Usos:

Uso global: Residencial multifamiliar

Usos compatibles: Comercio C1 y C2, Industria C1 y C2, Públicos: todos (Cuadro de Especificaciones Técnicas y Resumen de Normativa de las Ordenanzas Reguladoras de las Normas Subsidiarias de 1987).

Usos incompatibles: los restantes.

Zona de ordenación:

Casco urbano.

Manzana CD-Cerrada Densa de las NNSS de 1987.

Edificabilidad:

IEB: 1,20 m^2t/m^2s.

Red primaria computable:

Ninguna.

FICHA GESTIÓN

Ámbito: unidad de ejecución única sector plan de reforma interior de mejora «La Sèquia».

Área de reparto: Se delimita una única Área de Reparto.

Aprovechamiento tipo: 1,20 m^2/m^2.

Principales características de la unidad de ejecución.

Cuadro de superficies: Superficie total: 8.550 m^2s.

Superficie lucrativa: Edificable residencial: 4.879,19 m^2s.

Espacio libre privado: 567,87 m^2s.

Superficie dotacional:

Viario: 3.102,94 m^2s.

Porcentaje cesión dotacional: 36,29 m^2s.

Condiciones de conexión e integración:

No se requieren condiciones especiales de integración, debiendo conectar las nuevas redes de servicios con las redes urbanas inmediatas, con las mismas o mejores calidades y características.

Alicante, 12 de diciembre de 2006.

El Director Territorial de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

0630854

ANUNCIO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 20 de noviembre de 2006, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Expediente 154/06. Guardamar del Segura. Plan General (02/0198).

Visto el expediente de referencia, y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones:

Antecedentes de hecho:

Primero.- El Ayuntamiento de Guardamar del Segura acordó la exposición pública del proyecto de Plan General mediante acuerdo plenario de fecha 10 de agosto de 1999, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana número 3.579 de 9 de septiembre de 1999 y en el diario «La Verdad» de 3 de mayo de 2000. Tras el pertinente periodo de exposición pública, en el que se presentaron 400 alegaciones que fueron informadas y resueltas, se aprobó provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en fecha 29 de Junio de 2001.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión de 26 de noviembre de 2002, acordó suspender la aprobación definitiva del Plan General hasta tanto se subsanaran determinadas deficiencias observadas y el Ayuntamiento, el 31 de marzo y 14 de abril de 2003, presentó documentación subsanatoria.

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 14 de abril de 2003, acordó:

1. Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Guardamar del Segura, en lo relativo a los Sectores de Suelo Urbanizable SO-3 y SO-4.

2. Aprobar definitivamente el resto del expediente del Plan General del municipio de Guardamar del Segura, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia, hasta que se subsanaran las observaciones señaladas en las consideraciones técnico-jurídicas.

Introducidas modificaciones en el documento, éste es aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación municipal en fecha 21 de mayo de 2003.

El Ayuntamiento remite el 22 de julio de 2003 escrito del concejal delegado en el que solicita la suspensión de la publicación hasta que se corrijan los errores detectados en el documento técnico.

Mediante Acuerdo Plenario de fecha 6 de mayo de 2004, el Ayuntamiento somete a información pública la modificación de la revisión del Plan General, en lo que concierne al suelo urbano, publicándose los anuncios pertinentes en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 21 de mayo de 2004 y en un diario no oficial de amplia difusión. Mediante Acuerdo Plenario de fecha 3 de junio de 2004, el Ayuntamiento somete a información pública la modificación de la revisión del Plan General, en lo que concierne al suelo urbanizable y no urbanizable, publicándose los anuncios pertinentes en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 22 de junio de 2004 y en un diario no oficial de amplia difusión. Posteriormente, mediante anuncios publicados en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 4 de agosto de 2004 y en un diario no oficial de amplia difusión se somete a información pública el conjunto de la modificación de la revisión del Plan General.

El Ayuntamiento remite documento refundido, que incorpora diversas modificaciones como consecuencia de los requerimientos de diferentes Organismos, aprobado en el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 6 de abril y 29 de mayo de 2006.

Segundo.- La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa, Planos de información y de ordenación, Estudio de impacto ambiental, Fichas de planeamiento y gestión, Catálogo y Normas Urbanísticas. Lo anterior se acompaña de estudios de inundabilidad para los sectores ZSO-3 y ZSO-4.

Tercero.- La propuesta realizada por el Ayuntamiento consiste en un nuevo Plan General en sustitución del vigente que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante el 28 de noviembre de 1985 y sus posteriores modificaciones.

El municipio de Guardamar del Segura, situado en la comarca de La Vega Baja del Segura; linda por el Norte con los términos de Elche y San Fulgencio, por el Oeste con los de San Fulgencio y Rojales, por el Sur con Torrevieja y por el Este con el Mar Mediterráneo. La población era de 9.326 habitantes en el año 2000, según datos de la Generalidad Valenciana, el crecimiento vegetativo es creciente.

El Término Municipal se ve afectado por los siguientes bienes de dominio público y patrimoniales: las Carreteras CN-332 y autonómicas; la Costa con el ecosistema dunar; Vías pecuarias (Camino de Torrevieja, Colado del Estaño y Colado de las Cumbres); Cauces (río Segura) y barrancos, así como BIC El Castillo y los yacimientos arqueológicos (Cabezo Lucero, La Rábita).

Los riesgos potenciales observados en el territorio, se relacionan con la serie de cartografías temáticas; el Estudio de Inundabilidad se completa con planos de inundabilidad propios, obligando a que se eleve la rasante de las calles y el suelo de las edificaciones, por lo que se indica que son compatibles con la propuesta planteada. Se señala el riesgo de erosión, el deslizamiento para pendientes superiores al 10 %, la vulnerabilidad hidrológica, la accesibilidad a los recursos hídricos (que es muy baja), los aprovechamientos industriales, la fisiografía. El Patricova incluye parte del término en zona inundable, en la que el Plan General ha propuesto diversos suelos urbanizables.

Las obras programadas y la política de inversiones públicas se refieren al proyecto de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (hoy Infraestructuras y Transportes) de conversión de la CN-332 en Vía Parque, la ejecución del viario estructural sobre el sector ZO-1 (SUP-7) a través de la CV-910 que une la CV-90 y la autopista Alicante-Cartagena, la Depuradora (para la que se prevén 411.470 m^2 de suelo), ampliación de las conducciones de la traída de agua potable desde la potabilizadora de Bellavista

a ejecutar por la Mancomunidad de Canales del Taibilla y compromiso de legalizar el vertedero.

En cuanto a las previsiones, desarrollo y ejecución del Planeamiento General vigente, del documento se extrae que han realizado las actuaciones previstas en el Suelo Urbano, que incluyen diversos polígonos. En el Suelo Urbanizable Programado preveía seis sectores que se ampliaron a ocho con la revisión del Plan General. Se señala en la Memoria que el grado de cumplimiento de las actuaciones del Plan General es del 90 %. No obstante, faltan Actuaciones importantes como el nuevo depósito de agua Moncayo. Asimismo, se han tramitado diversas modificaciones del Plan General (las Modificaciones número 1, 4, 5, 6, 7, los 3 primeros apartados de la número 3, parte de la número 8 y la Revisión Parcial del Plan General con la creación de los sectores SUP-7 y SUP-8.

Los usos actuales son el Residencial en Suelos Urbanos y Urbanizables desarrollados, y el Agrícola en Suelo No Urbanizable, aunque también Suelo de Interés Natural.

Paralelamente al Plan General se han tramitado diferentes Homologaciones y Planes Parciales promovidas por los particulares, cuya ordenación pormenorizada, con las correcciones pertinentes, ha sido recogida por el Plan General incluyendo los sectores como urbanizables con ordenación pormenorizada.

El modelo de desarrollo propuesto se basa en la consolidación del casco urbano y urbanizaciones entre el mar y la carretera CN-340, entre los límites de Parques Públicos, y además, otros desarrollos al otro lado de la carretera, entre los dos viarios estructurantes junto al río Segura, colmatando las áreas de suelo no Urbanizable que no considera merecedoras de especial protección en el entorno del cementerio y del vertedero de residuos del actual Suelo No Urbanizable, abrazando los suelos No Urbanizables Protegidos (UN-EP, NZPF), además del sector ZO-4 junto a la Laguna de Torrevieja.

El documento describe el citado planeamiento a partir de los criterios que fundamentaron su elaboración, las previsiones directrices y políticas que propone y una serie de cuadros resumen de las distintas clases de suelo y sus magnitudes propuestas que, en lo esencial, de acuerdo con la documentación refundida presentada en junio de 2006, pueden resumirse en: Urbano 225,80 hectáreas; Urbanizable 603,85 hectáreas; No Urbanizable 2.701,60 hectáreas, de las que 1.409,05 hectáreas, corresponden a la categoría Común y 1.296,56 a la de Especial Protección; arrojando un total de suelo del término municipal de 3.553,59 hectáreas.

El Suelo No Urbanizable de Especial Protección incluye las categorías siguientes: costas 279,92 hectáreas; Forestal 764,30 hectáreas; Río 6,66 hectáreas; Puerto 25,15 hectáreas; Paleontológico 13,80 hectáreas; Arqueológico 12,78 hectáreas; Carreteras 84,19 hectáreas; Ministerio Defensa 64,60 hectáreas; tratamiento residuos 38,12 hectáreas; Espacios Protegidos 3,00 hectáreas.

El Suelo Urbano delimitado comprende el casco y los asentamientos turísticos que lo circundan delimitados por el río Segura y el Parque Alfonso XIII al norte y el monte y la pinada a partir del alto del Moncayo, entre la CN-332 y el mar Mediterráneo.

El Suelo Urbanizable se divide en cuatro sectores ZOE, en ejecución (3 residenciales y 1 industrial y terciario), con una dimensión de 59,40 hectáreas y una capacidad de población de 7.139 habitantes, 10 sectores ZO, ordenados, que tienen una extensión de 458,35 hectáreas y capacidad de 42.982 habitantes y 7sectores ZSO, ordenados sólo estructuralmente (5 residenciales, 1 industrial y 1 terciario-residencial), de 100,85 hectáreas y capacidad de 9.067 habitantes.

Las fichas de planeamiento y gestión se acompañan de un articulado de carácter general donde se indica el porcentaje de usos globales del sector, y recogen las determinaciones a que se refieren los artículos 20,55 y 56 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

Justifica el cumplimiento de los estándares mínimos legales de Parque Público (la población prevista supone una necesidad de reserva de 560.000 m² de Parque Público y el Plan General propone un total de 1.633.761 m².

El Plan General delimita 19 áreas de Reparto cada una con su Aprovechamiento Tipo.

El Plan General acompaña en su memoria justificativa un estudio de necesidades de vivienda protegida en el que se prevé una reserva para VPO de 2.040 viviendas que se distribuyen dentro los diversos sectores existentes.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes los siguientes pronunciamientos -que damos por reproducidos en aras a la brevedad y concisión de este acuerdo- de las administraciones cuyas competencias y bienes demaniales puedan resultar afectados:

- Informe emitido en fecha 9 de marzo de 2004 por la Dirección General de Planificación y Ordenación Territorial, con relación al sector ZSO-3, condicionado a lo siguiente:

- En el desarrollo del Sector deberá garantizarse la adopción de las medidas correctoras propuestas en el estudio de inundabilidad relativas a disposición de zonas verdes junta a los azarbes, a la ejecución de las parcelas industriales a una determinada rasante y a las condiciones generales de adecuación a las edificaciones. Estas últimas serán como mínimo, las establecidas en los artículos 27 y 28 de la normativa del Patricova.

- El Ayuntamiento, como administración competente para la aprobación del proyecto y supervisión de las obras de urbanización, deberá comprobar el correcto dimensionado y ejecución de las infraestructuras de drenaje y los puntos de vertido para no afectar a terceros ajenos al sector. Debiendo resarcir los daños que se produzcan por este motivo.

Condiciones éstas que se recogen en la última documentación presentada por el Ayuntamiento.

- Dirección General de Planificación y Gestión del Medio, de la entonces Conselleria de Medio Ambiente, emite Declaración de Impacto Ambiental, el 2 de agosto de 2002, aceptable con once condicionantes; que dicta resolución, el 3 de octubre de 2002, en relación con el punto 2 del apartado segundo de la parte dispositiva de la Declaración de Impacto Ambiental debido a la aprobación el 12 de septiembre de 2002, por el Pleno del Consell, del Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana y para subsanar el error advertido en el punto 11 del apartado segundo de la parte dispositiva de la citada Declaración de Impacto Ambiental.

Asimismo, consta en el expediente informe de 23 de septiembre de 2002, aclaratorio al punto 1 del apartado segundo de la parte dispositiva de la Declaración de Impacto Ambiental que incorpora las modificaciones o medidas protectoras que deben establecerse en el Plan General para su aprobación definitiva.

Complementariamente consta Informe de la Unidad de Espacios Protegidos, de la Conselleria de Territorio y Vivienda de fecha 18 de febrero de 2004, favorable a la delimitación de la zona húmeda «desembocadura del Río Segura» en la previsión del Plan General de Guardamar del Segura.

Con fecha 5 de mayo de 2004 se emite por parte del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda, Informe sobre el cumplimiento de los condicionantes de la Declaración de Impacto ambiental, en el que pone de manifiesto el cumplimiento de todos ellos con excepción de los condicionantes segundo y tercero, ambos referentes a las afecciones derivadas de la aprobación del Decreto 60/2003 de Ordenación de las Zonas Periféricas de Protección del sistema de zonas húmedas del sur de Alicante.

La última documentación remitida da cumplimiento a ambos condicionantes.

- División de Recursos Hidráulicos de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de fecha 23 de julio de 2002, de carácter favorable.

- Oficina del Plan de Carreteras de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de fecha 8 de abril de 2003, de carácter favorable.

- Dirección General de Puertos y Costas de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes, de fecha 7 de mayo de 2003, de carácter favorable, condicionado al cumplimiento de dos cuestiones relativas al deslinde del tramo correspondiente al puerto ya existente, en la desembocadura del río Segura y a la necesidad de que la traza de la vía, con 30 metros de anchura, que se dibuja en el plano O.P.13, y que discurre dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, se desplace al exterior de la citada servidumbre, o bien asegurar que la intensidad de su tráfico no supere los 500 vehículos diarios, de media anual.

Ambas cuestiones son subsanadas en la última documentación remitida por el Ayuntamiento.

- Ministerio de Medio Ambiente, Dirección General de Costas, de 11 de agosto de 2005 emite último informe favorable.

- El Ministerio de Defensa, el 12 de mayo de 2003 emite último informe favorable.

- La Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, emite en fecha 28 de abril de 2006 último informe favorable.

- El Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en la Comunidad Valenciana, en fecha 30 de mayo de 2006, emite último informe favorable.

- Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte emite último informe favorable de fecha 3 de agosto de 2004.

- Conselleria de Innovación y Competitividad, Dirección General de Comercio, emite informe de fecha 22 de abril de 2002 con determinadas observaciones, concluyendo en la necesidad de introducir modificaciones en el documento.

Dichas observaciones han sido recogidas en el documento.

- Confederación Hidrográfica del Segura, de 27 de marzo de 2000, informe recomendando que se incluyan en el planeamiento las determinaciones pertinentes en relación con la limitación de usos y condiciones a exigir a la edificación.

Dichas observaciones han sido recogidas en el documento.

- Mancomunidad de los Canales del Taibilla, de 4 de julio de 2002, en relación con los suficientes recursos hídricos para el abastecimiento de agua potable, en el que indica la dotación inicial para 50 habitantes incrementándose después, así como el déficit registrado en los últimos años respecto a las necesidades a atender y la previsión de construcción de desaladoras.

- Entitat de Sanejament d'Aigües, de 22 de julio de 2002, de carácter favorable sobre la viabilidad de la conexión de las aguas residuales generadas por el desarrollo del Plan General a la EDAR de Guardamar del Segura.

- Ayuntamiento de Torrevieja, de fecha 16 de febrero de 1999, en el que se manifestaban determinadas objeciones. Se remite nueva documentación en fecha 28 de marzo de 2000, sin que conste la emisión del mismo y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

- Ayuntamiento de Elche, Decreto del Teniente de Alcalde de Urbanismo de 9 de mayo de 2000 en el que se manifestaban determinadas objeciones. Se remite nueva documentación en fecha 9 de mayo de 2002, sin que conste la emisión del mismo y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

Consta igualmente que se han solicitado informes a los siguientes Organismos y Entidades:

- Ayuntamiento de Rojales, solicitud de informe en fecha 24 de marzo de 2000, sin que conste la emisión del mismo y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

- Ayuntamiento de San Fulgencio, solicitud de informe en fecha 9 de mayo de 2002, sin que conste la emisión del mismo y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

- Conselleria de Sanidad, solicitud de informe en fecha 9 de mayo de 2002, sin que conste la emisión del mismo y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

- Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos, solicitado informe en fecha 30 de marzo de 2006, sin que conste la emisión del mismo y habiendo transcurrido el plazo legalmente establecido.

Consideraciones técnico-jurídicas.

Primera.- La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

Segunda.- La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento del artículo 27 de la LRAU.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en la última documentación remitida, subsanan las deficiencias observadas por la Comisión Territorial de Urbanismo en su sesión de 26 de noviembre de 2002 las contenidas en el acuerdo de 14 de abril de 2003, y se consideran en líneas generales correctas, en vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalitat, definida por la LRAU e integrada por los cometidos enunciados el artículo 40 de la misma.

No obstante lo anterior, se ha observado que durante la tramitación del procedimiento, la denominación de los sectores se ha venido alterando siendo así que el actual sector ZO10 no se corresponde con el Sector ZO-10 que fue sometido a Declaración de Impacto Ambiental y que se identifica con el actual sector ZO-7. A tal efecto, el actual sector ZO-10, es fruto de una reclasificación que se propone sobre un suelo que hasta el momento presentaba en el Plan la clasificación de suelo no urbanizable común (NZC), por lo que no ha sido sometido a la preceptiva evaluación del impacto ambiental. Por ello procede la suspensión de dicho sector en tanto dicha evaluación no sea realizada.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Ordenación del Territorio, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.a) del Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo:

Acuerda:

1º) Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Guardamar del Segura en lo relativo al sector ZO-10 en tanto no se obtenga la pertinente Declaración de Impacto Ambiental.

2º) Aprobar definitivamente el resto del Plan General del municipio de Guardamar del Segura.

3º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana una reseña del mismo a efectos de su inmediata entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaria Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 65 del Decreto 133/2004, de 3 de Septiembre, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Anexo. Normativa.

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana.

El presente documento de carácter normativo tiene como objetivo señalar el marco de actuaciones posibles desde una perspectiva flexible en orden al desarrollo y ejecución del Plan General de Guardamar del Segura, identificando los criterios y orientaciones básicas del modelo escogido haciendo así posible la interpretación congruente en su aplicación. No debe olvidarse el carácter normativo del Plan, así como su carácter dinámico y por ello susceptible de ser modificado para mejorarlo y adecuarlo a las necesidades cambiantes de la sociedad. Pues bien, las DEUT establecen ese marco de movilidad asegurando la coherencia del sistema en su conjunto.

Las DEUT, por su propia naturaleza, no contienen regulaciones directas de uso y aprovechamiento del suelo, tampoco se integran de disgresiones teóricas, se centran en la identificación de los aspectos más importantes del modelo territorial del Plan General de Guardamar del Segura para posibilitar, como se ha dicho, su interpretación y aplicación congruente.

1. Suelo No Urbanizable de Protección.

El Suelo No Urbanizable de Protección en sus distintas categorías: a) Forestal; b) Dominio Público de Costas y Medio Ambiente; c) Dominio Público del Río; d) Dominio Público del Puerto; e) Dominio Público de Carreteras; f) Dominio Público del Ministerio de Defensa; g) Tratamiento de Residuos; h) Protección Arqueológica, y; i) Protección Paleontológica, del Plan General de Guardamar del Segura, se constituye como elemento esencial y patrimonio del Municipio, garante de su desarrollo sostenido, de tal manera que, en cualquier caso, las actuaciones públicas que impliquen modificación de estas categorías de suelo o su redelimitación tendrán como límite necesario el mantenimiento del mismo porcentaje global de Suelo No Urbanizable de Protección respecto de la totalidad de la superficie del término.

2. Suelo No Urbanizable Común. Área de el «CAMPICO».

El suelo así clasificado en el área de el «CAMPICO» destinado en la actualidad a explotaciones agrícolas en su mayor parte sito a ambos lados de la Carretera (CV-895) a Montesinos, al Este de su término municipal y al Oeste de la C.N.- 332 es susceptible, con preferencia respecto a otros suelos no urbanizables comunes, de ser objeto de cambio de clasificación a la de urbanizable, sin perjuicio del pleno ejercicio de la potestad del «ius variandi» que corresponde a la Administración Municipal, atendiendo al cumplimiento de los siguientes requisitos:

2.1. Tramitación simultánea del correspondiente Estudio-Evaluación de Impacto Ambiental.

2.2. Que el uso principal sea residencial con tolerancia hasta un máximo del 20 % de uso terciarios.

2.3. El aprovechamiento tipo será igual o inferior al propio de las áreas de reparto colindantes.

2.4. Los nuevos sectores propuestos deberán apoyarse o conectar con la red viaria primaria prevista en el Plan General en términos de suficiencia.

