o industrial; así como la explotación de los recursos derivados de dichas plantaciones, siempre que no precisen edificaciones e instalaciones de tipo industrial.

2. El uso agrícola supone obras e instalaciones de adaptación y transformación del estado natural del territorio, del riego y del régimen de acometida de aguas, y de mejor aprovechamiento del clima y de la energía a los efectos de la producción agraria.

Art. 257 Uso Pecuario

1. Se incluyen en este uso todas las actividades destinada al cuidado y la cría de animales destinados a su explotación comercial.

2. El uso pecuario supone el aprovechamiento del espacio natural y su adaptación por medio de cañadas, vallados, setos, etc.; el mantenimiento de pastizales y prados;

y la construcción de edificaciones destinadas a la guarda, alimentación y cuidado de los animales, así como el almacenamiento de piensos y útiles ligados a dicha actividad.

Art. 258 Uso Forestal

1. Se entiende por uso forestal el destino del suelo a la producción de masas arbóreas, sean de origen natural o emanadas de plantaciones, así como las actividades destinadas a la explotación de estos recursos que no impliquen edificaciones industriales.

2. El uso forestal implica obras de adaptación topográfica, apertura de caminos y vías, e instalaciones de riego, poda y almacenamiento.

Art. 259 Uso extractivo.

1. Se incluyen en este uso las actividades consistentes en la extracción de minerales, tierras y áridos del suelo y el subsuelo, con fines Comerciales.

2. Las actividades extractivas suponen movimientos de tierra, apertura de caminos, e instalaciones de machaqueo y almacenamiento temporal de los productos, así como vallados y obras de salvaguarda y compatibilidad con el medio ambiente.

Art. 260 Uso de vivienda agrícola.

1. Se entiende por uso de vivienda agrícola la residencia primaria del propietario o arrendatario cuya ocupación económica principal es la de actividades propias del uso agrícola.

2. Se incluyen en el uso de vivienda agrícola los espacios edificados destinados a la guarda de aperos y útiles de labranza, así como al cuidado de animales, siempre que no impliquen edificaciones aisladas de la propia vivienda.

Art. 261 Uso de vivienda agrícola-recreativa.

1. Este Plan General define como uso de vivienda agrícola-recreativa la destinada a residencia no permanente de personas que dedican parte de su actividad a la agricultura.

2. El uso de vivienda agrícola-recreativa implica el destino parcial de la parcela sobre la que produce la edificación de plantaciones forestales, agrícolas o a usos pecuarios.

3. Dentro del uso de la vivienda agrícola-recreativa se incluyen elementos auxiliares de la vivienda destinados al recreo y el esparcimiento de sus habitantes.

Art. 262 Usos de almacén agrícola.

1. Se entiende por uso de almacén agrícola al destinado a la guarda de productos derivados de la explotación agrícola del suelo, y a su transformación siempre que no precise de instalaciones industriales.

2. Se excluyen del uso de almacén agrícola las actividades de embalado que precisen de la utilización de vidrio y metal, así como de la utilización de maquinaria que precise de instalaciones fijas de suministro de energía. En especial, se excluyen del uso de almacén las industrias de cualquier tipo, incluso las agropecuarias.

Art. 263 Uso comercial-alimentario, al por menor.

1. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al abastecimiento al por menor de alimentos, bebidas, enseres domésticos y análogos. Se incluyen en el mismo instalaciones de cantinas, bares y restaurantes.

2. Quedan excluidos de este uso los usos comerciales que por sus características, instalaciones, y material almacenado, causen riesgos o molestias a las personas y a las cosas; estos usos se asimilarán, a efectos de su regulación, al uso industrial.

Art. 264 Uso de campamentos turísticos.

1. Se incluyen en el uso de campamentos turísticos (camping) las edificaciones, obras e instalaciones para albergar temporalmente concentraciones de más de diez personas con funcionamiento en períodos de tiempo continuos inferiores a seis meses, siempre que los alojamientos sean de tipo móvil (tiendas de campaña, caravanas, etc).

2. Se excluyen del uso de campamento turístico (camping) las actividades de alojamiento temporal o esporádico que utilicen Casas prefabricadas, fijación permanente al terreno de caravanas y elementos análogos, y en general servicios higiénicos y de agua no colectivos.

Art. 265 Uso educativo-experimental

1. Este Plan General define como uso educativo compatible con el suelo no urbanizable el exclusivamente ligado a la investigación y enseñanza de materias agropecuarias, botánicas, zoológicas y en general relativas al medio natural.

2. Se excluye del uso educativo las actividades deportivo-recreativas, aun cuando estén ligadas a la naturaleza o al uso y disfrute de animales.

Art. 266 Uso deportivo-recreativo

1. Se incluyen en este uso las instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva en cuanto se refieren al suelo no urbanizable. Este uso queda limitado a aquellas actividades altamente consumidoras de espacio que por su naturaleza no puedan darse en el suelo urbano.

2. El uso deportivo-recreativo comprende instalaciones y acondicionamiento de terrenos, así como edificaciones al servicio de la actividad deportiva cuya ocupación no exceda del cinco por ciento de la superficie total ocupada para el desarrollo de la actividad.

Art. 267 Uso sanitario-asistencial

1. El uso sanitario-asistencial en el suelo no urbanizable queda limitado a instalaciones y edificaciones que, por motivos higiénicos-sanitarios, no pueden ubicarse en áreas urbanas.

2. Se incluyen en este uso las clínicas veterinarias e instalaciones análogas cuando se den los mismos supuestos del apartado 1 de este artículo.

Art. 268 Uso religioso y cultural

En el Suelo no Urbanizable el uso religioso y cultural queda limitado al mantenimiento, conservación y utilización, con estos fines, de áreas y edificaciones culturales o religiosas preexistentes a la aprobación de este Plan General.

Art. 269 Uso de servicio a las obras públicas

1. Comprende las actividades, construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que se realicen por la Administración Pública, directamente o en régimen de gestión indirecta; sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

2. De las instalaciones y edificaciones definidas en el Reglamento de Carreteras como de área de servicio y asociadas a las obras de carretera, fuera de los límites de dominio público, tan sólo se admiten con carácter general las estaciones de servicio, con sujeción a lo dispuesto en estas Normas.

Sección Tercera. Suelo Protegido de Repoblación Forestal (Clave 41)

Art. 270 Definición

1. Bajo la calificación de Suelo protegido de Repoblación Forestal, se incluyen los terrenos de suelo no urbanizable con vegetación arbórea o que este Plan General destine a repoblación forestal.

2. Los terrenos calificados de Suelo Protegido de Repoblación Forestal son los diferenciados en los planos del Plan General de ordenación urbana con la clave 41.

Art. 271 Condiciones de uso

1. Los terrenos calificados de suelo protegidos de Repoblación Forestal, no podrán ser destinados a utilización que implique transformación de su destino, o que lesiones el sector específico de la vegetación que se quiere protegero implantar.

2. En las áreas de Repoblación Forestal únicamente está permitido el uso forestal.

3. Quedan expresamente prohibidos y se declaran incompatibles el resto de usos definidos por el suelo no urbanizable.

Art. 272 Aprovechamiento de los productos forestales

1. Los aprovechamientos de los productos forestales se realizarán dentro de los límites que permiten los intereses de su conservación y mejoras, de acuerdo con lo previsto en la legislación especial sobre la materia.

2. En ningún caso se permitirá en las áreas forestales la apertura de vías distintas de las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos forestales.