2.5. El documento urbanístico de modificación del Plan General será sometido a trámite de consulta previa ante el Ayuntamiento de Guardamar del Segura y la Generalitat Valenciana, una vez evacuado tal expediente, el documento definitivo de modificación de planeamiento deberá tramitarse acompañado de, al menos, un Programa de Desarrollo de Actuación Integrada. También se habrá de estar, obviamente, a lo dispuesto por las Administraciones Públicas con competencias sectoriales afectadas.

2.6. Todo ello sin perjuicio del criterio de oportunidad de la Corporación, en el cual habrá de concurrir el respaldo efectivo de una parte sustancial de los propietarios afectados por la actuación.

En todo caso, es preciso señalar que, en esta zona, tendrá mayor facilidad en cuanto a su desarrollo, sin que ello suponga una prelación estricta en cuanto a su orden, el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable que más alejados se encuentren de las Lagunas de la Mata.

Así, la CV-895 se constituye como elemento estructurador de esta zona, por lo que los sectores cuyo desarrollo se pretenda al borde de la propia carretera, así como en su lado Norte, serán, en principio, y con las salvedades antes expuestas, más viables que los que afecten al resto del área.

3. Suelo Urbano. Casco consolidado.

Dentro del casco urbano de Guardamar del Segura, delimitado como U-1, se integran espacios como la trama consolidada a partir del proyecto del Ingeniero Larramendi que se configura como un valor en sí mismo, de tal manera que no podrá ser alterada por ningún instrumento de planeamiento (Plan Especial, de Reforma Interior, etc.). También el área de aledaños del Castillo es objeto de tutela por el Plan General señalando como objetivo básico de las posibles intervenciones: la preservación de sus características y tipologías tradicionales, el saneamiento y mejora de las traseras de solares y construcciones, así como la mejora en su caso de perspectivas y vistas. La calle Mar también se prevé como elemento esencial en la ordenación del casco urbano, al constituirse en elemento separador del límite entre éste y la Pinada.

También se significa por su trascendencia para la imagen del Municipio el Parque Urbano que alberga el Castillo de especial valor paisajístico y como seña de identidad.

4. Suelo Urbanizable. Zona de Costa:

Los sectores de suelo urbanizable próximos a la zona de costa y afectos por la servidumbre de la zona de influencia desarrollarán su ordenación conforme a los parámetros del Plan General si bien atenderán inexcusablemente a los siguientes criterios:

4.1. La ordenación evitará la configuración de barreras arquitectónicas y procurará la generación de perspectivas y vistas al mar.

4.2. La ordenación, sin perjuicio de su equilibrio y racionalidad, localizará en las zonas más próximas al dominio público marítimo-terrestre los espacios públicos libres y dotacionales, también se esponjará la densidad de menos, cerca de la costa, a más, hacia el interior.

4.3. Es voluntad expresa del Plan General de Guardamar del Segura dejar fuera de ordenación el conjunto de construcciones de uso de vivienda existentes en dominio público marítimo-terrestre, conocida como Casas de Babilonia, al objeto de facilitar la intervención regeneradora de la Administración del Estado.

5. Area U-4.

El área U-4 de Suelo Urbano a desarrollar mediante un Plan Especial constituye un elemento básico, como suelo público, si bien patrimonial, de apoyo al funcionamiento del Puerto Deportivo y como pivote de consolidación de la actividad turística de Guardamar del Segura.

6. Suelo Urbanizable. Zona próxima a S.N.U. de Protección Forestal.

Los sectores de suelo urbanizable contiguos al Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, tendrán especial cuidado en la fijación de sus límites y elementos de separación respecto del área forestal, de tal manera que su ordenación, con independencia del resto de parámetros y determinaciones del Plan General, localizará sus espacios libres y dotacionales en las zonas de borde al objeto de cuadrar límites y preservarlas; lo cual será con carácter preferente y, obviamente, sin perjuicio de la racionalidad en la ordenación resultante. Y ello, aunque sus dimensiones y configuración no se ajusten con todo rigor a los módulos del Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998).

7. Suelo Urbanizable Industrial.

El Suelo Urbanizable Industrial del Plan General de Guardamar, constituye una de sus prioridades y en su desarrollo atenderá a la mejora de sus conexiones con la C.N.- 332 y, especialmente, garantizarán su permeabilidad respecto de hipotéticas avenidas.

8. Mediciones y ajustes.

El desarrollo de los contenidos del Plan General mediante instrumentos de planeamiento podrá generar situaciones de desajuste respecto de mediciones y superficies.

Se establece al efecto y para tales casos un límite máximo del 5% como asumible, sin necesidad del expediente de modificación del planeamiento, y repercutible a todos los parámetros del área, sector o unidad de ejecución de que se trate. En cualquier caso, el ajuste definitivo deberá estar suficientemente fundado y acreditado.

9. Red primaria o estructural.

La red viaria primaria o estructural no puede ser modificada, sin perjuicio de mejoras puntuales de trazado, soluciones de conexión o anchura.

La zona adscritas a la Depuradora se integra en la red primaria del Plan General.

10. Red primaria, Parque Urbano.

El parque urbano que identifica y delimita el Plan General de Guardamar del Segura excede en mucho de los estándares legales vigentes, de ahí, que su magnitud le permita observar, siempre según criterio municipal, las posibles ampliaciones de suelo urbanizable.

11. Suelo No Urbanizable, Plan Especial.

En el suelo no urbanizable podrán formularse planes especiales de mejora del medio rural con el fin de adaptar las edificaciones industriales y agrícolas existentes en el momento de la aprobación del Plan General, así como las futuras, adecuando el territorio a las necesidades sociales y económicas sobrevenidas y con observancia de las superficies de parcela según la legislación de aplicación.

12. Régimen de usos en las zona húmedas afectadas por el R.D. 60/2003, de 13 de mayo.

El régimen de usos, dentro del ámbito afectado por el Decreto 60/2003, de 13 de mayo, del Consell de la Generalitat, por el que se aprueba la ordenación de las zonas periféricas de protección del sistema de zonas húmedas del sur de Alicante (Salinas de Santa Pola, Lagunas de la Mata, Torrevieja y el Fondó), se regulará por lo establecido en el propio Decreto 60/2003 (x).

(x) Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 de abril de 2006.

Normas urbanísticas.

2.1.- Título I.- Ordenación estructural.

2.1.1. Capítulo I.1. Generalidades.

Artículo 1. Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas (en adelante NN.UU.) se integran por cuatro títulos: I Ordenación estructural; II Ordenación Pormenorizada; III D.E.U.T.; y IV, Condiciones de Programación, y regulan la ordenación, gestión, ejecución y desarrollo urbanístico del término municipal de Guardamar del Segura, conjuntamente con los restantes documentos que integran este Plan General y los instrumentos de planeamiento que por éste se respetan, siendo de aplicación a la totalidad del término municipal de Guardamar del Segura y a ellas se sujetará la actividad urbanística en el mismo.

En desarrollo de las presentes Normas Urbanísticas se dictarán por el Ayuntamiento de Guardamar del Segura las Ordenanzas Urbanísticas y Medioambientales Municipales, y en tanto se elaboren y aprueben dichas Ordenanzas, será de aplicación a todo lo no regulado expresamente por estas Normas Urbanísticas la legislación sectorial vigente en la materia, especialmente en materia de contaminación acústica (Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica) y en materia de vertidos, que se estará al Modelo de Ordenanza elaborado por la Entitat de Sanejament de la Generalitat y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Artículo 2 Carácter.

Los Títulos I, III y IV de las presentes Normas constituyen ordenación estructural del Plan General de Guardamar del Segura. El Título II constituye ordenación pormenorizada del Plan General de Guardamar del Segura.

Artículo 3. Vigencia.

1.- La vigencia de este Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir como consecuencia de su modificación o revisión, y de las modificaciones derivadas de la aprobación de planeamiento conforme a los artículo 12 E o 54 L.R.A.U., de las que se produzcan por aplicación del artículo 20 L.S.N.U., y de las derivadas de la aprobación de Estudios de Detalle.

2.- La revisión de este Plan consiste en una alteración en profundidad de su Ordenación Estructural, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, debida a la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo territorial, demográfico o económico, o por el agotamiento de su capacidad.

3.- Modificaciones de este Plan General son las variacio-nes en el contenido de la Ordenación Estructural o Pormenorizada, no incluidas en el apartado anterior. No se entenderán como modificaciones del Plan las precisiones de límites en la forma señalada en el artículo 2.4.2 C) siguiente. Las alteraciones de la Ordenación Pormenorizada podrán realizarse mediante una modificación del Plan General o mediante la aprobación de un P.R.I. o P.P., cumpliendo las condiciones de la Ordenación Estructural establecida en el Plan General, siendo su aprobación definitiva, por tanto, competencia exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Guardamar del Segura.

Artículo 4. Interpretación.

1.- La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Nor-mas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

2.- La interpretación de este Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Guardamar del Segura. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran o convenga.

Artículo 5. Efectos.

1.- La vigencia de este Plan produce, a partir de su entrada en vigor, que habrá de ser a los quince días de su publicación, según la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, los efectos en los artículo 132, 133, 134.1 y 135.1 del T.R.L.S., ambos inclusive, y los complementarios especificados en el artículo 58 L.R.A.U.

2.- Edificaciones preexistentes:

a) A los efectos del artículo 58 L.R.A.U., sólo se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones, o, si fuere materialmente separable, las partes correspondientes, que se encuentran en las situaciones siguientes:

a.1) Las que ocupen suelo destinado, por el planeamiento, a viario o espacios libres públicos, salvo que este Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad de su situación y dimensiones.

a.2) Las que están destinadas a usos que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan General o sus instrumentos de desarrollo.

a.3) Transitoriamente, las que se encuentren situadas en suelo urbano o urbanizable sin ordenación detallada, en tanto ésta no se apruebe.

a.4) Los declarados por este Plan de forma expresa como fuera de ordenación sustantivo por ser elementos o edificaciones impropias por hallarse manifiestamente en contra o en pugna con su entorno por su uso, altura, etc.

b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación

concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y especificas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios, de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento.

c) La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

c.1) Las de Conservación y Mantenimiento.

c.2) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.

La situación como fuera de ordenación de una edificación, valía o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

3. La aprobación del presente documento implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando sus disposiciones sean aplicables directamente. En otro caso, esta declaración será efectiva con la aprobación del correspondiente Programa.

2.1.2.- Capítulo I. 2. Régimen del suelo. Determinaciones.

Artículo 6. Clasificación de suelo.

1.- Según la realidad consolidada y el destino previsto por este Plan General se distingue:

a) Suelo Urbano: constituido por aquellos terrenos calificados para ser soporte de actividades y usos urbanos y que están totalmente urbanizados con arreglo a las normas técnicas aplicables, o, si excepcionalmente faltare completar su urbanización, su ejecución ha de llevarse a cabo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas, como se definen éstas en el artículo 6 L.R.A.U. y artículos 10 y 104 de su Reglamento de Planeamiento.

b) Suelo Urbanizable: constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el artículo 6 y concordantes L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el artículo 10 L.R.A.U., y artículo 11 de su Reglamento de Planeamiento.

c) Suelo no Urbanizable: constituido por aquellos terre-nos que se excluyen y preservan del proceso urbanizador propiamente dicho, para preservar sus valores ecológicos y medioambientales, sus valores económicos en cuanto sopor-te de actividades forestales, agrícolas y/o ganaderas, o por ser idóneos para el emplazamiento de ciertos usos dotacionales (artículo 9 Ley 6/98).

Sección I.2.A. Suelo Urbano y Suelo Urbanizable.

Artículo 7. Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Condiciones para todas las zonas de ordenación urbanística. Claves de suelo urbano y suelo urbanizable.

a) El aprovechamiento objetivo global de los sectores con ordenación pormenorizada fijados en este Plan General, no podrán aumentarse mediante P.R.I., o P.P.

b) Los sectores, ámbito propio de un P.P. o de un P.R.I., se delimitan en el plano correspondiente de Ordenación Estructural. Si no están grafiados se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de la Ordenación Estructural de la zona correspondiente o al artículo 20 L.R.A U., justificadamente.

c) Las condiciones específicas de zona de la ordenación estructural pueden modificar las condiciones generales establecidas para su ámbito.

d) Los usos permitidos (admisibles o limitados) en una zona, implican correspondencia con la tipología del contenedor del uso global de la zona.

e) Las condiciones establecidas en estas normas particulares son complemento de las establecidas en los planos de ordenación estructural y en las normas generales.

f) Los estándares de calidad urbanística establecida en la Ordenación Pormenorizada de este Plan General, tendrán la condición de estándares mínimos.

g) La edificación de la red primaria secundaria dotacional se realizará atendiendo a su carácter estructurante y las condiciones de volumen se ajustarán a las entorno y zona de ordenación donde se ubican.

i) Los usos dotacionales privados se regularán por la ordenación pormenorizada.

j) La clave asignada a los sectores de suelo urbano es la clave U, seguida el número del Sector correspondiente. Existen 10 sectores de suelo urbano en el Plan General, que se corresponden a los siguientes:

U-1.- Casco urbano de Guardamar del Segura.

U-2 y U-3.- Zonas consolidadas en Costabella, junto al término municipal de Elche, entre el camino del Rebollo y la CN-332.

U-4.- Zona junto al puerto deportivo, entre la desembocadura del río Segura y el parque Alfonso XIII.

U-5.- Suelo urbano industrial. Femsa.

U-6.- Zona del Hotel Campomar.

U-7 y U-8a y U-8b.- Sectores de uso residencial, antiguos sectores 11 del Plan General de 1985, situados en el límite Sur del término, entre la pinada y la CN-332, y que acaban lindando con la playa de La Mata, de Torrevieja.

U-9 Sector de uso residencial.

U-10 Sector de uso residencial.

Se ha introducido en la ordenación del Suelo Urbano el sector denominado «ZO-1», ya que reune las condiciones materiales a tal fin. No se estima conveniente el cambio en la nomenclatura de este sector, para no introducir confusión en el documento, ni inducir a errores.

ZO-1.- Corresponde al S.U.P. 7 del Plan General de 1985, y está dotado de ordenación pormenorizada anterior a este Plan. Constituye área de reparto propia, la número 5, y su uso global es el residencial (*).

k) La clave asignada al suelo urbanizable es la clave Z. Se distingue entre el suelo urbanizable con ordenación pormenorizada (ZO) del que no dispone de ordenación pormenorizada (ZSO). Dentro del urbanizable con ordenación pormenorizada, se diferencia el que tiene la ordenación en ejecución añadiendo la clave (ZOE). Son los sectores siguientes:

ZOE 1.- Corresponde al antiguo S.U.P. 3 del P.G.O.U. de 1985. Constituye el área de reparto número 1. Su uso predominante es el residencial.

ZOE-2.- Corresponde al Polígono 1 del S.U.P. 5 del P.G.O.U. de 1985. Constituye área de reparto propia, la número 2, y su uso global es el industrial.

ZOE-3.- Corresponde al S.U.P. 2 del P.G.O.U. de 1985. Constituye el área de reparto número 3 y su uso global es residencial.

ZOE-4.- Se corresponde con el Sector de suelo urbanizable programado 6 del Plan General de 1985. Su uso global es el residencial y constituye el área de reparto número 4.

ZO-2.- Se trata de un Sector de uso global residencial cuyo área de reparto es la número 6.

ZO-3.- Se corresponde, parcialmente, con el S.U.N.P. 6 del antiguo P.G.O.U., y prevé también el uso global residencial. Forma el área de reparto número 7.

(*) Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 de abril de 2006.

ZO-4.- Es el S.U.P. 8 del Plan General de 1985. Su uso es residencial y forma el área de reparto 11.

ZO- 5.- Sector de uso rterciario entre casco urbano y CN-332. Forma parte del área de reparto número 12, junto a la Red primaria adscrita.

ZO-6.- Sector de Suelo Residencial al oeste de CN-332 y junto al ZO-3. Forma parte del área de reparto número 12 junto con la Red primaria adscrita.

ZO-7.- Junto al ZO-3 y hacia el sur, de suelo residencial que forma el área de reparto número 13.

ZO-8.- Al Sur oeste del ZO-9 y al sur del ZO-2. Constituye el área de reparto número 14.

Los sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada son los siguientes:

ZSO-1 y ZSO-2.- Se trata de dos sectores que cierran la clasificación del suelo en el linde el término, al norte, con Elche y San Fulgencio. Junto al suelo urbano 2 y 3 y a los lados de la CN-332, forman el área de reparto número 16.

ZSO-3.- Sector de suelo de uso previsto industrial, junto al urbano 6, en la parte Oeste de la CN-332. Forma el área de reparto número 17.

ZSO-4.- Constituye parte, la más cercana al casco, del S.U.N.P. 5 del P.G.O.U. de 1985. Su uso global es el residencial y forma el área de reparto número 8 junto con ZSO-5 y ZSO-6.

ZSO-5.- La parte central del antiguo S.U.N.P. 5 del P.G.O.U. de 1985, al que se adscribe, en el área de reparto número 8 junto con ZSO-4 y ZSO-6, suelo no urbanizable de especial de protección de costas.

ZSO-6.- Proviene de la parte más al sur del S.U.N.P. 5 del P.G.O.U. Su uso es residencial y forma el área de reparto número 8 junto ZSO-4 y ZSO-5.

ZSO-7.- Viene a ser el S.U.P. 1 del anterior Plan General. Su uso es residencial y su área de reparto propia es la número 10.

ZSO-8.- El antiguo S.U.N.P. 2 del P.G.O.U. de 1985, de uso global residencial, que constituye el área de reparto número 15.

Artículo 8. Condiciones de ordenación estructural de las Zonas de Ordenación urbanística.

Serán las recogidas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Generalitat Valenciana, conforme a lo previsto por el artículo 53.B) del Reglamento de Planeamiento de la Generalitat Valenciana.

Artículo 9. Áreas de reparto en suelo urbano.

Todo el suelo urbano del término municipal de Guardamar del Segura constituye una única área de reparto. En determinadas áreas se ha considerado que debería realizarse una operación de reforma interior o estudio de detalle para conseguir una ordenación más coherente.

Se ha delimitado un Área de Reparto en el sector industrial U-5 con el fin de gestionar adecuadamente la zona y dotarla de viario y equipamientos.

Se ha delimitado un ámbito de Estudio de Detalle en el sector ZOE-3, en las parcelas 23 y 24, al objeto de adecuarse a la realidad física.

Artículo 10. Áreas de reparto en suelo urbanizable.

1.- Se prevé, para el todo el suelo urbanizable definido en el Plan General, su división en Áreas de Reparto, siendo éstas las que se constituyen por agrupar a todos los terrenos que tienen el mismo aprovechamiento tipo.

2.- Como regla general, se puede afirmar que todos los sectores de suelo urbanizable que tiene tal carácter por tratarse de sectores con planeamiento en desarrollo conforme a la ordenación anterior constituyen, individualizadamente, cada uno su Área de Reparto.

3.- En cuanto al restante suelo urbanizable, previsto en el Plan General, se delimitan las Áreas de Reparto en base a la similitud entre los sectores que comparten Aprovechamiento Tipo, según relación del artículo 7 de estas Normas.

Sección I.2.B. Suelo no urbanizable.

Artículo 11. Definición, finalidad y tipos.

1.- El suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por este Plan General como áreas a salvaguardar del proceso de desarrollo urbano, no pudiendo ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2.- Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable:

a) Suelo rústico o no urbanizable común.

b) Suelo no urbanizable de especial protección.

3.- Dentro del SNU de protección especial, se diferencian las siguientes zonas:

a) Suelo no urbanizable de protección forestal.

b) Suelo no urbanizable de protección de dominio público de Costas y Medio Ambiente.

c) Suelo no urbanizable de protección del dominio público del Río.

d) Suelo no urbanizable de protección del dominio público del Puerto.

e) Suelo no urbanizable de protección del dominio público de carreteras.

f) Suelo no urbanizable de protección del dominio público del Ministerio de Defensa.

g) Suelo no urbanizable de tratamiento de residuos.

h) Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

i) Suelo no urbanizable de protección paleontológica.

j) Suelo no urbanizable adscrito a Servicios Públicos.

k) Suelo no urbanizable de protección de Actividades Agrícolas.

Artículo 12. Facultades y deberes.

1.- Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable común tendrán las facultades y deberes establecidos en la legislación urbanística valenciana.

Artículo 13. Régimen urbanístico.

1.- El SNU carece de aprovechamiento y deberá utilizarse en la forma que mejor convenga a su naturaleza

2.- Sin perjuicio de las medidas de protección previstas en el Plan General, cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Estos descubrimientos deberán ser puestos en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento de Guardamar del Segura.

Artículo 14. Desarrollo del Plan General.

1.- Las determinaciones que contiene este Plan para el SNU, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2.- Los Planes Especiales podrán alterar las determinaciones del Plan General, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas, al amparo de lo dispuesto por la Ley 2/1.997, de la Generalitat Valenciana.

3.- El planeamiento especial podrá tener las siguientes finalidades:

- La protección de los espacios forestales.
- La protección del paisaje y los bienes naturales y culturales.
- La adecuación de las vías rurales.
- La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y el tiempo libre.
- La ordenación y criterios de parcelación en áreas con diseminado.

4.- Cualquier obra o infraestructura que afecte a Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal y perteneciente a Monte Catalogado, que se considere necesario para el desarrollo de los Suelos Urbanos o Urbanizables, (incluyendo el proyecto de Prolongación de la c-Calle del Mar), deberán ser sometidos a la autorización de los Servicios Forestales que denegarán o aprobarán, si procede y con los necesarios condicionantes, la actuación mediante la correspondiente autorización administrativa, sin que ello implique en ningún caso la consideración de los mismos como suelo urbano o urbanizable ni su descatalogación.

Artículo 15. Vías rurales.

1.- No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General, o en el correspondiente Plan Especial. Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal.

Artículo 16. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1.- Por la propia naturaleza del SNU, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, salvo las disposiciones reguladoras que establezca el correspondiente Plan Especial.

2.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3.- Igualmente se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en la que se encuentre.

Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros.

Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

Contar con instalaciones comunes para el uso de los habitantes o usuarios de parcelas.

Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

Incumplir alguna parcela las condiciones que estas Normas establecen para la categoría de suelo.

Existir publicidad mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

5.- No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones compatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

6.- Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable, quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

Las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse según parcela mínima de 5.000 m^2 en regadío y 10.000 m^2 en secano. La solicitud de licencia deberá de ir acompañada por un certificado del Servicio de Extensión Agraria donde conste la clase de suelo según los dos tipos anteriores.

7.- Las solicitudes de licencia de parcelación rústica y cuantas tengan una finalidad distinta de las previstas en este Plan General, se presentarán acompañadas del pertinente proyecto, estudio o justificación agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo y deberán ser informadas, con carácter preceptivo, por la Coselleria competente en materia de agricultura. A los efectos de la autorización de actos de división o segregación de fincas rústicas, deberá cumplirse lo establecido por el número 2 de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/1992, modificada por Ley 2/1997, de 13 de junio (D.O.G.V. 16 de junio de 1997).

8.- Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Artículo 17.- Núcleo de población o núcleo urbano.

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

Artículo 18.- Usos y actividades y aprovechamientos permitidos.

En suelo rústico o no urbanizable común podrá realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1.- Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurran por este suelo, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo séptimo de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2.- Con las limitaciones que señala este Plan, previa la obtención de la preceptiva autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, que será solicitada directamente por el interesado, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación y para las obras de acometida a la red de suministro de agua potable, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.

b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Invernaderos, víveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.

d) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

3.- Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

b) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Artículo 19.- Autorización previa.

La obtención de la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Conselleria de Obra Públicas, Urbanismo y Transportes, referida en el número 2 del artículo anterior se regirá por el siguiente procedimiento:

1.- El interesado solicitará dicha autorización a la Comisión Territorial de Urbanismo, precisando los extremos siguientes:

a) Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en plano de situación

b) Justificación de la no formación de núcleo de población.

c) Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.

d) Copia de los títulos de propiedad.

e) Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.

2.- La autorización previa se entenderá otorgada por el transcurso de seis meses desde la presentación de la solicitud. A partir de dicho plazo podrá exigir el interesado la correspondiente certificación de acto presunto, en los términos regulados por la legislación vigente.

3.- Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

Artículo 20.- Declaración de interés comunitario.

1.- Las actividades señaladas anteriormente que necesitan la previa declaración de su interés comunitario, mediante el procedimiento ordinario, estarán sujetas a la regulación establecida por el artículo dieciséis y concordantes de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana. En los casos de actividades terciarias e industriales de especial importancia estará a lo dispuesto por el artículo veinte de la misma Ley.

2.- Para la atribución de los usos o aprovechamientos que conlleva la declaración de interés comunitario, cuya

decisión corresponde a la Administración de la Generalitat, será requisito imprescindible que se haya emitido previamente informe municipal favorable.

3.- En cualquier caso, una vez declarado el interés comunitario será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal para poder iniciar las obras previstas.

Artículo 21.- Vivienda familiar.

1.- Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 10.000 m^2 por vivienda.

b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

c) Separación mínima de 50 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 10 metros.

d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 10 metros.

e) Altura máxima de 7 metros en dos plantas.

f) Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela la superficie de la parcela. Los anejos no computan.

g) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino, y en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación.

i) Justificación de la no formación de núcleo de población.

Artículo 22.- Almacén agropecuario.

1.- Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir los requisitos a que se refiere el artículo anterior y serán adecuadas a las necesidades de la explotación, extremo que se justificará expresamente.

2.- Mediante informe favorable de la Conselleria de Agricultura podrá eximirse por necesidades de la actividad agraria, de las limitaciones anteriores.

3.- Cuando se trate de caseta para aperos de labranza podrá instalarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable.

Artículo 23.- Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas medidas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente. Todo lo anterior deberá acreditarse mediante informe de la Conselleria de Agricultura, previo a la concesión de la licencia municipal.

Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura será necesaria la autorización previa y la licencia municipal y deberán cumplirse los requisitos a que se refieren los dos artículos anteriores.

Artículo 24.- Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

1.- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente.

2.- Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requieran la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de servicio e carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

3.- En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

Artículo 25. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su interés comunitario. Para su solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible; con compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del 50 por 100 de la misma.

b) Esquema suficientemente indicativo o anterproyecto de las construcciones en instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos: solución, cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.

c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y el destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los sistemas generales.

2.- Sólo podrán admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando, se acredite la inexistencia en un radio de 2 kilómetros, alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso, y, además, que concurra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje, que pretenda prestar o la oportunidad de su situación para prestación del servicio a los usuarios de las carreteras. Podrá exceptuarse el requisito de la distancia de 2 kilómetros, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de turismo.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

D) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca, cuando cumplan el régimen sectorial de carreteras.

E) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centro sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

F) Depósitos, de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

G) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

3.- Las condiciones de la edificación que se permita para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

A) Hotel y asimilados:

- Parcela mínima de dos hectáreas.
- Altura máxima de tres plantas y diez metros.
- Ocupación por las edificaciones del 3% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:

- Parcela mínima de cinco hectáreas.
- Ocupación por las edificaciones del 1% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

C) Campamentos de turismo o similares:

- Las mismas condiciones exigidas para el apartado B).

D) Talleres, restauración, artesanía y productos de la comarca:

- Mismas condiciones exigidas para vivienda familiar.

E) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, servicios funerarios y cementerio:

- Las que determine la regulación sectorial. Cuando ésta no exista se exigirán las mismas condiciones establecidas para vivienda familiar.

F) Depósitos:

- Las mismas condiciones exigidas para los apartados B) y C), salvo cuando se trate de depósitos de redes y suministros de servicios públicos, que se regirán, por lo señalado en la letra G.

G) Redes de suministros y comunicaciones:

- Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

Artículo 26.- Actividades industriales y productivas.

No se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable, salvo las actividades industriales de especial importancia que les sea de aplicación el procedimiento extraordinario de declaración de interés comunitario regulado en el artículo veinte de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naves que hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación de este Plan General y/o la edificación esté declarada como obra nueva en el Registro de la Propiedad en la misma fecha. En todo caso, les será de aplicación lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley 4/92.

Artículo 27.- Cerramientos.

Los vallados serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 1 metro de altura, y el resto hasta 2,20 metros de altura total podrá completarse con enrejado metálico o celosía quedando prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes.

Los vallados quedarán retranqueados de los caminos públicos un mínimo de 2 metros desde el borde.

En el resto de vías públicas se estará en lo dispuesto en la Legislación vigente.

Artículo 28.- Régimen específico del suelo no urbanizable de protección y forestal (NZPF).

1.- Corresponde a los sectores denominados en los planos del Plan General como NZPF, número 1 a 10, con una extensión total de 8.120.601 m².

2.- Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural.

3.- Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras. Este uso también podrá ser desarrollado por particulares con sujeción al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 6 y 9 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable.

4.- Son usos prohibidos los restantes. En concreto, quedan prohibidas las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles. Se prohíben las actividades deportivas motorizadas realizadas a campo a través. Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

5.- En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.

6.- Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales en los términos que dispone este Plan General.

7.- Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en este Plan General.

Artículo 29. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección del dominio público de Costas y Medio Ambiente (NZPCT).

1.- Comprende los sectores identificados en los planos como NZPCT, número 1 a 4, con una extensión total de 2.132.568 m².

2.- Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación de Costas y Medio Ambiente, estatal y autonómica.

Artículo 30. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección del dominio público del Río (NZPH).

1.- Comprende el sector señalado en los planos como NZPH, con una extensión total de 66.595 m².

2.- Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas.

3.- Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.

4.- No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de advenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.

5.- Cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica del Segura. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m.

Artículo 31. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección del dominio público del Puerto (NZPPT).

1.- Comprende el Sector previsto con la denominación NZPPT en la planimetría del Plan General, con una extensión de 251.490 m². Se regulará, además de su normativa reguladora por su condición de dominio público, por las previsiones del régimen concesional establecido.

Artículo 32. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección del dominio público de carreteras (NZPC).

1.- Viene integrado por la CN-332 y las otras carreteras de competencia extramunicipal, con una extensión total de 841.934 m².

2.- Se clasifica de esta manera la zona de dominio público en las carreteras estatales y de la Generalitat Valenciana y sus zonas de protección, según la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y la Ley 6/91, de 27 de marzo, de Carreteras de la Generalitat Valenciana.

3.- Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de carreteras, así como los terrenos incluidos en la zona de afección.

Artículo 33. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección del dominio público del Ministerio de Defensa (NZPM).

1.- Constituye este tipo de suelo el situado en el margen inmediato de influencia de la antena de comunicaciones del Ministerio de Defensa, grafiado en los planos como NZPM,

con una extensión superficial de 645.998 m². Se regulará por su normativa específica.

Artículo 34. Régimen específico del suelo no urbanizable de tratamiento de residuos (NZPS).

1.- Comprende los terrenos grafiados en el presente Plan General como NZPS, con una superficie de 411.470 m². Se prevé su destino para la construcción de depuradora.

Artículo 35.- Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección arqueológica (NZPA).

1.- Corresponde al sector denominado en los planos del presente Plan General como NZPA, con una extensión, establecida de modo orientativo, de 127.775 m².

2.- En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones. Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.

3.- Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.

4.- La ubicación que, diseminada en el término municipal, se señala para la presente clave lo es a efectos orientativos, es decir, fijan puntos en los que se prevé la existencia de restos protegibles. La superficie concreta afectada deberá ser, en el momento de la excavación, fijada con exactitud, pudiendo ser inferior o superior a la prevista.

Artículo 36.- Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección de costas.

1.- Está formado por el Sector identificado en los planos como NZPP, con una superficie total, establecida de modo orientativo, de 137.978 m².

2.- En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones. Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.

3.- Las excavaciones arqueológicas estarán siempre promovidas o autorizadas por los órganos competentes en la materia.

4.- La ubicación que, diseminada en el término municipal, se señala para la presente clave lo es a efectos orientativos, es decir, fijan puntos en los que se prevé la existencia de restos protegibles. La superficie concreta afectada deberá ser, en el momento de la excavación, fijada con exactitud, pudiendo ser inferior o superior a la prevista.

2.1.3.- Capítulo I.3. Normativa sobre usos del suelo.

2.1.3.1.- Zonas de ordenación.

Artículo 37. Definición de los usos.

1.- Usos Primarios: son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y urbanizable, admitiéndose no obstante en este último en tanto no se desarrolle urbanísticamente.

2.- Usos Secundarios: Tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de transformación, separación, almacenaje y distribución de productos. Son usos industriales:

a) Industria extractiva: corresponde alas operaciones de extracción y almacenaje de productos naturales destinados principalmente a la construcción y la energía como son las canteras y las explotaciones mineras.

b) Transformación manufacturera: o producción industrial cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones técnicas y económicas ligadas a la 1a función principal.

c) Almacenaje: comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista y del transporte

d) Talleres de reparación: comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualizadamente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial.

e) Talleres artesanos: actividades de obtención y/o lo transformación de productos mediante procesos industriales de pequeña repercusión medioambiental.

f) Estaciones de servicio: actividad destinada al suminis-tro y venta de carburantes para los vehículos de motor.

3.- Garaje aparcamiento: actividad destinada al estacionamiento de vehículos.

4.- Usos Residenciales: son los derivados del alojamien-to permanente a las personas:

a) En espacios compartimentados para dar cabida a comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco que, según su organización pueden ser:

a.1) Viviendas familiares aisladas: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

a.2) Viviendas plurifamiliares: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les pueda o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

b) Alojamientos permanentes: cuando el uso residencial esta destinado al alojamiento estable de personas que no conforman familias.

5.- Usos Terciarios: son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen: hostelería, Comercio, Oficinas, y de Relación.

a) Hostelería: cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para consumo en el local, comprendiendo también las actividades destinadas a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.

b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías o servicios al público por venta al detalle.

Se entiende por pequeño comercio aquellos que tengan una superficie destinada a la venta inferior a 600 m². Las grandes superficies comerciales se consideraran de tipo A cuando tengan una superficie destinada a la venta igual o mayor de 600 m² e inferior a 2.500 m², y de tipo B cuando tengan una superficie de ventas igual o superior a 2.500 m².

Si el comercio contiene una oferta mixta, destinada tanto a bienes diarios como ocasionales, se considerará establecimiento polivalente. En caso contrario, si la oferta fuera única, se considerará establecimiento especializado.

Se entiende por establecimiento colectivo cuando dos o más firmas comerciales se integran en un mismo espacio compartiendo elementos comunes. En cualquier otro caso, habrá de ser considerado establecimiento individual.

Para determinar la superficie destinada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, se estará a la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual o permanente o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos.

Se define como ámbito de eje comercial a la superficie de las parcelas que tengan frente a la calle comercial definida en la ordenación prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de las zonas de ordenación urbanística en las obras de nueva restauración o reestructuración total.

El uso comercial en zonas de uso dominante industrial estará limitada a aquéllas actividades que, por el volumen de sus productos, requieran grandes espacios para su instalación. Con carácter meramente enunciativo, se permitirá la venta de vehículos, muebles, viveros de flores y plantas, artículos de bricolaje y similares. siendo que esta relación no tendrá en modo alguno carácter de numerus clausus.

c) oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de Información, bien a las empresas o a los particulares.

d) De relación: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos.

6.- Usos Dotacionales: el uso dotacional son los destinados a preveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes, los equipamientos:

Deportivo-recreativo, educativo-cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructurales

La implantación, modificación y sustitución de los Usos Dotacionales, tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en el artículo 58.4 L.R.A.U.

Artículo 38. Clasificación general de las actividades.

1.- Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican. En todo caso, no se trata de una lista cerrada, sino que se admite expresamente la complementariedad con otras enumeraciones análogas. Específicamente, respecto a los listados identificativos de actividades fiscales, a los que se acudirá, según criterio se semejanza, en caso de duda.

- Usos primarios:
1). -Caza y pesca.
2).- Silvicultura.
3).- Producción ganadera.
4).- Producción agrícola.
5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
6).- Parques naturales, parajes.
- Usos industriales:
1).- Industria extractiva.
2).- Transformación manufacturera.
3).- Almacenes.
4).- Talleres de reparación.
5).- Talleres artesanos.
6).- Estaciones de servicio.
-Garaje aparcamiento:
1).- Garaje aparcamiento.
- Usos residenciales:
1).- Viviendas familiares aisladas.
2).- Viviendas plurifamiliares.
3).- Alojamientos permanentes.
- Usos terciarios:
Hostelería:
1).- Salas de fiestas con cocina.
2).- Salas de fiestas sin cocina.
3).- cafés, teatro, concierto y cantantes.
4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.
5).- Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías.
6).- Pubs.
7).- Hospedaje.
8).- Camping.
Comercial:
1).- Pequeño Comercio.
2).- Grandes superficies tipo A.
3).- Grandes superficies tipo B.
4).- Establecimiento individual.
5.) Establecimiento colectivo.
6.) Establecimientos polivalentes.
7.) Establecimientos especializados (no alimentación).
Oficinas:
1).- Bancos, oficinas al público.
2).- Servicios privados.
De relación:
1).- Salas de bingo.
2).- Salones recreativos.
3).- Cines y teatros.
Usos dotacionales:
Zonas verdes:
1).- Parques urbanos.
2).- Jardines.
3).- Áreas peatonales.
Equipamiento deportivo-recreativo:
1).- Pabellones deportivos.
2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
3).- Piscina de competición.
4).- Pistas de patinaje.
5).- galerías de tiro.
6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
7).- Boleras, billares.
8).- Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.
9).- Polideportivos.
10).- Deportes náuticos.
11).- Deportes aeronáuticos.
12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
13).- Campos de tiro.
- Equipamiento educativo-cultural:
1).- Educación escolar.
2).- Educación superior.
3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
4).- Pabellones, feriales.
5).- Parque de atracciones y ferias.
6).- Zoológico, Safari-Park.
7).- Religioso.
- Equipamiento asistencial:
1).- Hospitales y clínicas.
2).- Asistencia social.
- Servicios administrativos:
1).- Oficinas administrativas.
2).- Mercados Municipales.
3).- Almacenes municipales, mataderos.
4).- Servicios de seguridad, bomberos.
- Servicios urbanos infraestructuras:
Viario.
Aparcamiento.
1).- Ferrocarriles.
2).- Agua, energía, gas, teléfonos.
3).- Defensa.
4).- Cementerios.
5).- Vertederos.

Artículo 39. Situaciones de los usos.

Se definen las siguientes situaciones:

a.- En parcela exclusiva.

b.- En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).

c.- En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.

d.- En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.

e.- En planta de piso, en edificios de viviendas.

f.- En planta sótano.

Artículo 40. Grados de los usos

En función de las dimensiones y capacidad de los locales destinados a los distintos usos, se prevén los siguientes grados:

1.- De superficie mayor de 2.500 metros cuadrados.

2.- De superficie comprendida entre 1.200 y 2.500 metros cuadrados.

3.- De superficie comprendida entre 600 y 1.200 metros cuadrados.

4.- De superficie comprendida entre 300 y 600 metros cuadrados.

5.- De superficie comprendida entre 300 y 100 metros cuadrados

6.- De superficie inferior a 100 metros cuadrados.

La admisión de un grado siempre supone la de los siguientes (menos superficie).

La capacidad se establece conforme a lo previsto en la C.P.I.

Artículo 41. Condiciones de diseño de las actividades.

Las condiciones mínimas que han de cumplir las parcelas, edificaciones y locales en cuanto a instalaciones, diseño, iluminación, seguridad, etc., son las reguladas en las disposiciones vigentes, y, complementaria y subsidiariamente las determinadas por estas Normas y por las Ordenanzas Municipales.

Artículo 42. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1.- Titularidad: el suelo previsto para usos dotacionales deberá ser de titularidad pública y en consecuencia, habrá de ser adquirido por la Administración por compra, expropiación, cesión gratuita o cualquier otro título a tenor de las circunstancias de la actuación.

Cuando no sea en detrimento de la correcta distribución de los equipamientos en el espacio de su nivel de servicio a los ciudadanos, el Ayuntamiento podrá autorizar el establecimiento de equipamientos privados de nueva creación en suelo clasificación de equipamientos. La autorización comportará la presentación de un plan especial que concrete el uso, edificios e instalaciones necesarias, y las condiciones de su implantación y desarrollo.

2.- Usos permitidos: los previstos por los planos de ordenación con arreglo a la clasificación y criterio general de implantación y sustitución regulados, respectivamente, en los artículos 4.1 y 4.2 anteriores, así como las infraestructuras que se precisen, y los usos te, así como aquellos complementarios al uso dotacional.

Se permite el equipamiento de aparcamiento en el espacio bajo rasante del demanio-uso público, bien bajo manos públicas, bien acudiendo a fórmulas concesionales o bien otras directamente privadas bajo fórmulas de dominio dividido en el plano vertical.

3. Condiciones de edificación: las características de las obras de acondicionamiento del terreno y de las parcelas previstas para usos dotacionales serán las adecuadas al cumplimiento de la función a que se destinen, y:

a) Con carácter general se adecuarán al entorno de su emplazamiento.

b) Si se trata de dotaciones locales no integradas en la Red Primaria, cumplirán las condiciones específicas de ordenación de la edificación de la zona, reguladas por este Plan o por el planeamiento de desarrollo; siempre que con ello no se comprometa la funcionalidad de la dotación.

c) En suelo no urbanizable, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares del suelo no urbanizable y se seguirá el trámite previsto en los artículos 16 y 19 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, o artículo 20 de la misma Ley en los supuestos en ella contemplada.

Artículo 43. Condiciones generales de las zonas verdes.

1.- Comprende el suelo que se destine a todas aquellas actividades, juego, reposo, relación, atracción y asoleo, que la población puede desarrollar, en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

2.- Se incluyen los parques y jardines urbanos las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de este Planeamiento y los que con éste destino sean resultantes del desarrollo urbanístico que se produzca según las previsiones de éste.

3.- En aquellas áreas de parque urbano cuya superficie sea superior a 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ocupación inferior al 10% de su superficie.

b) Techo total edificable inferior al que resulte de aplicar el coeficiente de 2 m²techo/m² suelo a la superficie ocupable.

c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de 7 metros, salvo que se requiriese mayor altura adecuada funcionalidad.

d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del par que.

e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, para usos públicos o aparcamiento, siempre que la zona verde no pertenezca a la red primaria.

4.- En cuanto a las instalaciones deportivas descubiertas se autoriza su ubicación en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.

Artículo 44. Condiciones de la red viaria.

1.- Comprende el suelo que se destina básicamente a la circulación de vehículos y personas, y complementariamente al emplazamiento de los servicios urbanísticos para servicio a las parcelas: alcantarillado, distribución de agua potable suministro eléctrico, etc.

Se considerarán elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

Las áreas de circulación peatonal, y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas, en la red viaria de Protección y Servidumbres, por causa de su tamaño, -y otras cualidades que hacen más idónea esta consideración.