3. La Concesión de la licencia para el aprovechamiento de los productos forestales requiere de la previa aprobación de un Plan de Explotación autorizado por la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación y que ha de contemplar como marco de referencia la totalidad de la finca que constituye la unidad de explotación.

4. El plan de explotación, además de las características técnicas a que hace referencia la legislación específica en la materia, ha de contener la definición exacta del área de intervención, el número y características de tamaño de los árboles sobre los que se pretende intervenir, el señalamiento exacto en planta y perfil de los caminos y movimientos de tierra previstos y de las áreas de almacenamiento de los productos, así como la descripción y valoración económica de las obras de restauración de la morfología del terreno y del paisaje. El Plan de Explotación se presentará sustentado sobre memoria justificativa en que se precise de forma pormenorizada la motivación y necesidad de la explotación.

Art. 273 Condiciones de la edificación y las instalaciones.

Se prohíben las edificaciones e instalaciones con excepción de las que exijan la explotación forestal, y las asociadas a los usos permitidos en estas Normas.

Sección Cuarta. Protegido de Interés Agrícola (Clave 42)

Art. 274 Definición

1. Este Plan General califica de suelo protegido de interés agrícola el suelo no urbanizable que por sus características ha de ser destinado exclusivamente a la agricultura, fomentándola en él con medidas positivas de tecnificación y servicios, y preservándola de todo uso o edificación que no totalmente agrícola.

2. Los terrenos calificados de Suelo Protegido de interés agrícola son los delimitados y tipificados con la clave 42 en los planos del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 275 Condiciones de uso.

1. En suelo agrícola, el uso propio permitido es el definido en el artículo correspondiente de la Sección Segunda del Capítulo IX de estas Normas.

2. Son usos compatibles, y por tanto permitidos con limitaciones, los siguientes usos: uso pecuario, uso forestal, uso de vivienda agrícola, uso de almacén agrícola, el uso comercial al por mayor y el uso educativo-experimental.

3. Además de los usos prohibidos con carácter general para el suelo no urbanizable regulados en estas Normas, se declaran incompatibles y quedan prohibidos los siguientes usos: uso extractivo, uso de vivienda agrícola-recreativa, uso de campamentos turísticos, uso deportivo-recreativo, uso sanitario-asistencial y uso comercial-alimenticio al por mayor.

4. El uso de servicio a las obras públicas tan sólo se admitirá como condición temporal y ligado a la ejecución de una obra pública en concreto. Las obras y actividades que se autoricen deberán justificar la imposibilidad de una ubicación fuera del suelo agrícola, y, en su caso, adecuarla al entorno agrícola en que se sitúen y al respeto a sus infraestructuras e instalaciones.

Art. 276 Obras de mejora y transformación.

1. En el suelo protegido de interés agrícola no se admiten más obras e instalaciones que las ligadas a la conservación, mejora y transformación agraria del territorio.

2. A este efecto, cualquier solicitud de licencia de obras o instalaciones deberá acompañar la justificación del carácter de agricultor del peticionario y del interés y viabilidad económica de la mejora o transformación solicitada.

3. La justificación del carácter de agricultor del peticionario requerirá de la aportación de la siguiente documentación:

a) Nombre, apellidos, domicilio y, en su caso, razón social del peticionario.

b) Relación de propiedad, arrendamiento, u otras, que ligan al peticionario con la finca, y demostración documental de la misma.

c) Copia de la Cartilla Agraria del peticionario o del cultivador en su caso.

d) Cualquier otra circunstancia personal del peticionario que obre con carácter probatorio a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.

4. La justificación del interés de la actividad, obra o instalación que se solicite, requerirá de la aportación de la siguiente documentación:

a) Situación, superficie, delimitación y características de la totalidad de las fincas afectas a la Unidad de Explotación de la que es titular el peticionario, o en la que se incluye en caso de constituir parte de una explotación agraria mayor.

b) Certificado del Registro de la Propiedad, con expresión de superficie y propiedad de las fincas de la unidad de explotación, así como de las servidumbres y limitaciones que la gravan.

c) Ubicación de la totalidad de las fincas de la Unidad de Explotación, y de las obras e instalaciones que se pretenden, sobre copia de plano de este Plan General.

d) Plano de escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la ubicación exacta, tamaño y características, de las obras a ejecutar.

e) En el caso de que se pretenda la alteración o adaptación de la topografía existente, se requerirá de la presentación del plano topográfico a 1:2.000, y de los perfiles que sean necesarios para apreciar el volumen y características de las obras.

f) Plan de Explotación referido a la totalidad de la Unidad de Explotación que, además de los requerimientos señalados por la legislación agraria, demuestre la conveniencia de las obras, su relación con la mejora de la explotación.

g) Estudio económico-financiero que demuestre que las inversiones necesarias son rentables y que los rendimientos previstos guarden relación con la extensión de la finca y su capacidad de producción, de acuerdo con lo que dispone la Ley sobre Reforma y Desarrollo Agrario, y la producción es rentable para su comercialización, no destinándose al autoconsumo.

5. El tamaño mínimo de Unidad de Explotación será el de la unidad mínima de cultivo en explotaciones en secano, y el de tres veces la unidad mínima de cultivo en explotaciones en regadío. Dicha superficie podrá ser concentrada o en fincas diferenciadas.

6. En la concesión de licencia municipal para obras de mejora y transformación, podrán requerirse garantías económicas, en forma de aval o depósito en metálico, respecto a la ejecución de las mismas, o de aquéllas de las solicitudes que se consideren imprescindibles para garantizar el carácter agrícola de la instalación y la viabilidad de la explotación.

Art. 277 Segregaciones y parcelaciones.

1. De acuerdo con lo dispuesto en la legislación agraria, no se admitirán segregaciones de parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo definida en aquélla.

2. La parcelación rústica simultánea de más de tres parcelas deberá demostrar la imposibilidad de formación de núcleo de población, a tenor de lo dispuesto en estas Normas.

Art. 278 Régimen específico de las edificaciones para uso de vivienda agrícola.

1. El uso de vivienda agrícola queda limitado al de vivienda primaria del cultivador de la explotación agrícola. La solicitud de construcción, ampliación o reforma ha de venir justificada en el correspondiente Plan de Explotación de la totalidad de la Unidad de Explotación afecta a la finca.

2. Se incluyen en la vivienda agrícola las edificaciones e instalaciones para el cuidado y guarda de los aperos y maquinaria, para almacenaje de productos agrícolas, para guarda y cuidado de animales y para suministro energético y demás de la propia vivienda.

3. Este Plan General no define una parcela mínima de referencia de la edificación de viviendas agrícolas, en la medida en que la autorización de ésta quede ligada a la Unidad de Explotación. El tamaño de la Unidad de Explotación dependerá de su viabilidad económica, a tenor de su correspondiente Plan de Explotación, que justifique lo dispuesto en el artículo correspondiente de estas Normas.

4. La construcción del volumen edificable definido en el apartado 5, de este artículo agotará la posibilidad de edificación en la Unidad de Explotación. Otorgada la licencia de obras, su eficacia quedará condicionada a la toma de razón en el registro de la Propiedad de que las fincas de la Unidad de Explotación quedan vinculadas o afectas a la explotación agrícola a efectos del agotamiento del volumen edificable y de la ocupación máxima del suelo definidos en estas Normas y a la presentación al Ayuntamiento de documento probatorio de dicha inscripción.

5. La unidad edificable común destinada a estos usos queda limitada a un volumen máximo de 1.200 metros cúbicos.

6. La unidad edificable podrá disgregarse en edificaciones separadas, siempre que éstas no disten entre sí distancias superiores a 15 metros, ni inferiores a los 5 metros.