2.- La precisión de las alineaciones de la red viaria se contiene en los planos de Ordenación Pormenorizada de este Plan General, o en los planeamientos definidores de ésta, respetados o de desarrollo, o cuando esta sea innecesaria por tratarse de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno podrán precisarse mediante Plan Especial y, en todo caso, mediante el correspondiente proyecto de urbanización y, finalmente, mediante la comprobación física por tira de cuerdas por personal técnico municipal.

En la precisión de alineaciones se mantendrá las anchuras de las vías que especifica este Plan General, y las modificaciones del trazado debidos ajustes a la tipografía, límites de propiedad, líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

Normativa de viales tipo.

La sección mínima y su distribución de carriles, aceras o arcenes, medianas, carriles de servicio, aparcamientos y carriles bici, de las carreteras de competencia supramunicipal, se ajustarán a su normativa propia.

En cuanto a los viales de competencia municipal, se distingue, en orden de importancia entre las siguientes:

A.- Viales de interconexión.

B.- Viales y/o calles internas.

C.- Caminos rurales.

A.- Viales de interconexión.

La sección tipo de los viales de conexión entre zonas, y en concreto los que se apoyan en la actual carretera «del Campico» y en la antigua carretera Rojales-Guardamar, tendrán una sección mínima total de al menos 25,00 metros, formados por una calzada de circulación central con dos carriles (uno por sentido) no menor de 7,00 metros de ancho, medianas seaparadoras de al menos 0,50 metros de ancho, y sendas vías de servicio de 5,50 metros de ancho mínimo (donde se dispondrá una banda de aparcamiento en línea y un carril de circulación) y aceras de 3,00 de anchura mínima.

B.- Viales o calles internas.

La anchura total de los viales o calles internos será la acotada en los planos. El ancho mínimo de éste tipo de viales o calles será de 12,00 metros, salvo las calles de casco urbano ya consolidadas que mantendrán el ancho actual.

Las calles de nueva implantación tendrán un ancho mínimo de 12,00 metros y su sección tipo se ajustará a las de las fichas de vías tipo de la guía de urbanización para diseño y formulación de programas de actuaciones integradas, teniendo en cuenta que solo serán de aplicación las de ancho mayor o igual de 12,00 metros.

La anchura mínima de las aceras será de 1,50 metros, siendo deseable, para mejor circulación peatonal y disposición óptima de los servicios urbanos, que fuera de más de 2,00 metros.

Se procurará disponer carriles para bicicletas en uno de los laterales de los viales o calles. Como norma general, los carriles para bicicletas tendrán un ancho de 2,00 metros, siendo admisible en aceras de 3,00 o más metros de ancho, compartir ésta con un carril de bicicletas de 1,50 metros de anchura.

En todos los viales o calles internas se deberá preveer la implantación de alcorques para plantación de arbolado de porte en ambos laterales. Los alcorques serán de 1,00 m².

En viales o calles con aceras menores o iguales de 2,50 metros, los alcorques deberán situarse en la banda de aparcamiento. Se podrán ubicar alcorques en las aceras

siempre y cuando quede un paso franco para peatones de al menos 1,50 metros en aceras que no tengan carriles de bicicletas y de 3,00 o más metros en aceras que tengan carril para bicicletas.

C.- Caminos rurales.

Tendrán un ancho mínimo de 6,00 metros.

Normativa de aplicación general.

La implantación de los servicios urbanos bajo los viales y/o calles, se ajustará a las disposiciones tipo de fichas de vías tipo de la guía de urbanización para diseño y formulación de programas de actuaciones integradas, teniendo en cuenta que si se prevén viales con calzada de circulación central y vías de servicio laterales, las instalaciones de servicios urbanos se realizaran por ambos laterales, utilizando la calzada central exclusivamente para los cruces que sean imprescindibles.

3.- Régimen de las carreteras y de su entorno:

a) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988, para las carreteras de titularidad estatal y en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana para el resto de las carreteras.

b) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina urbanística sin perjuicio de otras intervenciones administrativas a previa licencia municipal.

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

El Alcalde, por sí, o en virtud de decisión corporativa municipal, y por la Comisión Territorial de Urbanismo o su Presidente, podrán ordenarla retirada de carteles que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su Armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá Ordenarse su retirada, una vez recovada la licencia municipal.

Artículo 45. Infraestructura, servicios técnicos y administrativos.

1.- 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 do-mésticos, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria y otros adscritos a los servicios públicos.

2.- Condiciones de edificación y uso:

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

b) 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.

2.1.4.- Capítulo I.4. Régimen de protección de servidumbres.

Artículo 46. Régimen específico de protección de servidumbres legales en materia de Costas.

1.- Toda actuación a desarrollar en terrenos contiguos a la ribera del mar, cualquiera que sea su clasificación, quedará sujeta a las limitaciones impuestas por la legislación vigente en materia de costas.

2.- Cualquier actuación en la zona de servidumbre de protección exige la previa autorización de la Comunidad Valenciana. Las obras existentes, tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

En todo caso, estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación incluidas las hoteleras cualesquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

b) La construcción o modificación, siempre que su trazado discurra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la de 500 vehículos/día de media anual en el caso de carreteras, así como de sus áreas de servicio.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales, salvo los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual.

Para la ejecución de obras, instalaciones, actividades, terraplenes, desmontes o tala de árboles en la zona de servidumbre de protección habrá que observar el régimen de autorizaciones prevenido en la legislación de costas.

3.- Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre de tránsito deberán dejarse permanentemente expeditos para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos. Sólo podrán ser ocupados excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo terrestre, en cuyo caso se sustituirá dicha zona por otra nueva en condiciones análogas, o para la ejecución de paseos marítimos.

4.- A fin de garantizar la servidumbre de acceso y gratuito al mar, en las zonas urbanas y urbanizables, los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación

5.- En la Zona de Influencia, en los tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito y se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable.

Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

Artículo 47. Régimen específico de protección de servidumbres y limitaciones legales en materia de carreteras y vías pecuarias.

1.- Toda actuación a desarrollar en terrenos, cualquiera que sea su clasificación, contiguos a carreteras quedará sujeta a las limitaciones de dominio impuestas por la legislación estatal (Ley Estatal 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras) y autonómica (Ley 6/1991, de Carreteras de la Comunidad Valenciana) en materia de carreteras, debiendo ser respetadas en cualquier caso las limitaciones legalmente establecidas en las zonas de dominio público, servidumbre, zona de afección y ser observada la línea límite de edificación.

2.- En las carreteras de titularidad estatal.

- Se entenderá por zona de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

- Se entenderá por zona de servidumbre consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho

metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

- Se entenderá por zona de afección dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

- La línea límite de edificación desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista.

3.- En las carreteras de titularidad autonómica, las limitaciones de la propiedad serán las siguientes.

- Se entenderá como Zona de Dominio Público la destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de vías.

Su anchura vendrá determinada en la planificación viaria y abarcará, como mínimo, la superficie necesaria para la calzada, arcenes, y elementos de protección medioambiental o funcionales, incluidos los estacionamientos, así como previsión de ampliaciones. En defecto de planificación viaria o proyecto que señale la anchura de la zona o cuando las determinaciones de ésta no la prevean, se entenderá que la misma vendrá delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: ocho metros en autopistas, cinco en autovías y vías rápidas, tres en las restantes carreteras.

- Se entenderá como Zona de protección, con el fin de garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías, se fijará mediante la planificación viaria una zona de protección a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso.

- Zona de reserva. La aprobación de un proyecto que implique la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio y de protección establecidas en este título.

4.- En las carreteras estatales, las obras a realizar en las zonas descritas en el apartado anterior estarán sujetas a las siguientes limitaciones.

a) Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

b) En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirá más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes. En todo caso, el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

c) Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras Estatal. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera en un futuro no superior a diez años.

5.- En las zonas de protección prevenida en la legislación autonómica de carreteras no se podrán realizar obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna. En las construcciones e instalaciones ya existentes, que tendrán la consideración de fuera de ordenación, podrá realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción. Podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad de la vía.

Las licencias urbanísticas que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las preceptivas autorizaciones

6.- Queda prohibido en todas las zonas de reserva previstas en la legislación autonómica las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

7.- Fuera de los tramos urbanos de las vías públicas que integran el sistema viario de la Comunidad Valenciana queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público.

8.- En las tres vías pecuarias que discurren por el término municipal de Guardamar del Segura, Camino de Torrevieja, Colada del Estaño y Colada de las Cumbres, se observará el régimen de ocupaciones temporales, aprovechamientos sobrantes y usos compatibles y complementarios prevenido por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

9.- Las delimitaciones de la línea límite de edificación situadas a 25 m. del borde de la vía-parque proyectada son las que se reseñan en los signos convencionales que figuran en las leyendas de los planos de ordenación, y prevalecerán sobre cualquier otra discrepante (x).

Artículo 48. Régimen específico de protección de limitaciones legales en materia de Espacios Naturales Protegidos.

1.- Los usos y actividades permitidas y prohibidas en cada una de las categorías de Espacios Naturales Protegidos definidos por la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, serán los previstos en dicha Ley o normativa que la sustituya o complemente y en los correspondientes instrumentos de ordenación ambiental, que prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico.

(x) Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de mayo de 2006.

2. Las zonas húmedas deberán ser preservadas de actividades susceptibles de provocar su recesión y degradación, a cuyo fin los terrenos incluidos en las mismas estarán clasificados en todo caso como suelo no urbanizable sujeto a especial protección. La clasificación de suelo se mantendrá aun en el supuesto de desecación por cualquier causa de la zona húmeda o parte de la misma.

4.- La declaración de espacio natural protegido comportará con carácter general la declaración de utilidad pública e interés social a todos los efectos, incluidos los expropiatorios, de todos los bienes y derechos incluidos dentro de su ámbito, el sometimiento de las transmisiones de terrenos a los derechos de tanteo y retracto y la sujeción a la servidumbre forzosa de instalación de señales prevista en la legislación especial.

5.- La iniciación del expediente de declaración de un espacio natural protegido y del procedimiento para la elaboración de alguno de los instrumentos de ordenación de espacios naturales determinará la aplicación, por ministerio de la ley, de todas o alguna de las medidas cautelares previstas en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre.

6.- En el Parque Natural de Las lagunas de La Mata y Torrevieja se observaran las determinaciones protectoras contenidas en el correspondiente Plan Rector de Uso y Gestión, en tanto no se proceda a la aprobación de su Plan de Ordenación de Recursos Naturales. Habrán de respetarse las limitaciones de uso impuestas por dicho Plan Rector, debiendo realizarse el aprovechamiento urbanístico de los terrenos de acuerdo con sus previsiones. No se podrá alterar la clasificación del actual suelo no urbanizable que mantendrá la consideración de especialmente protegido.

Artículo 49. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de aguas.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en la zona de servidumbre para uso público del río Segura y demás cauces públicos podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso a que atiende dicha zona. No podrán edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Segura).

2.- En la zona de policía, las actividades y usos del suelo que tengan por objeto la alteración sustancial del relieve natural del terreno, la extracción de áridos, las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico, quedarán sujetas a lo dispuesto en la legislación en materia de aguas.

3.- Para la utilización o aprovechamiento por los particulares de los cauces o bienes situados en ellos se requerirá la previa concesión o autorización administrativa., en los términos prevenidos en la legislación especial en la materia.

4.- En la red de regadío tradicional se observarán las limitaciones, afecciones y servidumbres que resultan de los usos y costumbres que rigen el Juzgado Privativo de Aguas de Guardamar del Segura, recogidos en las Ordenanzas o Estatutos de Mingot. En las acequias y avenamientos mayores, para evitar inundaciones, se observará un retranqueo de las edificaciones de 15 metros a contar desde el eje del acueducto.

Está prohibido todo acto que perturbe las servidumbres hidráulicas inherentes a la red de regadíos de las Comunidades de Regantes de Guardamar del Segura de la Margen Derecha y Margen Izquierda.

5.- En los terrenos, conducciones e instalaciones propiedad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla se observará régimen específico de limitaciones y afecciones contenido en las Ordenanzas de policía de dicha Mancomunidad.

Artículo 50. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de montes.

1.- Para realizar ocupaciones, constituir servidumbres, concesiones y derechos reales que graven los bienes inscritos en los Catálogos de Montes de Dominio Público y de Utilidad Pública y en el de Montes Protectores o desarrollar el aprovechamiento de los terrenos forestales se requerirá previa autorización de la administración competente, en los términos prevenidos en la legislación estatal o autonómica en materia de montes.

2.- Los usos permitidos y prohibidos en el suelo no urbanizable de protección forestal serán los determinados en el artículo 28 de las presentes Normas, sin perjuicio de las prohibiciones establecidas para los terrenos forestales en la legislación especial.

Artículo 51. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de defensa nacional.

1.- En la zona próxima de seguridad y en la zona de seguridad radioeléctrica de la Estación Radionaval Transmisora de Guardamar del Segura se observarán las limitaciones y prohibiciones prevenidas en los artículos 12, 18, 20 y 21 del Reglamento sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

Artículo 52. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de minas.

1.- El régimen de concesión de explotación, expropiación forzosa y ocupación temporal de los terrenos para el aprovechamiento de los recursos mineros será el prevenido en la legislación especial de minas.

2.- Se prohíbe expresamente la extracción de arena para su utilización fuera del término municipal de Guardamar del Segura.

Artículo 53. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de red eléctrica.

1.- La servidumbre de paso aéreo y subterráneo de energía eléctrica, el derecho de paso o acceso y la ocupación temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de la misma se ajustará a los prevenido en la legislación espacial en materia de instalaciones eléctricas.

Artículo 54. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de puertos

En el puerto de Guardamar del Segura se observarán las limitaciones que resultan del régimen de adscripción de bienes de dominio público marítimo terrestre, usos previstos y medidas necesarias para la protección del dominio público y usos permitidos en la zona de servicio del puerto establecidos en la legislación especial en la materia y en el propio título concesional.

Artículo 55. Régimen específico de protección de Servidumbres y limitaciones legales en materia de yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

1.- En los yacimientos arqueológicos y paleontológicos se observarán las limitaciones y afecciones que resultan de la Legislación en materia de Patrimonio Histórico y Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, sin perjuicio de las limitaciones expresamente impuestas en las presentes Normas en cuanto al régimen del suelo no urbanizable de protección arqueológica o paleontológica.

2.1.5.- Capítulo I.5. Elementos y reservas de suelo de la red primaria.

Artículo 56. Identificación de los elementos y reservas integrantes de la ordenación estructural.

1.- Es pretensión de este apartado la identificación literaria de los elementos integrantes de la ordenación estructural del término, con especial incidencia en el casco urbano consolidado. Se trata de decir cuales son los elementos que integran la red primaria del término, denominándolos. Se corresponde con la identificación gráfica que recoge el plano de ordenación O.2 «Plano de Red Primaria», del que recogemos a continuación también su clave, combinándola con la que la L.R.A.U. y el Reglamento de Planeamiento ofrecen.

2.- Conforme a lo previsto en la L.R.A.U. y su Reglamento de planeamiento, podemos distinguir ente suelo dotacional público No Viario y Viario.

- El suelo dotacional público No Viario, comprende Zonas Verdes (ZV) y Equipamientos (EQ).
- Entre las Zonas Verdes (ZV), se distingue entre Parque (QL), Jardin (JL) y Areas de Juego (AL).
- Los Equipamientos pueden ser:
- Educativo-cultural (ED).
- Deportivo-recreativo (RD).
- Asistencial (TD).
- Infraestructuras- servicios urbanos (ID).
- Administrativo-institucional (AD).
- Equipamientos varios (que pueden ser TD e ID).

3.- Las dotaciones públicas No Viarias son:

Zonas verdes (ZV).

- Parques: (QL) (PQL).

- Reina Sofía.
- Castillo.
- Jardines: (JL) (PJL).
- Calle Castillo.
- Plaza del Ayuntamiento.
- Plaza «Paquita.
- Plaza Porticada.
- Plaza polígono 12-D (pendiente de ejecución).
- Parque avenida Cervantes.
- Del Polígono 13 (pendiente de ejecución).
- Prolongación avenida Cervantes con avenida Perú.
- Parque Sur.
- Junto colegio Molivent.
- Junto a Estación autobuses.
- Detrás de Instituto.
- Áreas de juego: (AL) (PAL).
- Junto colegio Reyes Catolicos.
- Plaza del Rosario.
- Glorieta Jaime II.
- Del polígono 12-F.
- Del polígono 12-J.
- Del polígono 12-G.
- Del polígono 12-C.
- Calle Argentina.
- avenida Libertad.
- Junto a avenida de las Americas.

Equipamientos (EQ).

- Educativo-cultural (ED) (PED):
- Instituto.
- Colegio Reyes Católicos.
- Colegio Molivent (Antiguo.
- Colegio Molivent (Nuevo).
- Ampliación 1 del colegio Reyes Católicos.
- Ampliación 2 del colegio Reyes Católicos.
- Ampliación 3 del colegio Reyes Católicos.
- Casa de Cultura.
- Calle Mar.
- Deportivo-recreativo (RD) (PRD).
- Polideportivo.
- Pistas deportivas situadas en la Calle Argentina.
- Campo de Fútbol-Complejo Las Rabosas.
- Asistencial (TD) (PTD):
- Ambulatorio.
- Centro del Mayor (proyecto), junto al parque Reina Sofia.
- Infraestructuras-servicios urbanos (ID) (PID):
- Depósito.
- Castillo.
- Estación autobuses.
- Ecoparque.
- Del polígono 12-E (en proyecto).
- Puerto Deportivo.
- Depuradora.
- Estaciones de bombeo previstas por los sectores de uso urbanizable del término, para garantizar su abastecimiento.
- Administrativo-institucional (AD) (PAD):
- Ayuntamiento.
- Guardia Civil.
- Iglesia.
- Ermita.

4.- En la Red Primaria Viaria podemos diferenciar, inicialmente, entre los elementos que ya existen y constituyen la ordenación estructural del término, y los que se prevé por el presente documento que se construyan, con este carácter por su futura relevancia:

Existentes:

- Carretera Nacional 332 (Futura Vía Parque Guardamar Torrevieja).
- Ctra. de enlace con la vía rápida Crevillente-Torrevieja, CV-90.
- Carretera a Rojales, CV-920.
- CV-895, a Los Montesinos.
- calle Mayor.
- calle Molivent.
- calle Ingenerio Mira.
- avenida Cervantes.
- avenida Perú.
- calle Mediterráneo.
- calle Las Américas.

Previstas por el Plan General:

- Calle prolongación de la actual calle Giner de Los Ríos, atravesando los Sectores ZSO-6, ZSO-11 y ZSO-7, paralela, en el este, a la CN-332.
- Acceso desde Guardamar junto al U-7 hacia la nueva carretera hacia Los Montesinos, paralela al canal de Riegos de Levante.
- Nuevo vial, paralelo al Río Segura, al Sur, hacia San Fulgencio, junto a los sectores ZO-2, ZSO-4, ZSO-6 y U-7.
- Nuevo vial, paralelo al canal de Riegos de Levante, que conecta la CV-895 con el casco urbano, dando conexión a los Sectores ZSO-8 y ZSO-12.
- Enlace avenida Perú con ctra. por las Cañadas.
- Vial prolongación de la avenida del Perú sobre los sectores ZO-3, ZSO-9 y ZSO-4, conectando con el vial paralelo al río hacia San Fulgencio.
- Vial estructural del Sector ZO-1, que lo atraviesa y, paralelo al río, llega hasta el Puerto Deportivo, dándole acceso y conectándolo a la CN-332.
- Vial sobre el Castillo que enlaza con la calle Molivent.

2.2. Título II. Ordenación Pormenorizada.

Capítulo II.1. 2.2.1.- Topologías. Edificabilidad. Ordenación de volúmenes. Altura y número de plantas.

2.2.1.1.- Sección II.1.A. Definiciones y Tipologías.

Artículo 57. Definiciones y Tipologías.

Serán las previstas en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Generalitat Valenciana, según lo previsto en el artículo 54.A) del Reglamento de Planeamiento.

2.2.1.2.- Sección II.1.B.

Normas particulares de zonas de ordenación urbanística

Artículo 58. De la zona Núcleo Histórico.

1. Ámbito.

La zona de núcleo histórico está constituida por el área expresamente grafiada con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante.

- Residencial: tanto unitario como múltiple, salvo que la ficha de zona disponga de otra cosa.

b) Usos compatibles.

- Terciario: con las limitaciones que se establecen en la ficha de zona.
- Dotacional.
- Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

- Almacenes: en todas sus modalidades, excepto los vinculados a las viviendas.
- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanos y almacenes.

4. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y al vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General.

c) relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.
- Áticos: no se permiten áticos retranqueados.
- Semisótanos: estarán permitidos con las condiciones de la ficha de zona.
- Sótanos: estarán permitidos.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones y miradores, con las limitaciones máximas de vuelo y longitud que se concretan en la ficha de zona.

5. Otras condiciones.
- Dotación de aparcamientos: se exigirá de acuerdo con lo dispuesto en la ficha de zona.

Artículo 59. De la zona de Ampliación de Casco.
1. Ámbito.
La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.
2. Configuración de la zona.
La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.
3. Usos pormenorizados.
a) Uso dominante.
- Residencial: tanto unitario como múltiple.
b) Usos compatibles.
- Terciario: con las limitaciones que se establecen en la ficha de zona.
- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- Talleres artesanales: con las limitaciones que se establecen en la ficha de zona.
Almacenes: vinculados a las viviendas.
c) Usos incompatibles.
- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.
4. Parámetros urbanísticos.
a) relativos a la manzana y al vial.
- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
b) Relativos a la parcela
- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan General.
c) relativos al volumen y forma.
- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.
- Áticos: estarán permitidos con el retranqueo respecto al plano de fachada que se concreta en la ficha de zona.
- Semisótanos: estarán permitidos.
- Sótanos: estarán permitidos.
- Cuerpos volados: estarán permitidos, con las limitaciones en cuanto a morfología y dimensiones que se establecen en la ficha de zona.
5. Otras condiciones
- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la ficha de zona correspondiente.