7. La unidad edificable podrá destinarse a viviendas diferentes, siempre que éstas no excedan el número de tres y sean ocupadas por los propietarios de la explotación, los cultivadores de la misma o sus familiares en primer grado.

8. La ocupación máxima por edificaciones quedará limitada al cinco por ciento de la superficie total de la Unidad de Explotación en el caso de aprovechamiento en seco, y al diez por ciento en el caso de aprovechamiento en regadío.

9. La altura máxima permitida es la de 7,00 metros, correspondientes a planta baja y piso. Se admitirán no obstante, alturas mayores para instalaciones, cuando sea imprescindible por motivos tecnológicos.

10. La distancia mínima de la fachada a las lindes de fincas será de 8 metros, la distancia mínima a ejes de caminos de fachadas, vallados y cercas será de 12 metros.

11. Las construcciones deberán adecuarse al paisaje y a los tipos tradicionales de edificación en Campello. A este respecto los acabados de fachada se limitarán a piedra, a obra vista de calidad, o al revoco y enlucido en colores blancos, ocre, sienas y análogos; las cubiertas serán planas o de teja de arcilla. Las vallas y cercas cumplirán las mismas condiciones y su altura máxima será de 2,00 metros.

Art. 279 Régimen específico de las edificaciones pecuarias.

1. En el suelo protegido de interés agrícola, el uso pecuario queda limitado al vinculado a las explotaciones agrícolas.

2. Las edificaciones destinadas a este uso no podrán exceder de una superficie de 200 metros cuadrados, computando su volumen dentro del máximo definido en el apartado 5, del artículo anterior.

3. A efectos de ocupación, distancia de lindes, alturas y condiciones estéticas, regirá asimismo lo dispuesto en el artículo anterior de estas Normas.

Art. 280 Régimen específico de las instalaciones.

1. Las instalaciones de servicios, riego y drenaje, energía, invernaderos, etc., podrán darse en la cuantía y con las características que se justifiquen en el Plan de Explotación de la totalidad de la Unidad de Explotación.

2. La distancia a lindes y caminos de casetas, invernaderos y otras construcciones será como mínima la de su altura, o mayor si se presupusieran perjuicios a otras explotaciones agrícolas colindantes.

Art. 281 Régimen específico de la construcción de comercios al por menor.

1. En el suelo agrícola protegido se admite el uso de comercios al por menor, con inclusión de bares y restaurantes, en las siguientes condiciones:

a) Que las fincas donde se ubiquen den a camino público asfaltado.

b) Que se ubiquen en edificaciones agrícolas pre-existent a la aprobación de este Plan.

c) Que se hayan ubicado a una distancia de 2.000 metros de otras edificaciones con usos análogos o de núcleos de población.

2. El destino de edificaciones de uso comercial al por menor está sometido además a las siguientes limitaciones:

a) La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados, y la parcela máxima de 10.000 metros cuadrados.

b) La ocupación máxima por edificaciones, instalaciones y áreas de aparcamiento será del 30 por ciento de la parcela.

c) No podrán alterar el aspecto exterior de la construcción agrícola, más que con elementos funcionales imprescindibles y en forma que se armonicen con el paisaje y el conjunto edificado.

Art. 282 Régimen específico de los almacenes agrícolas.

1. En el suelo agrícola protegido se admiten almacenes agrícolas ligados a la producción de la propia unidad de explotación, así como almacenes comunes a varias, en el caso de cooperativas agrarias o sociedades análogas.

2. Cualquier autorización de almacén agrícola ha de venir justificada en el correspondiente Plan de Explotación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 289 de estas Normas.

3. En el supuesto de almacenes agrícolas ligados a la propia producción, el volumen construido computará dentro del volumen máximo de edificación admitido para vivienda agrícola detrayéndose de este uso.

4. La superficie máxima del almacén agrícola, en el supuesto de estar ligado a la propia explotación será proporcional al tamaño y tipo de explotación siendo como máximo su superficie de 400 metros cuadrados.

5. A los efectos de lo dispuesto en los apartados 3 y 4 de este artículo, no computarán a efectos del volumen máximo edificable las áreas de almacenaje que tengan por lo menos tres de sus cuatro caras exentas de cerramiento y no excedan de 4,00 metros de altura.

6. Se admitirán almacenes agrícolas comunes a varias unidades de explotación, y gestionados en forma de cooperativas o sociedades análogas, en las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima de ubicación será el equivalente de unidad máxima de cultivo.

b) La ocupación máxima de la parcela será del 50 por ciento.

c) Las distancias a lindes y caminos serán las mismas que las establecidas para la vivienda agrícola por estas Normas.

d) El tamaño máximo de la edificación será de 1.000 metros cuadrados.

e) La distancia mínima a otros almacenes de la misma rama de producción será de 2 kilómetros.

f) No requerirán instalaciones fijas de tipo industrial.

Sección Quinta. Suelo Protegido de interés paisajístico (clave 43).

Art. 283 Definición.

1. Este Plan General califica de Suelo Protegido de interés paisajístico aquellos terrenos de suelo no urbanizable que hayan de ser preservados de la urbanización y de cualquier alteración, en base a su interés en la conformación topográfica del territorio de Campello.

2. Los terrenos calificados de Suelo Protegido de interés paisajístico son los delimitados en los planos del P. G. O. U. con la clave 43.

Art. 284 Condiciones de uso.

1. En el Suelo Protegido de interés paisajístico son usos permitidos los siguientes: uso forestal, uso agrícola, uso pecuario, uso de vivienda agrícola, uso de almacén agrícola, uso de vivienda agrícola recreativa, uso religioso y cultural, y uso de servicio a las obras públicas.

2. Además de los usos prohibidos con carácter general para el suelo no urbanizable en el artículo 263 de estas Normas, se declaran incompatibles, y por tanto quedan prohibidos los siguientes usos: uso extractivo, uso de campamentos turísticos, uso educativo-experimental, uso deportivo-recreativo, uso sanitario-asistencial y uso comercial.

Art. 285 Régimen específico de las edificaciones.

1. Cualquier edificación destinada a los usos admitidos en el artículo anterior tendrá una limitación de volumen máximo de 1.200 metros cúbicos.

2. La unidad edificable podrá disgregarse en edificaciones separadas siempre que éstas disten entre sí distancias superiores a 5 metros, e inferiores a 15 metros.

3. La altura máxima permitida es de 7,00 metros, correspondientes a planta baja y un piso.

4. La parcela mínima afecta a la edificación será de 25.000 metros cuadrados.

5. Las construcciones deberán en su situación, altura, composición volumétrica y estética, adaptarse al ambiente y al paisaje en que se ubiquen, en forma que no desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Art. 286 Limitaciones a la propiedad.

1. Se prohíben los movimientos de tierra, salvo los imprescindibles para la ejecución de las construcciones reguladas en el artículo anterior de estas Normas y siempre que aquéllos cumplan las condiciones de respeto al paisaje y no entrañen riesgos de desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2. Se prohíbe la apertura de caminos, salvo los de estricto acceso a las edificaciones o los emanados de las necesidades de los cultivos que incumplan las condiciones establecidas en el apartado 1 de este artículo.

3. Las edificaciones que se autoricen en desarrollo de lo regulado en estas Normas, no podrán ubicarse a una altura topográfica que supere la cota equivalente a veinticinco metros menos de la ruptura natural de aguas vertientes más baja de la finca objeto de edificación.

Sección Sexta. Suelo Rústico de baja productividad agrícola (clave 44).

Art. 287 Definición.