Artículo 60. Ensanche.
1. Ámbito.
La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.
2. Configuración de la zona.
La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.
3. Usos pormenorizados.
a) Uso dominante.
- Residencial: tanto unitario como múltiple.
b) Usos compatibles.
- Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, estableza la ficha de zona.
Almacenes vinculados a las viviendas.
c) Usos incompatibles.
- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.
4. Parámetros urbanísticos.
a) relativos a la manzana y al vial.
- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.
b) Relativos a la parcela.
- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.
Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del plan general.
c) relativos a la posición
- Profundidad edificable: es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones o, subsidiariamente, la que se fija con carácter general en la ficha de zona.
d) relativos al volumen y forma
- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona, y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.
- Áticos: estarán permitidos con el retranqueo respecto al plano de fachada que se concreta en la ficha de zona.
- Semisótanos: estarán permitidos.
- Sótanos: estarán permitidos.
- Cuerpos volados: se permiten siempre que cumplan la dimensión máxima de vuelo que, en función de la anchura del vial, se determinan en la ficha de zona.
5. Otras condiciones.
- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la ficha de zona correspondiente.

Artículo 61. Edificación abierta.
1. Ámbito.
La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.
2. Configuración de la zona.
La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.
3. Usos pormenorizados.
a) Uso dominante.
- Residencial: en su modalidad múltiple.
b) Usos compatibles.
- Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.
- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

- Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

c) Usos incompatibles.

- Almacenes.

- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

- Residencial: en su modalidad unitario.

4. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y al vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

c) relativos a la posición:

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.

- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la ficha de zona.

d) relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

e) relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

- Áticos: estarán permitidos, con el retranqueo respecto al plano de fachada que se concreta en la ficha de zona.

- Semisótanos: estarán permitidos con las condiciones de la ficha de zona.

- Sótanos: estarán permitidos.

- Cuerpos volados: estarán permitidos con las dimensiones máximas que se establecen en la ficha de zona.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida la ficha de zona.

- Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

Artículo 62. Viviendas aisladas.

1. Ámbito.

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles.

- Comercial: con las limitaciones que se establecen en la ficha de zona.

- Dotacional.

c) Usos incompatibles

- Industrial: en todas sus categorías.

- Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

- Residencial: en su modalidad múltiple.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la ficha de zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del plan general.

c) relativos a la posición.

- Distancia mínima el linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.

- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.

d) relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

- Coeficiente de ocupación; es el que se concreta en la ficha de zona.

e) relativos al volumen y forma:

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

- Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zonas.

- Semisótanos: estarán permitidos con las condiciones de la ficha de zona.

- Sótanos: estarán permitidos.

- Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos si así lo dispone la ficha de zona, en las condiciones que establezca el Plan.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la ficha de zona.

- Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

Artículo 63. Viviendas adosadas.

1. Ámbito.

La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles

- Comercial: con las limitaciones que se establecen en la ficha de zona.

- Dotacional.

- Residencial: en su modalidad múltiple.

- Hotelero: con las limitaciones indicadas en la ficha de zona.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: en todas sus categorías.

- Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

4. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y al vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente míni-

mo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

c) Relativos a la posición:

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la ficha de zona.

d) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado en los planos de alturas.

- Coeficiente de edificación: es el que se concreta en la ficha de zona.

e) Relativos al volumen y forma:

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la ficha de zona y viene grafiado en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

- Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

- Semisótanos: estarán permitidos con las condiciones de la ficha de zona.

- Sótanos: estarán permitidos.

Aprovechamientos bajo cubierta: estarán permitidos con las condiciones que establezca la ficha de zona.

5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida la ficha de zona correspondiente.

- Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

- Actuaciones conjuntas: podrá realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela en los supuestos que prevea el plan, los parámetros relativos a número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libre comunes, serán los reflejados en la ficha de zona.

Artículo 64. Industrial Aislada.

1. Ámbito.

La zona industrial aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Industrial: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

b) Usos compatibles.

- Terciario: con las limitaciones que se establecen en la ficha de zona.

c) Usos incompatibles.

- Residencial: en todas sus modalidades, salvo las viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4. Parámetros urbanísticos

a) Relativos a la manzana y al vial

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la ficha de zona.

c) Relativos a la posición:

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que, respecto al linde frotal de la parcela se concreta en la ficha de zona.

- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la ficha de zona.

d) Relativos a la intensidad:

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la ficha de zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la ficha de zona.

c) Relativos al volumen y forma.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la ficha de zona.

- Altura máxima total: es la dimensión que se concreta en la ficha de zona.

5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la ficha de zona correspondiente.

Zonas verdes y espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la ficha de zona.

Artículo 65. Condiciones especiales del uso hotel.

Con carácter general y en todo el término municipal se permite una planta más de la permitida en las fichas de zona siempre que la edificación sea en bloque exento y el edificio entero tenga uso exclusivo hotel. Esta determinación no es válida para los convenios urbanísticos, cuyas condiciones ya han sido pactadas.

Normativa de viales tipo.

La sección mínima y su distribución de carriles, aceras o arcenes, medianas, carriles de servicio, aparcamientos y carriles bici, de las carreteras de competencia supramunicipal, se ajustarán a su normativa propia.

En cuanto a los viales de competencia municipal, se distingue, en orden de importancia entre las siguientes:

A.- Viales de interconexión.

B.- Viales y/o calles internas.

C.- Caminos rurales.

A.- Viales de interconexión.

La sección tipo de los viales de conexión entre zonas, y en concreto los que se apoyan en la actual carretera «del Campico» y en la antigua carretera Rojales-Guardamar, tendrán una sección mínima total de al menos 25,00 metros, formados por una calzada de circulación central con dos carriles (uno por sentido) no menor de 7,00 metros de ancho, medianas seaparadoras de al menos 0,50 metros de ancho, y sendas vías de servicio de 5,50 metros de ancho mínimo (donde se dispondrá una banda de aparcamiento en línea y un carril de circulación) y aceras de 3,00 de anchura mínima.

B.- Viales o calles internas.

La anchura total de los viales o calles internos será la acotada en los planos. El ancho mínimo de éste tipo de viales o calles será de 12,00 metros, salvo las calles de casco urbano ya consolidadas que mantendrán el ancho actual.

Las calles de nueva implantación tendrán un ancho mínimo de 12,00 metros y su sección tipo se ajustará a las de las fichas de vías tipo de la guía de urbanización para diseño y formulación de programas de actuaciones integradas, teniendo en cuenta que solo serán de aplicación las de ancho mayor o igual de 12,00 metros.

La anchura mínima de las aceras será de 1,50 metros, siendo deseable, para mejor circulación peatonal y disposición óptima de los servicios urbanos, que fuera de más de 2,00 metros.

Se procurará disponer carriles para bicicletas en uno de los laterales de los viales o calles. Como norma general, los carriles para bicicletas tendrán un ancho de 2,00 metros, siendo admisible en aceras de 3,00 o más metros de ancho, compartir ésta con un carril de bicicletas de 1,50 metros de anchura.

En todos los viales o calles internas se deberá prever la implantación de alcorques para plantación de arbolado de porte en ambos laterales. Los alcorques serán de 1,00 m^2.

En viales o calles con aceras menores o iguales de 2,50 metros, los alcorques deberán situarse en la banda de

aparcamiento. Se podrán ubicar alcorques en las aceras siempre y cuando quede un paso franco para peatones de al menos 1,50 metros en aceras que no tengan carriles de bicicletas y de 3,00 o más metros en aceras que tengan carril para bicicletas.

C.- Caminos rurales.

Tendrán un ancho mínimo de 6,00 metros.

Normativa de aplicación general.

La implantación de los servicios urbanos bajo los viales y/o calles, se ajustará a las disposiciones tipo de fichas de vías tipo de la guía de urbanización para diseño y formulación de programas de actuaciones integradas, teniendo en cuenta que si se prevén viales con calzada de circulación central y vías de servicio laterales, las instalaciones de servicios urbanos se realizaran por ambos laterales, utilizando la calzada central exclusivamente para los cruces que sean imprescindibles.

2.3. Título III. Condiciones de programación.

Se trata de determinar los criterios en base a los cuales se va otorgar prevalencia a las propuestas de programación que se presenten por los particulares en relación a los distintos sectores de suelo que en municipio existen bajo la previsión de desarrollo a través de Programa de Desarrollo de Actuación Integrada.

Es, obviamente, una relación abierta y orientativa, ya que puede ser concretada, ampliada o matizada por la Corporación, atendiendo a las exigencias de cada actuación concreta.

Además, se trata de una relación complementaria a la que los criterios legales determinan, y nunca en competencia con ella, sometiéndose, por tanto, cuando por la L.R.A.U. se señalen como prioritarios o prevalentes una serie de criterios por imposición legal.

Con las advertencias señaladas, se pueden señalar los siguientes criterios de selección de propuestas de programación:

- Ajuste con las expectativas e intereses municipales sobre el Sector.

Cuando se trate de propuestas en sintonía con las preferencias municipales de actuación sobre una zona, expresadas por la Corporación en cualquier forma, se valorarán estas de modo preferente, en cuanto concuerden con el interés público general.

- Criterio de materialización de las condiciones de conexión exigidas para el desarrollo del Sector.

Tal y como se ha señalado, se ha de incluir un criterio de materialización de las condiciones de conexión para sufragar los costes de implantación de las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios urbanísticos al Sector. En este sentido, la propuesta que articule una más adecuada ejecución de dichas obras y posterior repercusión de los costes proporcionales en los Sectores que se vean beneficiados por ellas, o bien, si las obras ya estuvieran ejecutadas anteriormente, presenten el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de ello de manera más eficaz, tendrán prevalencia en la adjudicación del Programa.

- Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.

Las propuestas que se valoren como más atractivas para el interés general, por sus aportaciones y mejoras sobre la ordenación mínima asumible. Es decir, que cuando se presente un ofrecimiento como mejoras por parte del proponente, a su costa, y que asuman la realización de actuaciones externas a las del Sector necesarias o convenientes para el municipio, se valorará como mejora computable en la adjudicación y selección. En este sentido, se considerará como especialmente apreciable la manifestación más clara acerca de la asunción de los porcentajes que de las infraestructuras generales han de soportar los sectores. Así, los ofrecimientos en este sentido que mayores ventajas ofrezcan para la Administración serán mejor valoradas que las que asuman menos compromisos en este tema.

- Plantear un mayor respaldo por parte de los propietarios a la oferta.

En los supuestos en los que, aún cuando no se alcancen los criterios de selección respaldada por la L.R.A.U., por no llegar a tal grado de consenso, se presente una oferta que plantee mejores condiciones para los particulares afectados y así se asuma y declare por estos, se considerará como ventaja adicional, frente a propuestas que no asuman ni impliquen colaboración de los propietarios afectados.

- Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia por el proponente.

Las ofertas respaldadas por una mayor solvencia del promotor, que se podrá determinar tanto por la presentación de garantías económicas por encima de las exigidas legalmente, como por los antecedentes o trayectoria profesional de éste, supondrán mejoras añadidas con relación a la adjudicación y selección de Programa y Urbanizador.

Como se puede apreciar, la presente relación se puede completar, a criterio municipal, y aplicable con mayor o menor flexibilidad, dentro de las amplias competencias atribuidas por la L.R.A.U. a los Ayuntamientos en la selección de Urbanizador y aprobación de Programas.

2.4.- Título IV. Régimen Transitorio.

Uno.- Las disposiciones contenidas en el presente Plan General serán de aplicación directa e inmediata al desarrollo de todos los sectores de suelo que se recogen en él y a los que en el futuro se puedan incluir, cuya tramitación se inicie a partir del momento de aprobación del documento.

De igual modo, también serán aplicables a los instrumentos de desarrollo de estos sectores que se encuentren en trámite en el momento de su aprobación, sin haber alcanzado el acuerdo de programación del Sector o el acuerdo de aprobación de su instrumento de ordenación correspondiente.

Dos.- No será de aplicación lo contenido en el presente documento para los instrumentos de desarrollo de sectores de suelo cuya tramitación haya alcanzado bien la aprobación de su instrumento de ordenación, bien el acuerdo de programación del Sector, anteriormente a la aprobación de este Plan General.

Disposición adicional.

En cumplimiento de las determinaciones de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, desaparece la ordenación pormenorizada de los Sectores ZO-4, (ZSO-6); ZO-5 (ZSO-7) y ZO-6 (ZSO-8), por incompatibilidad con el trazado de la Vía Pecuaria «Cañada Real de la Costa».

Sin embargo, y en aras de la garantía de los derechos urbanísticos consolidados en cada uno de estos Sectores, se mantiene en sus términos la ordenación pormenorizada propuesta a iniciativa municipal o privada, respetándose las adjudicaciones de la condición de Agente Urbanizador de cada uno de ellos.

Se otorga a estos Urbanizadores un plazo de tres meses desde la publicación del presente Plan General para la formulación ante el Ayuntamiento de Guardamar de una nueva ordenación pormenorizada respecto de la que en su día se tramitó, con el único objeto de incorporar a la misma el trazado de la Vía Pecuaria «Cañada Real de la Costa».

2.5.- Título V. Cuadros resumen de superficies del plan general.

Cuadro resumen de superficies

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL

TIPO	SUP (M²)	SUP (HA)	Nº VIV.	HABITANTES
SUELO URBANO	2639211	263,92	20761	59169
TOTAL	2639211	263,92	20761	59169
URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)	594041	59,40	2505	7139
URBANIZABLE CON ORDENACION (ZO)	4053780	405,37	12.352	34834
URBANIZABLE SIN ORDENACION ZSO)	1.008.617	100,86	3.172	9.067
TOTAL	5.656.438	565,64	18.229	51.040

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL

TIPO	SUP (M²)	SUP (HA)	«%»	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
SUELO URBANO	2639211	263,92	7,48	20761	59169
URBANIZABLE	5.656.438	565,64	16,00	18.229	51.040
NO URBANIZABLE	27.040.271	2704,02	76,52	0	0
TOTAL	35335920	3533,59	100	38990	110209

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL
SUELO URBANO

SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
U-1	1457087	145,71	16135	45985	RESIDENCIAL
U-2	32223	3,22	117	333	RESIDENCIAL
U-3	52487	5,25	250	713	RESIDENCIAL
U-5	31590	3,16	0	0	TERCIARIO
U-6	398169	39,82	0	0	INDUSTRIAL
U-8	18513	1,85	0	0	TERCIARIO
U-9	36658	3,67	100	285	RESIDENCIAL
U-10	231277	23,13	1300	3705	RESIDENCIAL
ZO-1 (x)	381207	38,12	2859	8148	RESIDENCIAL
TOTAL	2639211	263,92	20761	59169	

(x) No se estima conveniente el cambio en la nomenclatura del sector « ZO-1», para no introducir confusión en el documento, ni inducir a errores.

Suelo urbanizable en ejecución.

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)

SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)	DENSIDAD (VIV/HA)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZOE-1	172884	17,29	52	900	2565	RESIDENCIAL
ZOE-2	139238	13,93	0	0	0	INDUSTRIAL TERCIARIO
ZOE-3	115963	11,60	65	750	2138	RESIDENCIAL
ZOE-4	165936	16,59	52	855	2437	RESIDENCIAL
TOTAL	594021	59,40		2505	7139	

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)	DENSIDAD (VIV/HA)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZO-2	362.784	36.27	30	1079	3075	RESIDENCIAL
ZO-3	183.143	18,31	48,65	891	2539	RESIDENCIAL
ZO-4	1.236.401	123,64	25	3076	8767	RESIDENCIAL
ZO-5	54.259	5,43	0	0	0	TERCIARIO
ZO-6	580.239	58,02	40	2365	5803	RESIDENCIAL
ZO-7	75.155	7,51	32	245	699	RESIDENCIAL
ZO-8	888.938	88,39	27,97	2566	7312	RESIDENCIAL
ZO-9	655.755	65.57		2330	6639	
ZO-10	17.106	17.10	0	0	0	
TOTAL	4.053.780	405,37		12.552	34.834	

Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada.

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION (ZSO)

SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)	DENSIDAD (VIV/HA)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZSO-1	110066	11,01	30	330	941	RESIDENCIAL
ZSO-2	115042	11,50	30	345	984	RESIDENCIAL
ZSO-3	195788	19,57	0	0	0	INDUSTRIAL
ZSO-4	144378	14,43	60	894	2.548	RESIDENCIAL
ZSO-5	218894	21,89	24	525	1.496	RESIDENCIAL
ZSO-6	131591	13,16	37	485	1.388	RESIDENCIAL
ZSO-7	92858	9,29	65	600	1710	RESIDENCIAL
TOTAL	1008617	1100,85		3172	9067	

Suelo no urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

FORESTAL	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPF-1	1348729	134,87
	NZPF-2	1366138	136,61
	NZPF-3	350550	35,06
	NZPF-4	1933601	193,36
	NZPF-5	6472	0,65
	NZPF-6	15827	1,58
	NZPF-7	164016	16,40
	NZPF-8	1044499	104,45
	NZPF-9	11665	1,17
	NZPF-10	1212413	121,24
	ADSCRITO	189100	18.91
	TOTAL	7453910	764,3

DOMINIO PUBLICO COSTAS	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPCT-1	300803	30,08
	NZPCT-2	1640196	164,02
	NZPCT-3	1110983	111,10
	NZPCT-4	48080	4,81
	TOTAL	2799259	279,92

D. PÚBLICO RIO	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPH	66595	6,66
	TOTAL	66595	6,66

DOMINIO PÚBLICO PUERTO	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPPT	251490	25,15
	TOTAL	251490	25,15

DOMINIO PÚBLICO CARRETERAS	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	N-332 Y AUTONOMICAS	841934	84,19
	TOTAL	841934	84,19

MINISTERIO DE DEFENSA	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPM	645998	64,60
	TOTAL	645998	64,60

TRATAMIENTO DE RESIDUOS	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPS	381220	38,12
	TOTAL	381220	38,12

ARQUEOLOGICO	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPA	127775	12,78
	TOTAL	127775	12,78

PALEONTOLOGICO	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	NZPP	137978	13,80
	TOTAL	137978	13,80

ESPACIOS PROTEGIDOS	SECTOR N°	SUP (M²)	SUP (HA)
	EP-2	30000	3,00
	TOTAL	30000	3,00

Total suelo no urbanizable especial protección: 1.273,61.
Total suelo no urbanizable común (NZC): 1.430,41.
Total suelo no urbanizable: 2.704,03.

Anexo. Fichas de planeamiento y gestión.

El presente documento contiene de forma resumida las condiciones de planeamiento, en su caso, y gestión o programación de todas las actuaciones previstas por el Plan General a desarrollar a través de unidades de ejecución, ya sea por su delimitación en el propio Plan, por estar en ejecución o por su delimitación en el planeamiento de desarrollo.

Se plantea en primer lugar, a modo de reglas generales, una serie de condiciones o definiciones que son de aplicación a la totalidad de las actuaciones. A continuación se recogen las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones previstas, en los siguientes grupos:

a) Sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada;

b) Unidades de Ejecución en suelo urbanizable pormenorizado;

c) Unidades de Ejecución en desarrollo, según PGOU, con Programa o instrumentos aplicable vigente; y;

d) Unidades de Ejecución de ámbitos de suelo urbano.

1.- Fichas particulares de planeamiento.

1.- Cada una de las unidades del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y cada sector del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente incluida en el presente documento con carácter normativo.

2.- Su edificación estará regulada por alguna de las zonas de ordenación urbanística previstas y deberá ajustarse a todo lo que se dispone en las Normas urbanísticas.

3.- Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha será entendida como modificación del Plan General, salvo las variaciones en las superficies que admiti-

rán los márgenes de error que se puedan derivar de la medición más precisa contenida en el planeamiento de desarrollo y lo considerado como determinaciones de ordenación pormenorizada.

4.- Las fichas versan sobre las cuestiones y las circunstancias urbanísticas de cada ámbito parcial. Los contenidos de planeamiento de cada ficha hacen referencia, según esté establecida o no la ordenación pormenorizada, a algunos de los aspectos siguientes:

Determinaciones de ordenación estructural:

- Ámbito y clase de suelo.
- Objetivos de la ordenación urbanística y función del sector en el conjunto de la ciudad.
- Objetivos a considerar y determinaciones que debe resolver el Plan Parcial.
- Zonas de ordenación urbanística.
- Densidad y número máximo de viviendas.
- Edificabilidad Bruta máxima.
- Red primaria (computable o no) y secundaria adscrita al sector: distinguiendo viario, zonas verdes y dotaciones.
- Aprovechamiento tipo del sector o unidad.
- Cesiones mínimas de suelo público para dotaciones, viario y zonas verdes (para casos de modificación de la ordenación pormenorizada).

Determinaciones de ordenación pormenorizada:

- Superficie del sector.
- Uso predominante y usos admisibles.
- Tipologías.
- Número mínimo de plazas de aparcamiento.

En cualquier caso, todos aquellos contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que no estén expresamente recogidos como Ordenación Estructural tendrán la condición de Ordenación Pormenorizada.

2.- Condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

- Para cada unidad de ejecución este Plan establece las condiciones de conexión que tienen que cumplirse, para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo imprescindible es que se cumplan.

2.- Con carácter general y para los casos ordinarios en que no se exprese cosa distinta en la correspondiente ficha de gestión de cada sector, se establecen unas reglas generales de conexión de la urbanización de la unidad y las redes de infraestructura viaria y de alcantarillado exteriores a ella, en los siguientes términos y casos:

A) En actuaciones colindantes al casco urbano consolidado será suficiente y necesario que la actuación que se pretenda garantice una urbanización con características análogas a las redes de servicio consolidadas y que sea posible su conexión e integración con las redes y viario estructurante.

B) Si la actuación que se pretenda llevar a cabo está desligada del casco urbano consolidado, o aún siendo colindante existe saturación de alguna de las redes de servicio o viario estructural, será requisito imprescindible para su programación la ejecución de las conexiones necesarias con las redes de servicio y el viario de la red primaria, además de las que se establezcan en la correspondiente ficha de cada sector, todo ello con cargo al programa presentado, sin perjuicio de girar las cuotas que correspondan a los afectados.

3.- Fichas de gestión o programación.

Junto a las fichas de planeamiento, se acompañan también en este documento las denominadas fichas de gestión, que fijan en forma resumida las condiciones de conexión para la programación de actuaciones integradas.

Se establecen dichas condiciones, para todas y cada una de las unidades de ejecución y sectores planeamiento parcial, de forma independiente, dependiendo la definición de las circunstancias de cada ámbito parcial. Los contenidos de cada ficha hacen referencia a los aspectos siguientes:

- Sistema de gestión recomendado: directa o indirecta.
- Unidades de Ejecución: definidas o a determinar en el P.P. Posible subdivisión y condiciones, Ratio de Zona Verde en la subdivisión.
- Condiciones de conexión e integración de las Unidades de Ejecución y otras condiciones.
- Condiciones y calidad de la Urbanización: suministro de servicios, viario, alcantarillado, depuración, etc. (sin perjuicio de lo que finalmente determinen las entidades responsables de la gestión del suministro del agua y del saneamiento).
- Administraciones Públicas no municipales afectadas en el desarrollo, en su caso.

4.- Cuestiones de aplicación general.

4.1.- Condición general de las zonas de protección y afección de carreteras de titularidad supramunicipal.

Todos los sectores de planeamiento de desarrollo del Plan General que sean colindantes con las carreteras de ámbito supramunicipal integrarán la zona de protección y afección dentro de la red de dotaciones del Plan, debiendo ser cedida con cargo a la urbanización de cada Plan Parcial afectado.

Con carácter expreso, todos los sectores afectados por el Proyecto de Desdoblamiento de la Vía Parque respetarán en su programación íntegramente la cesión prevista por el citado Proyecto.

4.2.- Limitación de número de viviendas.

A los efectos de este Plan General se debe entender ahora y en el futuro que cuando se fija un número máximo de viviendas se está refiriendo a unidades residenciales, con independencia de que se trate de estudio, apartamento, chalet o vivienda. A efectos de cómputo de número máximo de viviendas no cabe distinción alguna en función del tipo de edificación, todos contabilizan por unidades. El hecho de edificar viviendas más pequeñas (apartamento, estudio, etc.) no permitirá realizar un mayor número de las unidades de viviendas asignadas.

4.3.- Redes.

- Todas las conducciones serán subterráneas, incluidas las extensiones de telefonía y eléctricas. Cuando en el ámbito de una actuación existan conducciones aéreas, éstas deberán desviarse o procederse a su canalización subterránea. El reintegro de los costes de extensión de redes será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

Cuando las fichas prevean la participación de distintas áreas en los costes que genere la implantación de nuevos servicios o conexiones, el reparto se hará en función de lo que estipule la ordenanza reguladora de canon de urbanización.

4.4.- Fomento del uso hotelero.

Para el fomento de establecimientos hoteleros, se estará a lo que determine Turismo.

4.5.- Dotación mínima de agua.

Para todas las actuaciones se fija una dotación de agua mínima de 250 litros por habitante y día. Todos los sectores deberán acreditar la disponibilidad de agua antes del momento de programación del suelo.

4.6.- Residuos.

La eliminación de los residuos sólidos se efectuará en todo caso a vertedero autorizado, siendo efectuada la recogida por los Servicios Municipales.

Se incluirá en las obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos, (PIR) de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que

sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

4.7.- % mínimo de usos en sectores de suelo urbanizable.

Con carácter general, se establecen los siguientes porcentajes mínimos de implantación del uso predominante:

- Sectores residenciales: el % mínimo de uso residencial será del 75%.
- Sector industrial: el % mínimo de uso industrial será del 60%.
- Sector terciario: el % mínimo de uso terciario será del 80%.

Estos valores serán de aplicación como norma general y cuando en las fichas de planeamiento y gestión no se indiquen otros porcentajes. En el caso que en las fichas citadas figuren porcentajes diferentes prevalecerán éstos, frente a los generales.

4.8.- Previsión de Aparcamientos: según establece la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al R.P.C.V.

4.9.- Protección del Monte Público. Todos los Sectores Urbanos y urbanizables que linden con Monte Público, dispondrán en dicho linde de suelo de uso público, ya sea dotacional o un vial (para tráfico rodado o peatonal) de al menos 12 metros de ancho, como protección estableciéndose una línea límite de edificación de 25 metros desde el límite del Monte Público.

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la citada línea de edificación, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

4.10- Medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental.

Todos los sectores deberán cumplir en su desarrollo las medidas correctoras generales del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, que se reproducen a continuación. Las medidas corrrectoras específicas de los Sectores que haya previsto el citado Estudio se reproducen en la Ficha de Planeamiento y Gestión de cada uno de ellos.

1.- Antes de ejecutar las actuaciones urbanísticas previstas, y especialmente en el caso de los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, se deberá justificar una dotación suficiente de agua potable.

2.- Cualquier desarrollo urbanístico deberá justificar, antes de su desarrollo, la capacidad de depuración de las instalaciones existentes o de las previstas de los nuevos caudales de aguas residuales que se generarán.

3.- Los desarrollos urbanísticos que se ejecuten junto a zonas de Monte Público, aparte de otras medidas correctoras específicas que se establezcan, deberán localizar un vial, de carácter peatonal, que actúe como barrera protectora para la minimización de posible riesgo de propagación de incendios en ambas direcciones.

4.- En el caso de las áreas industriales deberán de realizarse estudios específicos tendentes a dotarlos de estaciones depuradoras de aguas residuales propias, dadas las específicas circunstancias de sus vertidos. Si no estimase conveniente la construcción de instalaciones específicas de depuración, se tendrá en cuenta la necesidad de realizar pretratamiento de las aguas residuales industriales. Además, todas las instalaciones que se ubiquen en ellas deberán contar con «arquetas de registro y control» que puedan permitir controles de inspección.

5.- Todos los proyectos de las obras que afecten a cauces de agua, sean estos continuos o discontinuos, deberán de ir acompañados de los correspondientes estudios hidrológicos que indiquen los efectos sobre la dinámica del agua y las medidas para corregir los efectos sobre dicha dinámica.

6.- Antes de acometer cualquier nuevo desarrollo urbanístico de los previstos en el nuevo Plan General se deberá haber acometido el acondicionamiento técnico y de gestión, así como la regularización administrativa y legal del vertedero municipal.

7.- Se instaurará progresivamente la recogida selectiva de basuras, para lo que se colocarán contenedores especiales para los diferentes tipos de desechos domésticos, así como centros de recogida de productos reciclables (puntos verdes). Además, se promoverán sistemas de recogida individual (diseño de cocinas y galerías que permitan la ubicación de sistemas de separación de las basuras domésticas) y colectiva (subterráneos o neumáticos, por ejemplo) de carácter selectivo.

8.- En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.

9.- Durante la ejecución de obras de urbanización se aplicarán obligatoriamente las siguientes medidas:

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo.
- La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad extraído en las obras se acopiará en un lugar establecido para ello, extendiéndose posteriormente en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados al vertedero municipal controlado de inertes, debidamente legalizado.
- Las plantas protegidas (elementos vegetales de interés) se transplantarán a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde puedan sobrevivir.
- Los trabajos se realizarán dentro de un horario en el que no se produzcan molestias para el bienestar y tranquilidad de la población.

10.- La tipología y materiales de las viviendas deberán ser acordes con el medio. No se podrán levantar cubiertas con pendientes superiores a los 35º. Y quedan terminantemente prohibidos los acabados en pizarra, fibro-cemento, zinc o cualquier otro material discordante con el medio. El mobiliario urbano con que se dote cada zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

11.- En el alumbrado público se fomentará el uso de instalaciones de bajo consumo que propicien el ahorro energético.

12.- En el ajardinamiento urbano se utilizarán especies autóctonas, adaptadas a las condiciones del territorio (listado del Inventario Ambiental).

13.- En todos los suelos urbanizables, los individuos arbóreos de porte, en buen estado, serán preferentemente conservados en su lugar actual, integrándolos en la urbanización (bien espacios públicos, bien parcelas privadas), y cuando esto no sea posible, serán trasladados a las zonas verdes comunes.

14.- En el plazo máximo de tres años, a partir de la entrada en vigor del Plan General, se redactarán y entrarán en vigor, los siguientes planes especiales:

- Plan Especial de Protección y Conservación del Patrimonio Arqueológico.
- Plan Especial de Protección y Conservación del Patrimonio Paleontológico.
- Plan Especial de Protección y Conservación de los Elementos y Bienes de Interés Etnológico.

15.- Cada dos años se actualizará el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

16.- Se aplicará estrictamente la normativa (Ley 4/1998, de la Generalitat Valenciana, de Patrimonio Cultural Valenciano) sobre las zonas de elevado interés arqueológico-histórico, y será obligatorio la realización de prospecciones arqueológicas cuando se efectúen movimientos de tierras o implantación de nuevos usos en aquellas zonas susceptibles de ser hallados restos arqueológicos, especialmente en los yacimientos recogidos en este estudio de impacto ambiental, debiendo ir avalados los informes pertinentes por un arqueólogo.

17.- Junto a la entrada en vigor del Plan General, entrarán en vigor las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que acompañan al nuevo documento de

planeamiento, de los siguientes aspectos: contaminación atmosférica, luminosa y paisajística, emisión de ruidos y vibraciones, protección de las aguas, recogida y gestión de R.S.U., tenencia de animales domésticos y gestión de zonas verdes.

18.- Se diseñarán, en coordinación y asesoramiento con los servicios de Protección Civil de la Generalitat Valenciana, un Plan Municipal de protección contra riesgo de avenidas e inundaciones, un Plan Municipal ante riesgo de terremotos y un Plan Municipal contra incendios forestales.

19.- Todos aquellos proyectos de infraestructuras básicas que se desarrollen en el futuro, y que aparecen contemplados de una u otra forma en este Plan General, deberán de contar en el momento de su actuación con los preceptivos Estudios de Impacto Ambiental. Todas aquellas actuaciones de ingeniería paisajística deberán contemplar el uso preceptivo de especies vegetales autóctonas (ver listado Inventario Ambiental), a fin de asegurar la correcta integración de las obras en el medio. En el caso de aquellas infraestructuras cuyo trazado se encuentre próximo a áreas de especial interés ecológico o espacios protegidos, se deberá exigir la presencia de pasos para la fauna silvestre. Además, será necesario tener en cuenta el posible efecto barrera de determinadas actuaciones sobre la circulación de las aguas de escorrentía.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: ZOE-1. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del SUP-3 del PG/85. Aprobado por C.T.U. del 04/05/90

1.- Datos generales:

- Situación: al oeste del término municipal.
- Referencia a planos: O-4.3 y O-4.7.
- Superficie total del área de reparto = 172.884 m²s.
- Superficie total computable: 172.884 m².
- Red primaria incluida en el sector: no hay.
- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.
- Clasificación: suelo urbanizable con ordenación pormenorizada en ejecución
- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 26.970 m²s.

Equipamiento: 20.800 m²s.

De los cuales:10.000 m² de EGB, 1.800 m² Guardería; 5.400 m² Deportivo y 3.600 m² Social.

Zona verde: 17.288 m²s.

Privado: 107.826 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: desarrollo y cumplimiento del PG/85.
- Determinaciones del P.P.: conexión directa con la antigua carretera Rojales-Guardamar.
- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.
- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística: viviendas adosadas (ADO).
- Densidad y número máximo de viviendas: 52 viv./ha. 900 viviendas totales.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,60 m²/m² sobre superficie computable.

Edificabilidad total = 103.730 m²t. Edificabilidad uso residencial = 90.239 m²t.

Uso residencial: 106.026 m²s IEN residencial = 0,85 m²t/m²s.

Uso terciario: 1.800 m²t.

- Área de reparto: AR-1, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,60 m²t/m²s.
- Dotaciones: las del Plan Parcial.
- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Aparcamientos: 1.386 plazas según el Plan Parcial. 900 plazas en el interior de las parcelas, 351 plazas adjunta a viario y 135 plazas en edificación complementaria.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: dos Unidades de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- Conexión e integración: realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: cuenta con la conexión ya ejecutada según el proyecto de urbanización aprobado y en ejecución.
- b) Saneamiento: cuenta con la conexión ya ejecutada según el proyecto de urbanización aprobado y en ejecución.
- c) Depuración: cuenta con la conexión ya ejecutada según el proyecto de urbanización aprobado y en ejecución.
- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- Reintegro de costes de las instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- Otras administraciones afectadas:
- Proyecto de urbanización: aprobado definitivamente.
- Proyecto de reparcelación: aprobado definitivamente.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: ZOE-2. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del Polígono 1 del SUP-5 del PG/85. Aprobado por C.T.U. del 04/05/90

1.- Datos generales:

- Situación: al Oeste del Casco urbano.
- Referencia a planos: O-4.7.
- Superficie total del área de reparto = Según Plan Parcial = 139.258 m².
- Superficie total computable: 139.258 m².
- Red primaria incluida en el sector: 0,00 m².
- Red primaria adscrita al sector: no se prevee.
- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada en ejecución.
- Superficies de la ordenación pormenorizada (según Plan Parcial):

Viario: 54.540 m²s.

Equipamiento: 5.879 m²s.

Zona verde: 9.966 m²s.

Privado: 68.873 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: completar e integrar la trama urbana. Oferta de terrenos para uso industrial ligero (talleres, almacenes, fomento de traslado de actividades calificadas existentes en el casco urbano, industrias de exposición, etc.
- Determinaciones del P.P.: no se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. Acceso al Sector a través de la trama viaria colindante.
- Uso predominante: industrial. Uso prohibido: residencial.

- Usos admitidos: terciario.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística: industrial aislado (INA).

- Densidad y número máximo de viviendas: no es de aplicación.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,54 m^2/m^2 sobre superficie computable.

Uso Industrial: 67.567 m^2s. 67.567 m^2t. (IE Industrial = 1,00 m^2t/m^2s).

Uso terciario: 1.306 m^2s. 1.303 m^2t. (IE Terciario = 1,20 m^2t/m^2s).

- Área de reparto: AR-2., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0.54 m^2t/m^2s.

- Dotaciones: las previstas en el Plan Parcial.

- Cesiones mínimas. Las previstas en el Plan Parcial.

- Aparcamientos: lo previsto en el Plan Parcial.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión: indirecta.

- Delimitación de U.E.: se ha desarrollado en una Unidad de Ejecución.

- Conexión e integración: realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: totalmente ejecutada la conexión y red interna.

- b) Saneamiento: totalmente ejecutada la conexión («Colector SUR») y la red interna.

- c) Depuración: conexión ya ejecutada.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: en desarrollo del proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1992.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.

- Proyecto de urbanización: aprobado definitivamente el 7 de marzo de 1992.

Proyecto de compensación: aprobado definitivamente el 18 de diciembre de 1992.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: ZOE-3. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del SUP-2 del PG/85. Aprobado por C.T.U. del 15/06/90

1.- Datos generales:

- Situación: al Sur del Casco urbano.

- Referencia a planos: O-4.6

- Superficie total del área de reparto = 115.963 m^2s.

- Superficie total computable: 115.963 m^2.

- Red primaria incluida en el sector: 0,00 m^2.

- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada en ejecución.

- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 19.886 m^2s.

Equipamiento: 20.500 m^2s.

Zona verde: 15.750 m^2s.

Privado: 59.827 m^2s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: ampliar oferta de zona residencial en desarrollo del PG-85.

- Determinaciones del P.P.: no se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. Acceso al Sector a través de la trama viaria colindante.

- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: industrial.

- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística: edificación abierta (EDA).

- Densidad y número máximo de viviendas: 65 viv./ha. 750 viviendas totales.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,60 m^2/m^2 sobre superficie computable. Edificabilidad total = 69.577 m^2t.

Uso residencial: IER = 0,561 m^2t/m^2s.

Uso terciario: IET = 0,0129 m^2t/m^2s.

- Área de reparto: AR-3., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,60 m^2t/m^2s.

- Dotaciones: las previstas en el Plan Parcial.

- Cesiones mínimas. Las previstas en el Plan Parcial.

- Aparcamientos: los previstos en el Plan Parcial.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión: indirecta.

- Delimitación de U.E.: se ha desarrollado en una Unidad de Ejecución.

- Conexión e integración: realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: totalmente ejecutada la conexión y red interna.

- b) Saneamiento: totalmente ejecutada la conexión («Colector SUR») y la red interna.

- c) Depuración: conexión ya ejecutada.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: en desarrollo del proyecto de urbanización aprobado definitivamente el 14 de agosto de 1992.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.

- Proyecto de urbanización: aprobado definitivamente el 14 de agosto de 1992.

Proyecto de compensación: aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 1995.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: ZOE-4. Sector urbanizable en ejecución en desarrollo del SUP-6 del PG/85.

1.- Datos generales:

- Situación: al Sur del término municipal.

- Referencia a planos: O-4.5 y O-4.6.

- Superficie total del área de reparto = 165.936 m^2s.

- Superficie total computable: 165.936 m^2.

- Red primaria incluida en el sector: no tiene.

- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada en ejecución.

- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 39.129 m^2s.

Equipamiento: 18.138 m²s.
Zona verde: 16.594 m²s.
Privado: 92.075 m²s.
2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:
- Objetivos de ordenación: ampliar oferta de zona residencial en desarrollo del PG-85.
- Determinaciones del P.P.: conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. En el proyecto básico de desdoblamiento de la CN-332 se prevé eliminar los accesos directos que son sustituidos por accesos desde glorietas a través de vías de servicio paralelas. Conecta también con la trama viaria colindante.
- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: industrial.
- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.
- Zonas de ordenación urbanística: viviendas adosadas (ADO).
- Densidad y número máximo de viviendas: 52 viv./ha. 855 viviendas totales.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,50 m²/m² sobre superficie computable.
- Área de reparto: AR-4., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,50 m²t/m²s.
- Dotaciones: las previstas en el Plan Parcial.
- Cesiones mínimas. Las previstas en el Plan Parcial.
- Aparcamientos: lo previsto en el Plan Parcial.
3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:
- Sistema de gestión: indirecta.
- Delimitación de U.E.: se ha desarrollado en una Unidad de Ejecución.
- Conexión e integración: realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: totalmente ejecutada la conexión y red interna.
- b) Saneamiento: totalmente ejecutada la conexión («Colector SUR») y la red interna.
- c) Depuración: conexión ya ejecutada.
- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: en desarrollo del proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- Otras administraciones afectadas: conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- Proyecto de urbanización: aprobado definitivamente.
Proyecto de compensación: aprobado definitivamente el 30/12/88, y modificado con fecha 06/07/89.
Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.
Sector ZO-1. Se corresponde con el Sup-7 del vigente PGOU y cuenta con la aprobación definitiva de modificación del plan parcial.
1.- Datos generales:
- Situación: norte del casco urbano, entre éste y nuevo cauce del Río Segura.
- Referencia a planos: O-4.7 y O-4.8
- Superficie total del área de reparto = 544.382 m²s una vez excluidos los terrenos dotacionales públicos existentes ya afectados a su destino. Superficie total del sector = red primaria más área de reparto = 626.830 m²s.
- Superficie total computable: 381.207 m².
Viario: 78.020 m².
Dotacional: 40.220 m².
Zona verde: 63.000 m².
Privado: 199.967 m².
- Red primaria incluida en el sector: red Primaria del Sector: cauce del río (no computable): 245.623 m². Red Primaria viaria (computable): 44.010 m².
- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.
- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.
2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:
- Objetivos de ordenación: oferta de suelo ampliación del Casco Urbano.
Determinaciones del P.P.: ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Criterios para ubicación de dotaciones: la Zona verde se ubica en la zona central del Sector, en la que se apoyarán parte de los equipamientos. El resto de los equipamientos, se colocan en las parcelas situadas en la entrada al Sector. Conexión viaria en continuidad con el viario existente. Conexión principal de acceso a través de glorieta. Permite conexión con el Puerto.
Condicionantes: los derivados de encontrarse en zona potencialmente inundable.
- Uso predominante: residencial (mínimo el 70%). Uso prohibido: el Industrial.
Usos admitidos: terciario Hotelero, en edificio exclusivo. (Máximo 30%). Terciario A. Turísticos, en edificio exclusivo. (Máximo 30%). Terciario Comercial, en edificio exclusivo y en los bajos de los Edificios Residenciales (Máximo 10%). Dotacional público. En edificio exclusivo. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.
- Zonas de ordenación urbanística:
- En parcelas de uso residencial: edificación abierta (EDA).
- En parcelas de uso terciario: TBE.
Densidad y número máximo de viviendas: 75 viv./ha. 2.859 viviendas totales. Número máximo de Apartamentos turísticos: 360 Uds.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,60 m²/m² sobre superficie computable.
Superficie computable: 381.207 m².
Uso residencial: 158.998 m²s. Edificabilidad real = 204.262 m²t. Edificabilidad ponderada = 204.262 m²t.
Uso terciario Hotelero: 9.966 m²s. Edificabilidad real = 19.932 m²t. Edificabilidad ponderada = 15.946 m²t.
Uso Terciario (Alojamientos Turísticos): 15.390 m²s. Edificabilidad real = 25.307 m²t. Edificabilidad ponderada = 25.307 m²t.
Uso terciario (Comercial): 5.613 m²s. Edificabilidad real = 2.806 m²t. Edificabilidad ponderada = 2.245 m²t.
Techo lucrativo: 252.307 m²t.
IEB lucrativo: 0,6618 m²/m².
IEB residencial: 0,5358 m²/m². Coeficiente de ponderación por uso = 1.
IEB hotelero: 0,0523 m²/m². Coeficiente de ponderación por uso = 0,8.
IEB alojam. turísticos:0,0664 m²/m². Coeficiente ponderación uso=1.
IEB comercial: 0,0074 m²/m². Coeficiente de ponderación por uso = 0,8.
- Área de reparto: AR-5., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,45 m²t/m²s.
- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Aparcamientos: los del Plan Parcial aprobado.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: no, el Sector se desarrollará en una única unidad de Ejecución.