1. Este Plan General califica de Suelo Rústico de baja productividad agrícola aquellos terrenos agrarios de estas características, que no son destinados a suelo urbanizable por razones de limitación a la extensión del crecimiento urbano.

2. Los terrenos calificados de Suelo Rústico de baja productividad agrícola son los delimitados en los planos con la clave 44.

Art. 288 Condiciones de uso.

Son usos permitidos en el Suelo Rústico de baja productividad agrícola la totalidad de los determinados en los art., y, de estas Normas.

Art. 289 Régimen específico del uso agrícola.

1. En el suelo rústico de baja productividad agrícola regirá lo regulado en los art., a, de estas Normas, en cuanto se refiere a obras e instalaciones ligadas al uso agrícola, con excepción de lo dispuesto en el art., apartado 5.

2. El tamaño mínimo de la Unidad de Explotación será el equivalente a la unidad mínima de cultivo definido en la clasificación agraria, debiendo estar la superficie concentrada en una sola finca.

Art. 290 Régimen específico del uso pecuario.

1. Las instalaciones y edificaciones pecuarias, que no estén directamente vinculadas al uso agrícola y constituyen la explotación económica fundamental de la finca correspondiente, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

— Tamaño máximo de la edificación: 500 metros cuadrados.

— Distancia mínima a lindes y caminos: 10 metros.

— Altura máxima: La correspondiente a la planta de edificación, no admitiéndose divisiones en plantas más que altillos destinados a oficinas propias, en una proporción máxima del 10 por ciento de la planta edificada.

— Distancia mínima a edificaciones residenciales que no sea la propia vivienda de la explotación: 200 metros; distancia mínima a núcleos rurales: 500 metros; distancia mínima a núcleos urbanos: 1.000 metros.

2. Una instalación pecuaria se considerará no directamente vinculada al uso agrícola cuando la superficie de la edificación sea superior a 100 metros cuadrados, o cuando, siendo su actividad la avicultura o la cunicultura, el número de animales sea superior a 50.

3. La superficie cubierta tendrá una ocupación máxima del 20 por ciento del terreno de la finca.

4. Por motivos higiénico-sanitarios, la superficie cubierta no será inferior a lo que resulte de la aplicación del estándar de 8 metros cuadrados por cabeza cuando se trate de ganado vacuno o caballar, y de 3 metros cuadrados por cabeza cuando se trate de ganado porcino y ovino.

5. Las instalaciones de suministro de agua y de evacuación de aguas residuales será exclusivas de las instalaciones pecuarias, no pudiendo compartirse con las de otros usos, ni siquiera, con el de la propia vivienda de la explotación pecuaria.

6. Las licencias para uso pecuario requerirán de la previa autorización de la Consellería de Agricultura, de Pesca y Alimentación, de las Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y de la delegación local de Sanidad.

7. De acuerdo con lo dispuesto en el Rt.º de servicios de las Corporaciones Locales, previamente a la licencia de edificación deberá obtenerse la Licencia de actividad ajustada a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

Art. 291 Régimen específico del uso extractivo.

1. El uso extractivo se otorgará siempre con fijación del alcance temporal de la actividad.

2. La solicitud de licencia de extracción deberá contener la siguiente documentación:

a) Nombre, apellidos o razón social, en su caso, del peticionario y del propietario de la finca correspondiente.

b) Expresión de la relación de propiedad, arrendamiento u otras, que ligan al peticionario con el propietario de la finca, y demostración documental de la misma.

c) Situación, superficie y delimitación de la finca objeto de explotación sobre planos a escala 1:5.000.

d) Plano topográfico a escala no inferior a 1:2.000, con señalamiento de los límites de la explotación, tamaño y características de las obras a ejecutar.

e) Perfiles del terreno, a escala adecuada, con expresión del nivel existente, del nivel a escavar y de la rasante definitiva tras la preceptiva restauración del terreno.

f) Planos a escala no inferior a 1:2.000 con expresión del drenaje de escorrentía de aguas, tanto durante la duración de los trabajos como una vez efectuada la restauración del terreno. Así como red de evacuación de aguas residuales y destino de las mismas, cuando se prevea el lavado de los materiales extraídos.

g) Plan de trabajos, con expresión del volumen de material a extraer anualmente, lugar de acopio, cerramiento y accesos, y fases temporales de ejecución de las obras.

h) Programa de restauración del terreno, o de adaptación morfológica una vez finalizada la explotación, con expresión de su duración temporal y presupuesto de ejecución.

3. Las actividades de extracción están obligadas al acopio de la capa edafológica de una profundidad no superior a los 50 centímetros, a fin de reponerla en los trabajos de restauración.

4. El relleno de los espacios vaciados se efectuará siempre con materiales inertes y que garanticen la capacidad y buen drenaje del terreno.

El tipo de material a utilizar y su procedencia deberá especificarse en el Programa de restauración. El relleno se compactará por capas de profundidad no superior a los 50 centímetros.

5. La concesión de licencias para el uso extractivo precisará de la previa autorización del Servicio de Minas de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, así como de la Comisaría de Aguas en el caso que afecte a cauces públicos.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, previamente a la licencia de obras, deberá obtenerse la licencia de actividad ajustada a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

7. La eficacia de las licencias para el uso extractivo quedará supeditada a la formalización ante el Ayuntamiento de fianza en metálico, aval bancario o cualquier otra forma de garantía aceptada legalmente. Su cuantía habrá de cubrir por lo menos la totalidad del presupuesto de los trabajos de restauración previstos.

Art. 292 Régimen específico del uso de vivienda, agrícola-recreativa.

1. En el suelo rústico de baja productividad agrícola se admitirán viviendas unifamiliares dedicadas al uso agrícola-recreativo, definido en el art., de estas Normas, en las siguientes condiciones:

a) Que no constituyan residencia permanente de sus ocupantes.

b) Que no entrañen el riesgo de formación de núcleo de población a tenor de lo definido en el art., de estas Normas.

c) Que se destine el terreno sobre el que se ubican a plantación forestal o agrícola en una proporción superior al 50 por ciento de su superficie.

2. Los parámetros técnicos de referencia de edificios destinados al uso de vivienda agrícola-recreativa son:

a) Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.

b) Distancia a otras edificaciones de vivienda, almacén, granja, etc., no construidas en la misma parcela: 100 metros.

c) Distancia máxima a edificaciones construidas en la misma parcela: 100 metros, salvo justificación en contrario por razones de tipo higiénico-sanitario.

d) Tamaño máximo de la vivienda: 250 metros cuadrados.

e) Altura máxima de las edificaciones: 6,5 metros, correspondientes a la planta baja y 1 piso.

f) Distancia mínima de las edificaciones a lindes y caminos: 5 metros.

g) Distancia máxima a caminos de acceso: 15 metros.
h) Tamaño máximo de las edificaciones auxiliares: 60 metros cuadrados.

i) Altura máxima cercas opacas: 1,5 metros.

j) Tipo de ordenación: edificación aislada.

3. Podrán construirse en una misma finca hasta tres viviendas con destino agrícola-recreativa, siempre que la superficie de la parcela sea superior a tres veces la determinada en el apartado 2 de este artículo.

5. La eficacia de las licencias para uso agrícola-recreativo quedará supeditada a la toma de razón en el Registro de la Propiedad del carácter indivisible de la parcela y del hecho de haberse agotado su aprovechamiento a efectos de edificación.

Art. 293 Régimen específico de otros usos compatibles.

1. El destino de parcelas y terrenos a los otros usos definidos como compatibles en estas Normas para el Suelo rústico de baja productividad agraria, se ajustará a lo dispuesto en la legislación específica propia de cada materia.