- Conexión e integración: la conexión será desde el nuevo puente y calles del casco.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste total repercutible de la ampliación de la red común. La conexión será a la conducción existente de 400 milímetros de diámetro, procedente del depósito Rabosas 1

- b) Saneamiento: conexión con el Colector general de la red municipal, incluyendo el desvío del mismo en la parte que atraviesa el Sector

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización, al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: conselleria de Medio Ambiente.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste. El plazo máximo para el desarrollo del Sector se establece en dos años. Se considera primordial para su desarrollo, ejecutar en una primera etapa el Vial Central, la glorieta en el acceso y la conexión del viario principal del casco con el nuevo puente de acceso.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como medidas correctoras específicas, EL ZO-1 para minimizar su impacto sobre el cordón dunar (NZPF-2) se acometerán las siguientes medidas:

- la edificación quedará a 25 metros lineales mínimos del NZPF-2. No obstante, al estar el sector en ejecución, no procede la aplicación de esta medida.

- las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando un área de transición entre la superficie edificada y la citada franja de 25 metros, que actúe como «colchón amortiguador».

- en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el cordón dunar adyacente. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector ZO-2. Se encuentra en tramitación un P.A.I, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.

1.- Datos generales:

- Situación: al Oeste del casco urbano.

- Referencia a planos: O-5.3.

- Superficie total del área de reparto = 362.784 m².

- Superficie total computable: 362.784 m². La superficies diferenciadas por usos según el PAI son las siguientes:

Viario: 71.537m² = 19,72% > 19,50%.

Equipamientos. 22.640 m². = 6,27% > 6,00%.

Zona verde: 62.921 m². = 16,93% > 4,50%.

Protección de carreteras: 26.940 m²s.

Privado: 178.746 m²s, de los cuales 158.883 m²s de uso residencial y 19.864 m²s de uso terciario.

- Red primaria incluida en el sector: red Primaria vinculada al sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta): 26.940 m²s protección de carreteras, con el único uso permitido de Zona de reserva viaria no computable a los efectos de los estándares urbanísticos; 18.642 m²s espacio protección paleontológica, con el único uso permitido de jardín.

- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.

Determinaciones del P.P.: la Zona verde se ubica en las zonas con previsibles restos paleontológicos. Se prevé una zona de peri-parque alrededor de la zona de protección arqueológica. El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Conexión principal de acceso a través de glorieta.

Condicionantes: se incluye un peri-parque alrededor de la zona protección aqueológica. Cualquier actuación en la zona de protección paleontológica (EPP) deberá ser supervisada por técnicos competentes.

Concluida la fase de excavación y estudio se redactará un Proyecto de ejecución de la zona verde EPA-PJL (Espacio Protección Arqueológica) que permita compatibilizar la preservación y valorización de los restos arqueológicos con el uso común de la zona, con el fin del esparcimiento ciudadano. El Proyecto se someterá al informe preceptivo de la Administración Sectorial Competente.

El sector se encuentra dentro de la cuenca de afección de Zona Húmeda, según Catálogo de Zonas Húmedas de la Comunidad Valenciana.

Uso predominante: residencial. Uso prohibido: industrial.

Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística:

- En parcelas de uso residencial: viviendas adosadas (ADO).

- En parcelas de uso terciario: TBE.

Densidad y número máximo de viviendas: 30 viv./ha. 1.079 viviendas totales.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,30 m^2/m^2 sobre superficie computable.

Aprovechamiento objetivo 108.835m^2t.

Uso residencial: 158.883 m^2s. 99.766 m^2t.

Uso terciario: 19.864 m^2s. 9.070 m^2t.

Techo lucrativo: 108.835 m^2t. IER = 0,275 m^2t/m^2s. IET = 0,025 m^2t/m^2s.

- Área de reparto: AR-6., formada por el Sector.

- Aprovechamiento tipo: 0,30 m^2t/m^2s.

- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Aparcamientos: los previstos en el artículo 10.1 del R.P.C.V.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: sl, el Sector se desarrollará en una cuatro unidades de Ejecución. Con las siguientes superficies: UE-1 = 132.485 m^2s. UE-2 = 81.055 m^2s. UE-3 = 67.909 m^2s y UE-4 = 81.824 m^2s.

- Conexión e integración: la conexión será desde la antigua carretera de Rojales-Guardamar a través de glorietas.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Servicios:

- a) Tiene que contribuir, según canon de urbanización, al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-8, que consta de un nuevo depósito de 3.000 m^3 y la nueva conducción de 300, 250, 200 y 150 milímetros de diámetro que los abastece.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-8 y parte del ZO-6, según canon de urbanización, un nuevo colector con bombeo y su impulsión directa a la EDAR. Se conectará a dicha nueva red.

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización, al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: carreteras de la COPUT.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como medidas correctoras específicas, el Sector ZO-2 para minimizar su posible impacto sobre las zonas de protección arqueológica y paleontológica NZPA y NZPPS se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

- Se realizarán prospecciones arqueológicas y paleontológicas previamente a su desarrollo, al menos en las zonas limítrofes a los suelos clasificados como NZPA y NZPP.

- Las zonas verdes se localizarán bordeando las zonas de contacto con los terrenos clasificados como de protección arqueológica y paleontológica y con el cauce del río Segura.

5.- Otros.

- De acuerdo al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General, de agosto de 2002, se reproducen a continuación los condicionantes establecidos por la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 30 de octubre de 2001, dictada en el expediente de Homologación del Sector ZO-2:

1. La extensión y distribución de la superficie que finalmente pueda ser destinada a usos previstos que presupongan una alteración del medio (residencial, terciario, instalaciones, etc.) quedará supeditada a los resultados obtenidos tras la aplicación del plan de medidas correctoras impuesto en el Estudio de Impacto Ambiental para evitar o minimizar el impacto sobre el Patrimonio Histórico del área.

En este sentido, dado que el área protegida como periparque de la ciudadela abarca una superficie sensiblemente menor que el área de protección arqueológica señalada en el Plan General, y que la zona verde no incluye toda el área de yacimiento paleontológico de elevado valor, deberá obtenerse un informe favorable de la Conselleria de Cultura y Educación sobre la delimitación definitiva.

2. La documentación urbanística debería recoger como condicionantes ineludibles, previos al desarrollo del sector, la elaboración de los estudios de campo que se proponen en el estudio de impacto ambiental. Además, las ordenanzas reguladoras del sector deberán reflejar la normativa particular de las reservas dotacionales detallando el régimen del suelo y las normas particulares que garanticen la preservación de los valores patrimoniales.

3. Caso de que los resultados a los que se refiere el apartado 1 no alterasen el aprovechamiento urbanístico previsto en la documentación presentada, los trazados urbanísticos para el desarrollo del sector serán los correspondientes al trazado número 4 reflejado en el estudio de impacto ambiental ya que tras el análisis de las diferentes alternativas planteadas es la que produce una menor afección al patrimonio artístico.

4. Con el fin de garantizar una adecuada gestión de los residuos urbanos.

- La eliminación de los residuos se efectuará en todo caso a vertedero debidamente autorizado. Por ello queda prohibido el depósito en el actual vertedero municipal en tanto no se hayan efectuado los estudios necesarios para comprobar la idoneidad del material geológico y la posibilidad de aplicación de medidas para su acondicionamiento así como su legalización transitoria.

- Se incluirá en las obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida selectiva de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR), de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.

5. La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa ejecución de las obras de mejora proyectadas para paliar el deficiente funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6. Para prevenir la contaminación acústica (ruidos y vibraciones), será de aplicación subsidiaria a las normas urbanísticas vigentes, el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.»

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector ZO-3. Se encuentra en tramitación un P.A.I, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.

- Situación: al Oeste del casco urbano.

- Referencia a planos: referencia a planos: O-4.6 y O-4.7

Superficie total del área de reparto = 189.157 m²s. Dentro del área de reparto se incluye como Red Primaria (no computable a efectos de la Edificabilidad Bruta): 6.014 m²s del cementerio actual (PID), con el único uso permitido de equipamiento no computable como red secundaria de equipamiento a los efectos de los estándares urbanísticos. Será de cesión obligatoria la zona de ampliación del cementerio actual.

- Superficie total computable: 183.143 m². La superficies diferenciadas por usos según el PAI son las siguientes:

Viario (local): 46.129 m² = 25,18% > 24,00%.

Equipamientos (Local) 11.101 m². = 6,06% > 6,00%.

Zona verde (Local): 22.651 m². = 12,37% > 10,00%.

Viario (R.P.): 7.687 m²s. (Protección de carreteras).

Equipamiento (R.P.): 8.565 m²s (Ampliación del cementerio (computable).

Zona verde (R.P.): 3.823 m²s.

Privado: 83.187 m²s.

Red primaria incluida en el sector Red Primaria incluida en el sector (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta): 7.687 m²s protección de carreteras, con el único uso permitido de Zona de reserva viaria no computable a los efectos de los estándares urbanísticos, 8.565 m²s de ampliación de cementerio y 3.823 m²s de zona verde.

- Red primaria adscrita al sector: 6.014 m²s. (cementerio).

- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada. Aprobado el PAI definitivamente por la C.T.U en fecha 3 de octubre de 2002.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.

Determinaciones del P.P.: el Ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Conexión principal de acceso a través de glorieta.

Condicionantes: se reservará los terrenos necesarios para la ampliación del cementerio actual. Las Zonas verdes se ubicarán preferentemente en el límite con el Monte Público, que serán computables si cumplen las condiciones específicas del Reglamento.

Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.

Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística:

- En parcelas de uso residencial: edificación abierta (EDA).

Viviendas adosadas (ADO).

Viviendas aisladas (AIS).

- En parcelas de uso terciario: TBE.

Densidad y número máximo de viviendas: 48,65 viv./ha. 891 viviendas totales.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,45 m²/m² sobre superficie computable.

Total aprovechamiento lucrativo: 82.323 m²t. Coeficiente de ponderación de uso residencial = Coeficiente de ponderación de uso terciario = 1.

IER =: 0,45 m²t/m²s.

- Área de reparto: AR-7., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,45 m²t/m²s.

- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Aparcamientos: los del Plan Parcial aprobado.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: sí, el Sector se desarrollará en una tres unidades de Ejecución. Con las siguientes superficies: UE-1 = 44.761 m²s. UE-2 = 40.640 m²s. y UE-3 = 97.742 m²s.

- Conexión e integración: el acceso se efectuará desde la glorieta del acceso Sur de Guardamar. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector, salvo lo que es competencia del Ministerio de Fomento.

Este Sector, por estar situado en la margen izquierda de la carretera N-332 y al encontrarse separado del casco urbano y la zona de playas por la mencionada carretera, dispondrá de los dispositivos necesarios para evitar el cruce de peatones a nivel sobre la calzada de la N-332.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización, al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-4, ZSO-6, ZO-6, ZO-7 y ZSO-5, según canon de urbanización, que consta de un nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los abastece.

- b) Saneamiento: conectará con el denominado «Colector Sur».

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, con el 3,15 % del coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: administraciones afectadas: carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras).

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión,

alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- Otros.

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

- De acuerdo al contenido de la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General, de agosto de 2002, se reproducen a continuación los condicionantes establecidos por la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 7 de marzo de 2001, dictada en el expediente de Homologación Modificativa del Sector SUPN-6 (ZO-3):

«1. Se eliminará del ámbito del suelo urbanizable cualquier superficie que se encuentre incluida en la delimitación del Monte Al-1064.

2. Se deberá reflejar expresamente, tanto en la documentación escrita como en al gráfica, el tramo de vía pecuaria «Camino de Torrevieja» que se ve afectado por el sector de suelo urbanizable, retranqueando la línea de edificación, en su caso, al límite de la anchura legal establecida en la orden de clasificación de las vías pecuarias del término municipal (75'22 m), y demás requisitos exigidos en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

3 Con el fin de garantizar una adecuada gestión de los residuos urbanos.

- La eliminación de los residuos se efectuará en todo caso a vertedero debidamente autorizado. Por ello queda prohibido el depósito en el actual vertedero municipal en tanto no se hayan efectuado los estudios necesarios para comprobar la idoneidad del material geológico y la posibilidad de aplicación de medidas para su acondicionamiento así como su legalización transitoria.

- Se incluirá en las obras de urbanización las áreas de aportación y de acera necesarias para la recogida selectiva de residuos, de acuerdo con lo establecido en el Plan Integral de Residuos (PIR), de la Comunidad Valenciana, aprobado mediante Decreto 317/1997, de 24 de diciembre del Gobierno Valenciano.

4. La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa ejecución de las obras de mejora proyectadas para paliar el deficiente funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

5. Para prevenir la contaminación acústica (ruidos y vibraciones), será de aplicación subsidiaria a las normas urbanísticas vigentes, el Modelo de Ordenanzas elaborado al efecto conjuntamente por la Conselleria de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6. Con el fin de prevenir problemas sanitarios derivados de la existencia del Cementerio Municipal en el ámbito del Sector, se deberá obtener el correspondiente informe de exención de distancias y/o de aplicación de medidas protectoras y/o correctoras complementarias de la Conselleria de Sanidad.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector ZO-4. Se corresponde con el SUP-8 del PGOU-1985, y con el ZO-7 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003.

- Situación: al Sur del término.

- Referencia a planos: referencia a planos: O-4.1 y O-4-2.

Superficie total del área de reparto = 1.236.401 m²s.

Superficie total computable: 1.236.401 m². La superficies diferenciadas por usos según el PAI son las siguientes:

Viario: 340.878 m².

Dotacional: 80.481 m².

Zona verde: 137.277 m².

Servicios: 650 m².

Privado: 677.764 m².

Red primaria incluida en el sector: no se prevé.

- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.

Determinaciones del P.P.: la Zona verde se ubica en las inmediaciones de la laguna de La Mata, y cumplirá las condiciones impuestas por el estudio de impacto ambiental aprobado. El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Condicionantes: los derivados de la Ley de Costa y de la CV-985 y del total cumplimiento de las condiciones del convenio intrínseco al Sector con los condicionantes impuestos para su aprobación definitiva.

Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.

Usos admitidos: apartamentos turísticos y hotelero en edificio exclusivo y dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística:

- En parcelas de uso residencial: edificación abierta (EDA).

Viviendas adosadas (ADO).

Viviendas aisladas (AIS).

- En parcelas de uso terciario: TBE.

- Densidad y número máximo de viviendas: 3.076 viviendas totales y además:

Número máximo de Apartamentos turísticos: 927 Uds.

Número máximo de Plazas Hoteleras: 1.236 Uds.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,40 m²/m² sobre superficie computable. Coeficientes de ponderación: según el Plan Parcial.

- Área de reparto: AR-11., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,40 m²t/m²s.

- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Aparcamientos: Uno por vivienda o 100 m². construidos.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: no, el Sector se desarrollará en una única unidad de Ejecución, según Plan parcial aprobado.

Conexión e integración: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. El acceso será desde la CV-895. Deberá tener en cuenta la reserva de terrenos para la ejecución de una glorieta en su acceso, impuesta por carreteras de Conselleria tras informe a la propuesta de la Revisión del PGOU en su informe

Sectorial. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector.

- Servicios:

a) Abastecimiento de agua potable. Tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar desde la red general existente al nuevo depósito de 5.000 m³ incluido en Programa, dicho depósito y la conducción hasta el Sector.

- b) Saneamiento: realizará las obras necesarias para efectuar la evacuación de aguas residuales con una nueva impulsión mediante bombeo directo a al EDAR.

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización, al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: COPUT (Carreteras) Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Medio Ambiente.

Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento. Aprobado por Acuerdo C.G. de 3 de mayo de 2000.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como medidas correctoras específicas, el ZO-4 («El Raso»), con impacto fuerte, especialmente por su incidencia sobre el Parque Natural de las Lagunas de La Mata y Torrevieja, cuenta ya con Plan Parcial aprobado y ha pasado el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, convendría se replanteara la actuación para que ésta se ajustara a unos planteamientos ambientales más acordes con el entorno y más sostenibles, sino se adoptarán las siguientes medidas, con vistas a minimizar su impacto:

- se dejará una franja libre de edificación de 200 metros lineales a contar a partir del límite del Parque Natural. Esta franja será de cesión obligatoria, y quedará dividida en dos subzonas: una primera, libre de urbanización, de 100 metros lineales que no computará a efectos de estándares urbanísticos, y en ella únicamente se podrán autorizar actuaciones tendentes a la conservación y mejora del entorno del Parque Natural, así como las actividades ya presentes en el territorio; y otros 100 metros que sí computarán a efectos de estándares urbanísticos de zonas verdes, debiendo adecuarse a las especiales características del entorno del Parque Natural, por lo que deberán cumplir los siguientes parámetros:

- Se tratará de una actuación blanda o rústica (ausencia de cemento y hormigón).

- Se utilizarán especies de la flora autóctona local; se recreará el ambiente natural típico del territorio: saladar.

- En las zonas de sombra se utilizarán especies arbóreas típicas del territorio; taray, pino, algarrobo, olivo, palmera, etc.

- Queda totalmente prohibido el uso del césped, utilizando como tapizantes gramíneas características de este espacio.

- Se utilizarán técnicas de Xerojardinería.

- En el riego se utilizarán sistemas de riego localizado y de alta frecuencia.

- El resto de zonas verdes si las hubiera y las dotaciones se localizarán formando una segunda «orla de amortiguación» tras la zona verde anterior.

- Hasta los 400 metros, a contar a partir del límite del Parque Natural, toda zona que se destine al uso residencial se ajustará en su tipología a la vivienda unifamiliar aislada.

- La urbanización deberá cumplir las siguientes condiciones:

- La tipología y materiales de las viviendas deberán ser acordes con el medio. No se podrán levantar cubiertas con pendientes a los 35°. Y quedan terminantemente prohibidos los acabados en pizarra, fibro-cemento, zinc o cualquier otro material discordante con el medio.

- Se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el Parque Natural.

- El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

- En los ajardinamientos de los espacios libres de las parcelas de edificación se utilizarán especies de la flora autóctona local, tanto silvestre como de cultivo tradicional. Especies arbóreas naturales de la comarca (palmera, algarrobo, olivo, etc.) y de matorral mediterráneo (lentisco, palmito, espino negro, romero, tomillo, etc.). Quedando prohibido el uso de especies exóticas y de césped por su alto consumo hídrico.

- El cerramiento perimetral de las parcelas atenderá a las siguientes características: piedra natural caravista combinada con elementos vegetales (setos), evitando en todo momento la presencia de elementos exóticos o extraños.

- Los principales viales, aquellos que vayan a soportar un mayor tráfico rodado, deberán contar con pasos subterráneos para la fauna.

- Se potenciarán los trayectos a pie y en bicicleta:- creación de zonas peatonales dentro de la nueva estructura urbana.- calles con amplitud suficiente para incorporar arbolado y mobiliario urbano (bancos, etc.), que las hagan atractivas al paseo y a realizar los desplazamientos cortos a pie.- trazado de un carril bici que conecte todo el sector en su interior: zonas residenciales-zonas verdes y espacios deportivo-recreativos.

- El periodo constructivo evitará la época de nidificación (primavera) de la avifauna del Parque Natural, y se concentrará fundamentalmente en el otoño, coincidiendo con los flujos de viento de poniente, que impedirán en buena medida que la contaminación acústica y atmosférica (polvos) se dirijan hacia la Laguna de La Mata, tratando de evitar de esta manera las posibles afecciones que esta situación podrá llegar a tener sobre la flora y fauna de este espacio natural protegido.