2. Con carácter general, se establecen los siguientes límites:

a) Parcela mínima: 5.000 metros cuadrados.

b) Ocupación máxima por la edificación: 10 por ciento de la parcela.

c) Altura máxima: 7 metros, correspondientes a planta baja y un piso.

d) Distancia mínima de las edificaciones a lindes y caminos: 5 metros.

Art. 294 Limitaciones a la propiedad.

1. En el suelo rústico de baja productividad agrícola queda prohibida la apertura de nuevos caminos, el ensanchamiento y el tratamiento superficial de los existentes.

2. La posibilidad de edificar viviendas, u otras construcciones, en el suelo de baja productividad agrícola no confiere aprovechamiento urbanístico alguno que pueda ser objeto de indemnización en los supuestos del artículo 87 de la Ley del Suelo, ni ser base de pretensión de valoración conforme al valor urbanístico regulado en la Ley del Suelo y su Reglamento de Gestión.

Disposiciones Transitorias.

Primera.

Cuando las discrepancias entre las previsiones del presente Plan General y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación definitiva de aquél, se limitará a su altura reguladora, número de plantas o profundidad edificable, se autorizarán, no obstante, en los mismos, obras de conservación y mejora, y se permitirá la continuidad de su uso actual y su adecuación a los criterios técnicos de este Plan General.

En las edificaciones fuera de ordenación en el Suelo no Urbanizable se permitirán en todos los casos las obras antes mencionadas, con renuncia expresa inscrita registralmente, del incremento de valor que correspondiese a dichas obras.

Disposiciones Finales.

Primera.

En el plazo máximo de dos años el Ayuntamiento de Campello redactará y aprobará un Plan Especial de Ordenación del espacio costero, cuyo ámbito alcance la totalidad del litoral municipal.

Segunda.

Con la aprobación de este Plan General queda derogado el anterior Plan General de Ordenación Urbana y todos los Planes Parciales aprobados definitivamente, excepto los correspondientes a áreas con clave 15, en que regirá la normativa establecida en el artículo 166 bis. 1, la cual al igual que la modificación del Plan General (Norma 1.1.3) y las determinaciones del Plan Sectorial de Ordenación de Campamentos de Turismo, instrumentos ambos que fueron aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 21 de enero de 1986, quedan incorporados al presente Plan General, quedando igualmente vigentes las áreas que en el mismo se señalan con clave 25, en que regirán los correspondientes Planes Parciales aprobados definitivamente, que son los de «Alkibir», «Poble Nou», «Las Lanzas», modificación puntual del Plan Parcial «Virgen de la Merced» (expediente número 8/1986, aprobado provisionalmente y pen-

diente de aprobación definitiva) y «L'Amara Or», este último con las determinaciones introducidas por la redacción de la modificación de dicho Plan Parcial de iniciativa pública municipal, hecha para facilitar la ejecución de Plan Sectorial de Ordenación de Campamentos de Turismo y la aprobación de tal Plan Parcial con las nuevas determinaciones, el cual deberá proseguir su tramitación a la mayor urgencia, ello sin perjuicio de que de no obtenerse la aprobación definitiva de la mentada modificación continúe vigente el Plan Parcial definitivamente aprobado en la actualidad.

ANEXO I

El Hble. señor Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con fecha 25 de febrero de 1987, adoptó la siguiente resolución que se transcribe a continuación:

Vistos los recursos de alzada acumulados interpuestos por En Juliá P. García i Soler y En Jaume Varó i Reig en nombre y representación de la entidad «Unitat del Poble Valenciá», contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante de 30 de julio de 1986, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Campello.

Resultando, que los recurrentes alegan que el Plan aprobado no respeta el área de protección que la legislación sobre el patrimonio histórico-artístico asigna a los monumentos nacionales, de los cuales existen dos en la costa del municipio denominados «La Torre de la Illeta» y «L'Illa dels Banyets».

Resultando, que solicitada información al Ayuntamiento, éste, por escrito de 9 de enero, propone la estimación parcial del recurso en los términos de un informe arqueológico, suscrito por el Director del Museo Arqueológico de Alicante, que adjunta.

Considerando, que la legislación vigente, constituida por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que la desarrolla parcialmente, así como por la Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de abril de 1976 y los Reglamentos que la desarrollan, establecen por diversas vías la necesidad de que se proteja tanto los hoy denominados Bienes de Interés Cultural como su entorno, si bien, no señalan qué extensión debe tener este entorno.

Considerando, que en tanto se produce la delimitación por los órganos competentes de este entorno y se aprueban los instrumentos de planeamiento específicos que deben proteger dichos bienes, el Plan General debe adoptar las medidas oportunas que sean necesarias para su protección, medidas que en este caso vienen especificadas en el informe suscrito por el Director del Museo Arqueológico Provincial de Alicante, en sus apartados segundo y tercero, que son aceptados por el Ayuntamiento de El Campello, y que están referidos a las zonas «A» y «P» el apartado segundo, y a las zonas 14b (2), 14b (12), 14b (6), 14b (14) y 14b (10), el apartado tercero, por lo que debe estimarse parcialmente el recurso en cuanto que el Plan no contempla las medidas de protección a las que nos acabamos de referir.

Vistos los preceptos citados, la Ley del Suelo, la Ley de Procedimiento Administrativo y demás de pertinente aplicación,

Vengo a resolver:

Estimar parcialmente, el recurso de alzada interpuesto por En Juliá P. García i Soler y En Jaume Varó i Reig, actuando este último en nombre y representación de la entidad «Unitat del Poble Valenciá» contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, de 30 de julio de 1986, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de El Campello, en lo que respecta a la protección de los Bienes de Interés Cultural conocidos por «L'Illeta» y «L'Illa dels Banyets», en los términos contenidos en el cuerpo de esta resolución. De las modificaciones que se introduzcan en el citado Plan como consecuencia de este recurso deberá darse cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante y al Conseller que esto suscribe.

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso-administrativo; ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Te-

territorial de Valencia, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de notificación de la misma, sin perjuicio de la interposición de cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Valencia, 25 de febrero de 1987.
La Directora General de Urbanismo.
Fdo. María Blanca Blanquer Prats.

ANEXO 2

En Jaume Varó i Reig, major d'edat, casat, veí de El Campello (Alacant), amb domicili al carrer Santa Teresa 14, 1.º, i amb D. N. I. n.º 21.386.223, com a Secretari i representant de la Unitat del Poble Valencia a El Campello, atentament

Exposa

Que al Butlletí Oficial de la Província d'Alacant n.º 208 de data 10 de setembre de 1986 ha estat publicat Edicte pel que es dona a conèixer que la Comissió Provincial d'Urbanisme en sessió celebrada el dia 39 de juliol de 1986, acordà aprovar el Pla General d'Ordenació Urbana de El Campello.

Que en temps i forma passa a interposar Recurs d'Alçada davant l'aprovació definitiva del Pla General d'Ordenació Urbana de El Campello.

Que sent el referit Pla lesiu als interessos generals del poble de El Campello, basa el present Recurs d'Alçada en els següents punts:

Primer. Que en el Pla General d'Ordenació Urbana s'ha modificat el Pla General anterior on no es permetia construir i actualment es permeteix construir a la zona coneguda per «La Torre de la Illeta» i «L'illa dels Banyets», i en concret a la zona ratllada de color roig al plànol que s'adjunta com a document n.º U.

Segon. La zona que es recorreix que es pensa no ha de construir-se és per les següents raons:

a) A la zona es troben dos monuments nacionals: «La Torre de la Illeta» i «L'illa dels Banyets».

b) Pels estudis arqueològics que s'han fet de la zona es presuposa que com a mínim en un radi de cinc-cents poden existir restes arqueològics per descobrir. Cosa que restaria sense desvetllar cas que es permetés la construcció en la referida zona. A tal efecte s'aporta com a document n.º Dos un retall de periòdic.

Tercer. D'acord amb la legislació vigent no està permetit construir a menys de cinc-cents metres d'un monument nacional, i a aquest Pla que s'aprova s'adverteix que la possibilitat de construcció es fa a menys.

Quart. Un altre fet pel que ens preocupa la construcció en la zona que es recorreix, és el de la desaparició de zones contigües al mar sense construcció, trencant-se per això la zona natural marítima i ocasionant transformacions ecològiques.

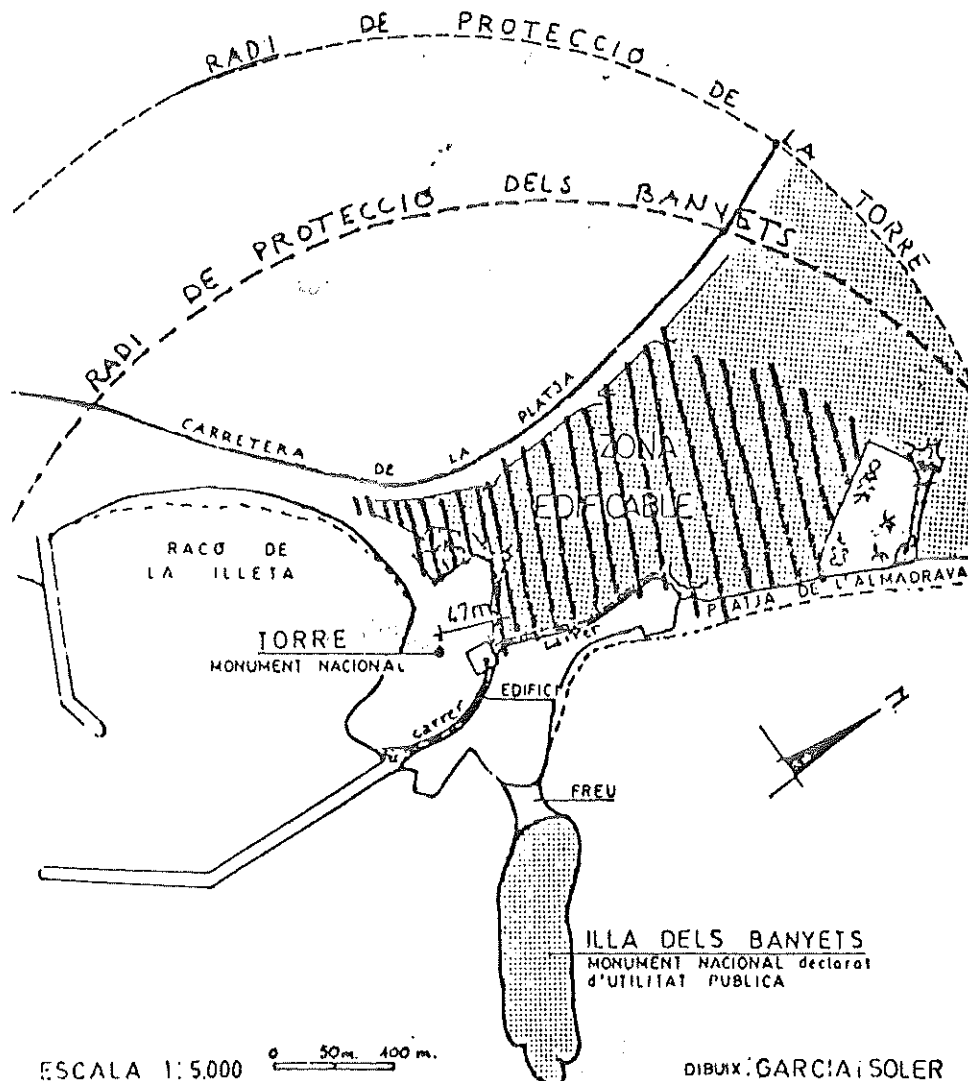
Per tot el exosat i vists els documents de legal aplicació, Suplica

Que havent per presentat aquest escrit de Recurs d'Alçada en temps i forma, junt als documents que s'acompanyen, s'admeta, i en la seua conseqüència s'acorde deixar sense efecte la qualificació del sòl donada en el Pla General d'Ordenació Urbana de El Campello en allò que respecta als terrenys que s'han assenyalat en traç roig al document que acompanya com a n.º U.

Altrament dic: que per l'interés natural i arqueològic de la zona, es deixe sense efecte fins la resolució d'aquest recurs el Pla General d'Ordenació Urbana de El Campello en allò que respecta a la zona de que es recorreix, i

Suplique, es tinga per admesa l'anterior sol·licitud.

El Campello per a València, a 27 de setembre de 1986.
Honorables Sr. Conseller d'Obres Públiques.



ESCALA 1:5.000
DIBUIX GARCIA I SOLER
PLANOL DE LA ZONA MONUMENTAL DE LA ILLÈTA

ANEXO 3

Informe sobre las medidas de protección de la Illeta del Banyets del término de El Campello (Alicante), monumento arqueológico declarado.

A la vista de lo que se especifica en el Plan General de Ordenación Urbana de El Campello, sección sexta, sistema de protección arqueológica (clave A), sección quinta, sistema de parques y jardines públicos (clave P), y de la alegación presentada ante la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo de la Generalidad Valenciana por el señor Jaume Varó i Reig, el que suscribe tiene el honor de informar, a petición del Ayuntamiento de El Campello, lo que sigue:

1.º Por lo que hace al área de protección del yacimiento arqueológico existente en la Illeta del Banyets y en sus inmediaciones por la parte de tierra, así como a la protección del entorno de la torre vigía de la Illeta, edificio del siglo XVI, uno y otro declarados monumentos — hoy Bienes de Interés Cultural — en tanto que la Ley 13/1985 del Patrimonio Histórico Español no deroga la prescripción anterior de que los monumentos y conjuntos deberán de ser protegidos por una zona en su entorno, libre de edificaciones, cuya área habrá de ser un círculo de 500 metros de radio con centro en el bien objeto de protección, habrá que respetar ese precepto impidiendo la construcción en las áreas combinadas de protección de ambos monumentos. En tal sentido se habrán de modificar las prevenciones del Plan General de Ordenación Urbana si no prevén esa área de protección.

2.º Estudiadas las medidas de protección de la llamada Zona A, en la que se admiten los usos agrícolas — suponemos que de carácter de jardinería — hay que expresar que la Capa de humus vegetal de la Illeta del Banyets es de muy escasa potencia, y aún en esa potencia aparecen restos arqueológicos dispersos como lo ha demostrado la continuada excavación que hemos llevado a cabo en el lugar en los últimos trece años. Por ello el uso agrícola es incompatible con la conservación de los restos todavía no excavados, y debe de ser proscrita del plan general. Por lo que hace a la posibilidad hipotética de ajardinar aquellas zonas de la excavación que no contengan restos arqueológicos, o que estén ya convenientemente excavadas y no hayan dejado vestigios, se habría de redactar un estudio de detalle específico, con el debido asesoramiento científico-arqueológico.

Por lo que hace a la zona P, de titularidad pública, zona libre de construcciones, con arbolado y jardines, hay que manifestar que consta la existencia evidente de restos arqueológicos soterrados en toda esa área y hay obligación estricta, de acuerdo con la Ley, de conservación y protección de esos restos. Si se ha de llevar a cabo en la zona una plantación de arbolado o jardines, habrá de ser previas catas arqueológicas en las zonas donde se proyecte plantarlos, a fin de que no dañen el patrimonio arqueológico existente y en todo caso se estará a lo que la excavación marque con sus hallazgos, que son prioritarios en la conservación. El deseable ajardinamiento de esta zona no puede perturbar ni dañar los restos arqueológicos, y se propone, como solución a largo plazo y que es preciso analizar con mucho detalle, el planearla como una presentación de ruinas consolidadas y ajardinadas en la medida que lo permitan los hallazgos que puedan ocasionarse.

3.º En cuanto a las zonas del entorno de protección del conjunto arqueológico-monumental que en el plan se consideran urbanizables, a saber las 14b (2), 14b (12), 14b (6), 14b (14) y 14b (10), todas ellas tienen altas posibilidades de que en su subsuelo se hallen restos arqueológicos de importancia y deben de recibir una protección, que, en el peor de los casos, deberá de contemplar la realización de catas arqueológicas exhaustivas previas a cualquier concesión de licencia, que habrá de estar subordinada al informe negativo de la inspección de zona dependiente de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura.

Si los hallazgos arqueológicos son de entidad a juicio de la inspección de zona se podrá solicitar informe de la misma acerca de si procede dejar los restos visibles, in situ, en el

caso de una importancia extremada, o si pueden ser englobados en una planta de sótano visitable y construir por encima de ellos siempre que el pilotaje de la construcción no les afecte.

Por lo que hace a las zonas numeradas 14b (1), 14b (11), 14b (3), 14b (4) y 14b (9), en las que ocasionalmente podrá darse algún hallazgo arqueológico, deberán ser sometidas antes de la concesión de licencias de construcción, a catas previas, en cuya interpretación se seguirá lo previsto para las anteriores, aunque parece que se puede tener una cierta seguridad de que las posibilidades de viabilidad de las construcciones serán mayores, en la medida de lo que el conocimiento actual del yacimiento permite suponer.

4.º En cualquier caso las normas no habrán de conculcar los principios de la Ley mencionada al principio del presente informe ni de los preceptos anteriores que no hayan sido expresamente derogados por ella, sometiéndose en todas las situaciones al informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura.

Valencia, 1 de diciembre de 1986.

Enrique Llobregat, Director del Museo Arqueológico Provincial de Alicante.

ANEXO 4

Vicente Boix Reig, doctor en Derecho, Licenciado en Ciencias Políticas y Sociología, Secretario del Ayuntamiento de Campello.

Certifico:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de diciembre actual, adoptó el siguiente acuerdo:

12. Urbanismo. Propuesta de formulación de alegaciones municipales en trámite de audiencia, a diferentes recursos de alzada incoados por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, ante reclamación interpuesta por diferentes afectados.

La exposición y defensa del presente punto del orden del día se realiza ampliamente por el Teniente de Alcalde, señor Llopis.

12.6 Dada cuenta recurso de alzada interpuesto por En Jaume Varó i Reig contra la aprobación del Plan General Municipal de Ordenación en cuanto hace referencia a la falta de protección del entorno de dos monumentos nacionales conocidos por la «L'Illeta» y «L'Ilia dels Banyets».

Resultando haberse solicitado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, informe complementario a este Ayuntamiento sobre la cuestión planteada, antes de resolver.

Resultando haberse solicitado por la Alcaldía un informe técnico complementario a la Dirección del Museo Arqueológico Provincial.

Considerando que el tratamiento urbanístico de la zona en el Plan General, mantiene un extremado respeto a la riqueza arqueológica del entorno conforme resulta del tratamiento realizado con carácter singular, que ha excluido el sector de las unidades urbanísticas que lo circundan.

Considerando que de la información técnica adicional aportada el día 1 de los corrientes, aparecen dos posibles zonas, una de ellas dotada de pocas expectativas de riquezas arqueológicas, y una segunda con mayores expectativas, ambas están afectadas por mandato de Ley, y por expreso compromiso asumido por sus propietarios, a los superiores intereses arqueológicos en cualquier promoción constructiva (se adjunta el indicato compromiso en fotocopia).

Considerando el mandato terminante de los artículos 37 y concordantes de la Ley 13/85, de 25 de junio, en relación con el artículo 61 del Real Decreto 111/86, de 10 de enero, en cuyas prescripciones coincide el Plan General.

Considerando expositivo cualquier intento de mayor especificación en la defensa de los mayores valores arqueológicos.

Considerando constituye una sugestiva aportación los criterios técnicos suministrados en orden a la limitación de los aprovechamientos arbóreos dentro de la zona de protección arqueológica.

El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad, acuerda:

1. Informar a la Consellería procede estimar en parte el recurso de alzada planteado por En Jaume Varó i Reig en representación de Unitat del Poble Valencià, contra el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante de 30 de julio de 1986, por el que se aprobaba definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación de Campello, en el sentido de que se incorporen las especificaciones obrantes en el estudio arqueológico suscrito por el experto don Enrique Llobregat, Director del Museo Arqueológico de Alicante, que, acorde con las prescripciones letales de que se ha dejado hecha referencia, detalla la necesidad de que se realicen en la zona de influencia, catas preliminares al otorgamiento de cualquier licencia de obra, con el fin de que, si se verificara la presencia de valores arqueológicos a proteger, se tomen las oportunas disposiciones en orden a alcanzar tal objetivo, condicionando en cuanto convenga a tal finalidad, las licencias de obra.

2. Autorizar a la Alcaldía-Presidencia para su personación en el recurso interpuesto, a fin de que plantee en el mismo la posición del Ayuntamiento.

Y para que conste y surta los efectos, libro de orden y con el visado del señor Alcalde, la presente certificación que firmo en Campello, el 29 de diciembre de 1986.

V.º B.º El Alcalde, rubricado.

896-2133

AYUNTAMIENTO DE CREVILLENTE

EDICTO

Don Ernesto Quesada Mas, en nombre y representación de Joerpa, S.L., solicita licencia municipal para el ejercicio de la actividad de Pub con música ambiental en calle Virgen del Pilar, número 7.

Lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento de 30 de noviembre de 1961 se hace público, para que los que pudieran resultar afectados, puedan formular las observaciones pertinentes en el plazo de diez días a contar de la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Crevillente, a 7 de enero de 1988.

El Alcalde. Rubricado.

253/1001

AYUNTAMIENTO DE DENIA

ANUNCIO DE CONCURSO

Aprobado por el Pleno de la Corporación, en sesión del día 3 de diciembre de 1987, el pliego de condiciones económico-administrativas que ha de regir el concurso para la concesión del servicio de retirada de vehículos de la vía pública en esta ciudad, se expone al público durante un plazo de ocho días, contados a partir del día siguiente al de la inserción de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que puedan presentarse las correspondientes ofertas.

Simultáneamente, se anuncia concurso, pudiendo aplazarse la licitación en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el pliego de condiciones:

Objeto del concurso: Concesión de la explotación del servicio de retirada de vehículos que obstaculicen la vía pública o estén abandonados en la misma.

Tipo de licitación: Concurso público de ofertas a la baja, sobre las siguientes tarifas:

	Pesetas
Vehículos	3.000
Motocicletas	2.000
Ciclomotores	1.000

Duración del contrato: Cuatro años.

Pliego de condiciones: Estará de manifiesto en la Secretaría del Ayuntamiento durante los días laborables y horas de oficina.

Garantías: Se acompañarán a las proposiciones, justificante de haber constituido la garantía provisional que asciende a 200.000 pesetas. La definitiva consistirá en 300.000 pesetas. Estas garantías se presentarán en metálico o en cualquier otra de las formas que establece el artículo 75 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales; la definitiva, podrá constituirse mediante aval bancario, de acuerdo con el artículo 11 del Real Decreto 3046/77 de 6 de octubre.

Proposiciones: redactadas con sujeción al modelo que al final se indica, se presentarán debidamente reintegradas, en la Secretaría Municipal, durante el plazo de 20 días hábiles, contados a partir del siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Apertura de pliegos: Tendrá lugar en el salón de sesiones del Ayuntamiento ante la mesa de contratación, a las 13.30 horas del día siguiente al que se cumplan veinte desde la publicación de este anuncio.

MODELO DE PROPOSICIÓN

Don, vecino de, natural de, de estado, con D.N.I. número, en nombre propio (o en representación de), enterado del concurso convocado por el Ayuntamiento de Denia para la concesión del servicio de retirada de vehículos de la vía pública, se comprometo a hacerse cargo de la concesión, con arreglo al pliego de condiciones económico-administrativas y las disposiciones legales que le sean de aplicación, acompañando los siguientes documentos (los consignados en el artículo 11).

Asimismo se comprometo a cumplir lo dispuesto por las Leyes Protectores de la Industria Nacional y del Trabajo, en todos sus aspectos incluidos los de previsión y Seguridad Social).

(Lugar, fecha y firma).

Denia, a 22 de enero de 1988.

El Alcalde. Rubricado.

1518/4058

EDICTO

Habiendo solicitado la empresa Construcciones César Gallego, la devolución de la fianza de 46.969 pesetas, depositada en este Ayuntamiento para la restauración de las terrazas del Palau del Governador, y habiéndose realizado la recepción definitiva de las obras, se determina un plazo de 15 días de exposición al público, a los efectos de lo establecido en el artículo 88 del Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, al objeto de que puedan presentarse las alegaciones pertinentes en este Ayuntamiento.

Denia, a 22 de enero de 1988.

El Alcalde. Rubricado.

1519/4059

ANUNCIO

En relación a la convocatoria para la provisión con carácter de laboral fijo de 1 plaza de peón jardinero, se han adoptado las siguientes resoluciones, contra las cuales, y en el plazo de 15 días a partir de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, podrán formularse reclamaciones ante la propia Alcaldía:

1) Aprobación lista definitiva aspirantes.

Se aprueba definitivamente la lista de aspirantes publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de octubre de 1987, al haber transcurrido el plazo de exposición pública, y no haberse producido reclamaciones contra la misma.

reparación de automóviles y motocicletas, con emplazamiento en calle en Proyecto, antiguo camino Carrasquetes.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, a fin de que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad de referencia, puedan formular, por escrito, que presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, las observaciones pertinentes, durante el plazo de diez días hábiles.

Bañeres, 22 de diciembre de 1988.

El Alcalde, rubricado.

21191-63193

AYUNTAMIENTO DE CAMPELLO

ANUNCIO

Padecido error en la publicación de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Ordenación del Campello, aparecida en anuncio del Boletín Oficial de la Provincia número 27, de 3 de febrero de 1988, se transcribe a continuación la oportuna rectificación:

Artículo 67.2. — Donde dice: «...y nunca será inferior a 2,60 m...», debe decir: «...y nunca será inferior a 2,50 m...».

Artículo 65.4.b. — Donde dice: «Su altura libre mínima por debajo será de 2,50...», debe decir: «Su altura libre mínima por debajo será de 2,60...».

Campello, 20 de diciembre de 1988.

El Alcalde, Vicente Baeza Buades.

21185-63187

AYUNTAMIENTO DE DENIA

EDICTO

Encontrándose ausente de su domicilio habitual y conocido, don Ronald Smith, por el presente edicto, se le pone de manifiesto, en la forma establecida en el artículo 80.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo, el acuerdo adoptado por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 9-11-88:

Visto el expediente administrativo por infracción urbanística número 22/88.

Vistos los informes emitidos y la propuesta de resolución los señores reunidos, por unanimidad, acuerdan:

1°. — Ordenar a don Ronald Smith la demolición de la valla construida en Pda. Troyés A 36, por no efectuar el tranqueo del vial P.P. Monte Montgó y no ajustarse a las condiciones de la licencia concedida.

2°. — Advertir al interesado de que, si transcurrido el plazo de un mes, no procediere a cumplir el anterior acuerdo, éste se llevará a cabo por el Ayuntamiento, con los gastos a cargo del obligado.

3°. — Proseguir la tramitación del expediente administrativo sancionador por infracción urbanística, en orden a imponer al infractor las sanciones que legalmente procedan, sustanciándose el procedimiento según lo preceptuado en el Reglamento de Disciplina Urbanística.

4°. — Notificar la presente resolución al interesado.

Lo que se le notifica, informándole, al mismo tiempo, que contra la presente resolución puede interponer recurso de reposición, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente al de su publicación, ante el mismo órgano que lo ha dictado. No obstante puede interponer cualquier otro recurso, acción o reclamación que estime procedente.

Denia, 15 de diciembre de 1988.

El Alcalde, rubricado.

21105-63107

AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

EDICTO

El Alcalde de Orihuela.

Hace saber: Que por don José Antonio González Gómez, domiciliado en calle Las Carolinas, s/n, San Bartolomé, se ha solicitado licencia municipal para la instalación y funcionamiento de taller de electricidad en Cno. El Badén, s/n, San Bartolomé.

Lo que se hace público, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961, a los efectos de que cuantos se consideren afectados de algún modo por dicha actividad, puedan comparecer en el expediente que se tramita en la Secretaría de este Ayuntamiento y alegar por escrito en el plazo de diez días hábiles, lo que consideren pertinente a la defensa de sus derechos.

Orihuela, 31 de julio de 1985.

El Alcalde, rubricado.

AYUNTAMIENTO DE POLOP

EDICTO

Terminada la confección del expediente de aplicación de Contribuciones Especiales para la realización del Proyecto de «Camino Solana» y estando autorizados los afectados por las mencionadas obras, a solicitar de este Ayuntamiento la constitución de la Asociación Administrativa de Contribuyentes, a tenor de lo dispuesto en el artículo 224.5 del Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de abril, queda expuesto al público, en la Secretaría de la Corporación, el expediente de aplicación de las mencionadas Contribuciones Especiales, por tiempo de quince días, a contar del siguiente a la inserción del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, durante cuyo plazo las personas afectadas podrán solicitar la constitución de dicha Asociación; bien entendido que para proceder legalmente a su constitución, se requiere la solicitud de la mayoría absoluta de contribuyentes, que, a su vez, representen los dos tercios de la propiedad afectada.

Polop, 19 de diciembre de 1988.

El Alcalde, rubricado.

21115-63117

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL ALICANTE

ANUNCIO

Aprobados por el Ilmo. señor Presidente, Decreto número 3.326 de fecha 15 de diciembre de 1988, los Pliegos de Condiciones Técnico-Facultativas y Económico-Administrativas que han de regir en el suministro de 196 carteles informativos correspondientes al Plan Provincial de Obras y Servicios de 1988, se exponen al público para que en los 8 días siguientes al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, puedan presentarse reclamaciones a dichos Pliegos de Condiciones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24 del vigente Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales, y disposiciones posteriores, concordantes y complementarias.

Alicante, a 19 de diciembre de 1988.

El Presidente, Antonio Fernández Valenzuela. — El Secretario General, Patricio Vallés Muñiz.