- En cuanto a las medidas correctoras previstas en la revisión del plan rector de gestión y usos de la Laguna de La Mata:

El citado Plan Rector, en referencia al Sector ZO-4, establece las siguientes recomendaciones:

«En este sector, de acuerdo con lo apuntado en la memoria informativa del presente documento con relación a plantear la posibilidad de intervenir en la ordenación pormenorizada de los suelos con planeamiento aprobado pero no ejecutado actualmente, de forma que se pudiese llegar a una ordenación más coherente en lo que puede afectar a las lagunas, se propone una nueva delimitación del sector que obedezca a criterios más acordes con la planificación del lugar y no teniendo en cuenta límites de propiedad

como ocurre actualmente. Así pues, proponemos un estudio detallado del ámbito en primer lugar, procurando retranquearse de la Laguna, y apoyándose en elementos reconocibles en el territorio, intentando conjugar el menor impacto posible en el área con los legítimos derechos de los propietarios afectados. En segundo lugar, se debería abordar una nueva ordenación pormenorizada del nuevo ámbito propuesto, reestudiando sus parámetros urbanísticos. Sería conveniente reducir la edificabilidad bruta del sector y como consecuencia, la edificabilidad neta de las parcelas resultantes. Esto, como es obvio debe ir acompañado de una propuesta de reubicación de aprovechamientos en otras zonas o ámbitos donde el PGOU pueda incluirlos, lo que es factible a través de los mecanismos previstos en la legislación urbanística al respecto.»

- Conforme a la Declaración de Impacto del Plan General, de 2 de agosto de 2002, el replanteamiento de la actuación en el área de Suelo Urbanizable del Sector incluido en el perímetro de protección del Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torrevieja quedará supeditado a lo establecido en el documento aprobado definitivamente sobre revisión del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Laguna de la Mata-Torrevieja.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector ZO-5. Se corresponde con el ZO-8 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003. Además se corresponde con parte del Programa aprobado por el Ayuntamiento (Programa del antiguo sector ZSO-9), por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen, las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación. Se mantiene la condición de Urbanizador a «A.I.U.- ZSO-9».

1.- Datos generales:

- Situación: al Oeste del casco urbano, y lindando por el norte con el ZOE-2.
- Referencia a planos: referencia a planos: O-4.7.

Superficie total del área de reparto = Forma parte del AR-12, que tiene una superficie total de 702.637 m²s.

- Superficie total computable (Sup del Sector): 54.259 m².
- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
- Red primaria adscrita al area de reparto: la delimitada en planos, con una superficie total de 68.139 m².
- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.
- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 17.133 m²s>25,00%.
Equipamiento: 16.658 m²s.
Zona verde: 5.496 m²s>10,00%.
Privado: 12.840 m²s.
Protección CN-332: 2.105 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: completar e integrar la ordenación existente, posibilitando la creación de una importante dotación pública, destinada a equipamiento docente. Solucionar la conexión del suelo urbano, con los sectores de suelo urbanizable situados al oeste de la carretera.
- Determinaciones del P.P.: acceso directo desde la CN-332, mediante rotonda y conexión con el resto de la trama del suelo urbano consolidado.
- Condicionantes: los derivados de las afecciones por la CN-332. Complementará la conexión del sector ZO-5 con el sector ZO-6 mediante un puente.
- Uso predominante: Terciario. Uso prohibido: residencial.
- Usos admitidos: Dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, hotel, etc.
- Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.
- Zonas de ordenación urbanística: en parcelas de uso terciario: TEC.
- Densidad y número máximo de viviendas: 0.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,473 m².$/m^2$ sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 25.680 m²t.
- Área de reparto: AR-12, formada por el Sector ZO-5, el Sector ZO-6 más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,408 m²t/m²s.
- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Aparcamientos: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- Computo de la red primaria incluida: toda la red viaria primaria, computa a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV, a excepción de la zona destinada a protección de la carretera, en una superficie de 2.105 m².

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.
- Conexión e integración: con acceso directo desde la CN-332. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector.
- Contribuirá junto con el sector ZO-6 a la ejecución de las siguientes infraestructuras de forma proporcional a su volumen edificable:
- Rotonda.- 721.215 €.
- Puente, con paso rodado y peatonal.- 1.502.530 €.
- El sector complementará (junto con el sector ZO-6) con 781.315 € la zona perimetral comprendida entre el límite del sector y la calle asfaltada (con una sección media de 9,50 m). El diseño de dicha zona será el indicado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización, a la ampliación de la red común. Su conexión será a la red existente que lo atraviesa.
- b) Saneamiento: conectará con el denominado «Colector Sur».
- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización, al coste repercutible total.
- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- Otras administraciones afectadas: carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras).

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

- El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento. El coste máximo de los contenedores será de 33.000€ a pagar entre los sectores ZO-5 y ZO-6 de forma proporcional a su volumen edificable.

Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector ZO-6. Se corresponde con el ZO-9 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003. Además se corresponde con parte del Programa aprobado por el Ayuntamiento (Programa del antiguo sector ZSO-9), por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen. las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación. Se mantiene la condición de Urbanizador a «A.I.U.- ZSO-9».

1.- Datos generales:

- Situación: al Oeste del casco urbano.

- Referencia a planos: referencia a planos: O-4.3 y O-4.7.

Superficie total del área de reparto = Forma parte del AR-12, que tiene una superficie total de 702.637 m²s.

- Superficie total computable (Sup del Sector): 580.239 m².

- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.

- Red primaria adscrita al área de reparto: la delimitada en planos, con una superficie total de 68.139 m².

- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.

- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 182.964 m²s>24,00%.

Equipamiento: 23.220 m²s>4,00%.

Zona verde: 58.470 m²s>10,00%.

Privado: 297.546 m²s.

Protección CN-332: 18.039 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: ampliación de la oferta de suelo residencial. Con el fin de completar la delimitación de monte público, se destinan a zona verde de la red primaria las cañadas indicadas en los planos (PJL). Se establece como norma general, un retranqueo de 25 metros de la edificación colindante con el monte público (línea límite de la edificación a 25 metros del límite de monte público).

- Determinaciones del P.P.: acceso directo desde la CN-332, mediante rotonda y conexión con la trama viaria del sector colindante de suelo urbanizable en ejecución. Con el resto de la trama de suelo urbano consolidado mediante puente sobre la CN-332.

- Condicionantes: los derivados de las afecciones por la Variante de la CN-332. Se deberá destinar a uso el dotacional público docente una parcela de superficie superior a 12.000 m². Se prevé la implantación de zona de vivienda unifamiliar en la zona de las cañadas, para aminorar el impacto de la actuación.

- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: industrial.

- Usos admitidos: dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística:

- En parcelas de uso residencial: viviendas adosadas (ADO).

Viviendas aisladas (AIS).

Edificación abierta (EDA).

- En parcelas de uso terciario: TBE.

Densidad y número máximo de viviendas: 40 viv/Ha., con un total de 2.365 viviendas.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,45 m²/m² sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 261.107,55 m²t.

Uso Residencial: 232.096 m²t. (0,4m²t/m²s).

Uso Terciario: 29.012 m²t. (0,05 m²t/m²s).

- Área de reparto: AR-12., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,408 m²t/m²s.

- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Aparcamientos: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.

Conexión e integración: con acceso directo desde la CN-332 mediante rotonda. Complementará la totalidad del viario previsto en el Sector. Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. La conexión será desde la glorieta prevista en la Variante de la N-332, desde la glorieta prevista al Este del Sector, a través del camino del Campico y desde el puente sobre la CN-332. Deberá ejecutar la ampliación hacia el este del camino del Campico en todo su frente y la totalidad del mismo dentro del ámbito del Sector.

- Contribuirá junto con el sector ZO-5 a la ejecución de las siguientes infraestructuras de forma proporcional a su volumen edificable:

- Rotonda.- 721.215 €.

- Puente, con paso rodado y peatonal.- 1.502.530 €.

- El sector complementará (junto con el sector ZO-5) con 781.315 € la zona perimetral comprendida entre el límite del sector y la calle asfaltada (con una sección media de 9,50m). El diseño de dicha zona será el indicado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir, según canon de urbanización, al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZSO-6, ZO-7 y ZSO-5 que consta de un nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los abastece.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente, según canon de urbanización con los Sectores ZO-2, parte oeste del sector ZO-8 una nueva estación de bombeo (EB-Centro) y su impulsión directa a la EDAR. La parte vertiente al Este del Sector, deberá realizar un nuevo colector en gravedad, e independiente al existente (Colector Sur), hasta la estación de bombeo principal (El Realet).

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización, al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras).

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

- El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento. El coste máximo de los contenedores será de 33.000€ a pagar entre los sectores ZO-5 y ZO-6 de forma proporcional a su volumen edificable.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

- Derechos consolidados: será de aplicación lo establecido en la legislación vigente.

En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación de aprovechamiento patrimonializable.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como medidas correctoras específicas, el Sector ZO-6, deberá cumplir las siguientes.

- En las áreas limítrofes con los suelos clasificados como NZPF se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.

- Las zonas verdes se localizarán preferentemente en las Cañadas (pequeños pasillos entre NZPF) y bordeando los suelos clasificados como NZPF (protección forestal). Además, se respetará la estructura de abancalamientos existentes y el diseño de las zonas verdes se ajustará a los usos actuales, conservando en la medida de lo posible estos y, en cualquier caso, se tratará de actuaciones blandas e integradas en el entorno paisajístico. Además, se localizarán preferentemente formando un área de transición entre la superficie edificada y los NZPF, que actúen como «colchón amortiguador».

- En la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre los S.N.U. de Especial Protección adyacentes. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

- Su definitiva ordenación pormenorizada, ya sea de toda la zona o de parte de ella, deberá ir acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental que recoja las implicaciones ambientales concretas del proyecto en cuestión sobre su entorno y las medidas correctoras que sean precisas a aparte de las establecidas en este documento. Se tendrá especialmente en cuenta los posibles riesgos de arroyada.

5.- Otros.

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

-La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: ZO-7. Se corresponde con el ZO-10 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (anterior ZSO-10).

Se encuentra en tramitación un PAI, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen. las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación. Cuenta con Plan Parcial aprobado provisionalmente el 29/06/01.

1.- Datos generales:

- Situación: al Sudoeste del término municipal.
- Referencia a planos: O-4.6.
- Superficie total del área de reparto = 79.193 m².
- Superficie total computable (Sup del Sector): 75.155 m².
- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.
- Red primaria adscrita al sector: la delimitada en planos, con una superficie total de 4.038 m².
- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.
- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 22.898 m²s>21,50%.
Equipamiento: 2.065 m²s> 2,50%.
Zona verde: 7.651 m²s>10,00%.
Privado: 33.258 m²s.
Protección CN-332: 9.283 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: completar e integrar la trama urbana. Completar y regularizar la zona de monte público colindante con el Sector.
- Determinaciones del P.P.: no se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332. Acceso al Sector a través de la trama viaria colindante, que a su vez conecta con la CN-332 mediante una glorieta.
- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.
- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas

como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.
- Zonas de ordenación urbanística:
- En parcelas de uso residencial: viviendas adosadas (ADO).

Edificación abierta (EDA).

- En parcelas de uso terciario: TBE.
- Densidad y número máximo de viviendas: 32 viv./ha. 245 viviendas totales.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,3545 $m^2./m^2$ sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 26.644 m^2t.

Uso Residencial: 25.502 m^2t. (0,339 m^2t/m^2s).

Uso Terciario: 1.142 m^2t. (0,015 m^2t/m^2s).

- Área de reparto: AR-13, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,3364 m^2t/m^2s. Por la homogeneidad en las características de los usos previstos, no se han aplicado coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Aparcamientos: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- Computo de la red primaria incluida: toda la red viaria primaria, computa a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV, a excepción de la zona destinada a protección de la carretera, en una superficie de 9.283 m^2.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- Conexión e integración: realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector. Al no tener acceso directo a la N-332 y siendo su conexión a través de la trama viaria colindante, si la programación del Sector ZO-7 se realizara con carácter previo a la del ZO-3, el desarrollo del sector implicaría la asunción de la responsabilidad de la gestión y ejecución de la conexión viaria desde la N-332, sin perjuicio de las compensaciones a que hubiere lugar.

Este Sector, por estar situado en la margen izquierda de la carretera N-332 y al encontrarse separado del casco urbano y la zona de playas por la mencionada carretera, dispondrá de los dispositivos necesarios para evitar el cruce de peatones a nivel sobre la calzada de la N-332.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZSO-6, ZO-6 y ZSO-5 que consta de un nuevo depósito de 4.000 m^3 y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los abastece.
- b) Saneamiento: se conectará con el denominado «Colector SUR» cruzando la CN-332.
- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente según canon de urbanización al coste repercutible total.
- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- Otras administraciones afectadas: conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
- Derechos consolidados: en el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello conllevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.
- En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación de aprovechamiento patrimonializable.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- Otros.

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector ZO-8. Se corresponde con el ZO-11 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003. Además se corresponde con el Programa aprobado por el Ayuntamiento que abarcaba los antiguos sectores ZSO-4, 5, 6, 7 y 8), por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen, las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.

1.- Datos generales:

- Situación: al Oeste del casco urbano, en el centro del término municipal.

- Referencia a planos: referencia a planos: O-4.2, O-4.3 y O-4.7.

Superficie total del área de reparto = Forma parte del AR-14, que tiene una superficie total de 1.019.637 m²s.

- Superficie total computable (Sup del Sector): 888.938 m².

- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en planos.

- Red primaria adscrita al área de reparto: la delimitada en planos, con una superficie total de 130.699 m².

- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.

- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 214.302 m²s>21,50%.

Equipamiento: 116.044 m²s>2,50%.

Zona verde: 90.357 m²s>10,00%.

Privado: 369.292 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: ampliación de la oferta de suelo residencial. Con el fin de completar y regularizar la delimitación de monte público, se destinan a zona verde de la red primaria las cañadas indicadas en los planos (PJL). Se establece como norma general, un retranqueo de 25 metros de la edificación colindante con el monte público (línea límite de la edificación a 25 metros del límite de monte público).

- Determinaciones del P.P.: conexión con la actual carretera Rojales-Guardamar y carretera «del Campico», sin posibilidad de conexión con la Vía Rápida (CV-920). Mantener la continuidad de la vía pecuaria (colada del estaño) en el caso de trazado alternativo al actual. El Ancho mínimo de viario = 12,00 metros.

- Condicionantes: se prevé la implantación de zona de vivienda unifamiliar en la zona de las cañadas, para aminorar el impacto de la actuación.

- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: industrial.

- Usos admitidos: Dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística:

- En parcelas de uso residencial: viviendas adosadas (ADO).

Viviendas aisladas (AIS).

- En parcelas de uso terciario: TBE.

Densidad y número máximo de viviendas: 27,97 viv/Ha., con un total de 2.566 viviendas.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,365 m²/m² sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 321.113 m²t.

Uso Residencial: 293.145 m²t. (0,3333 m²t/m²s).

Uso Terciario: 27.968 m²t. (0,0315 m²t/m²s).

- Área de reparto: AR-12., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,318 m²t/m²s.

- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.

- Aparcamientos: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.

Conexión e integración: sin acceso directo desde la CN-332. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector. Las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. La conexión se efectuará desde la antigua carretera Rojales-Guardamar, ejecutando conjuntamente con el Sector ZO-2 la rotonda prevista.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización a la ampliación de la red común. Además, deberá realizar y financiar conjuntamente con el Sector ZO-2, un nuevo depósito de 3.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los debe abastecer.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-2 y la parte del ZO-6 (la vertiente al Este (15%) un nuevo colector, con bombeo directo a la EDAR.

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización, al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: conselleria de Medio Ambiente.

Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

- En el caso de que en el proyecto de equidistribución aparezca monte público incluido en la unidad de ejecución, tales suelos se excluirán del área reparcelable, no atribuyéndosele derecho a la adjudicación de aprovechamiento patrimonializable.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como medidas correctoras específicas, el Sector ZO-8, deberá cumplir las siguientes.

- En las áreas limítrofes con los suelos clasificados como NZPF se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.

- Las zonas verdes se localizarán preferentemente en las Cañadas (pequeños pasillos entre NZPF) y bordeando los suelos clasificados como NZPF (protección forestal). Además, se respetará la estructura de abancalamientos existentes y el diseño de las zonas verdes se ajustará a los usos actuales, conservando en la medida de lo posible estos y, en cualquier caso, se tratará de actuaciones blandas e integradas en el entorno paisajístico. Además, se localizarán preferentemente formando un área de transición entre la superficie edificada y los NZPF, que actúen como «colchón amortiguador».

- En la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre los S.N.U. de Especial Protección adyacentes. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

- Su definitiva ordenación pormenorizada, ya sea de toda la zona o de parte de ella, deberá ir acompañada de un Estudio de Impacto Ambiental que recoja las implicaciones ambientales concretas del proyecto en cuestión sobre su entorno y las medidas correctoras que sean precisas a aparte de las establecidas en este documento. Se tendrá especialmente en cuenta los posibles riesgos de arroyada.

5.- Otros.

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

- La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

Sector: ZO-9. Se corresponde con el ZSO-8 de la Modificación de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2004. Se encuentra en tramitación un PAI, por lo que de acuerdo con lo aprobado por el pleno del Ayuntamiento del día veintinueve de junio de dos mil uno, se incluyen. las ordenaciones pormenorizadas tramitadas con anterioridad o simultáneamente al Plan General, correspondientes a sectores en programación.

1.- Datos generales:

- Situación: al Sudoeste del término municipal.
- Referencia a planos: O-4.2
- Superficie total del área de reparto = 713.279 m²s.
- Superficie total computable: 655.755 m².
- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en los planos y zona de protección de carreteras.
- Red primaria adscrita al sector: 57.523 m² de zona verde (PJL).
- Clasificación: suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada.
- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 176.404 m²s. = 26,90 % > 23,00 %.
Equipamiento: 18.448 m²s. = 2,813 % > 2,50 %.
Zona Verde: 68.786 m²s. = 10,49 % > 10,00 %.
Privado: 392.118 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: Integrar en la trama urbana las numerosas edificaciones existentes. Completar y regularizar la zona de monte público colindante con el Sector.
- Determinaciones del P.P.: conexión con la actual carretera «del Campico». Mantener la continuidad de la vía pecuaria (colada de las cumbres) en el caso de trazado alternativo al actual.
- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.
- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística:
- En parcelas de uso residencial: viviendas adosadas (ADO).

Viviendas aisladas (AIS).

- En parcelas de uso terciario: TBE.
- Número máximo de viviendas: 2.330 viviendas totales.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,3807 m²/m² sobre superficie computable.
- Aprovechamiento objetivo = 249.647 m²t.

Uso Residencial: 229.515 m²t. (IER = 0,35 m²t/m²s).
Uso Terciario: 20.132 m²t. (IET = 0,0307 m²t/m²s).

- Área de reparto: AR-14, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,35 m²t/m²s.
- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo del Planeamiento.
- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Aparcamientos: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- Se permiten Estudios de Detalle en manzanas de más de 10.000 m² en las condiciones que establece el artículo 100 del R.P.C.V.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: dos Unidades de Ejecución cuya delimitación figura en los planos y con las siguientes superficies:

	UE 1	UE-2	TOTAL
PRIVADO	73.010,96	319.107,04	376.982,63
EQUIPAMIENTO	6.509,14	11.938,57	18.447,71
VIARIO	28.127,52	148.276,35	176.403,87
ZONA VERDE	10.005,29	58.780,54	68.785,83
REDES ADSCRITAS	14.371,12	43.152	57.523,12
TOTAL	132.024,03	581.254,50	713.278,53

Justificación del equilibrio entre Unidades de Ejecución.

	SUP	%	CESIONES	%
UE 1	132.024,03	18,51	52.503,93	17,34
UE-2	581.254,50	81,49	250.208,89	82,66
TOTAL	713.278,53	100,00	302.712,89	100,00

Numero de viviendas:

	SUP	%	Nº VIVIENDAS	%
UE 1	132.024,03	18,51	473	20,3
UE-2	581.254,50	81,49	1.857	79,7
TOTAL	713.278,53	100	2.330	100

- Conexión e integración: realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. La conexión será desde el camino del Campico. Deberá ejecu-

tar la ampliación del camino del Campico en todo el frente dentro del ámbito del Sector.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a las conducciones de la M.C.T. por conducción de 200 milímetros. Diámetro. Debe realizar y financiar un nuevo depósito de 2.000 m^3 (Cañada II) y la nueva conducción de distribución desde éste al Sector, de 300 milímetros de diámetro.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar un nuevo colector con bombeo directo a la EDAR. Se conectará a dicha nueva red.

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el art. 67.A de la L.R.A.U. y por lo tanto procederá el reintegro de los costes de extensión de las redes de servicios por las Compañías suministradoras.

- Otras administraciones afectadas: Conselleria de Medio Ambiente.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

- El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

Las contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental, y en concreto en el punto 9.- Plan de medidas correctoras.

- En las áreas limítrofes con los suelos clasificados como Suelo no Urbanizable de Protección Forestal (NZPF) se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.

- Las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando un área de transición entre la superficie edificada y los NZPF, que actúen como «colchón amortiguador».

- En la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre los S.N.U. de Especial Protección adyacentes. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

- Los conjuntos residenciales quedarán individualizados, no formando una trama continua y compacta.

Otra medida correctora básica adoptada en el proyecto ha sido el tratamiento del tramo de la vía pecuaria (la Colada de las Cumbres) que atraviesa el sector por su borde sureste, ajustándose a la legislación vigente ((Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias):

- Conservación de su anchura legal de 10 metros.

- Conservación del trazado lo más similar posible al marcado en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por ICONA para este municipio en 1.975.

- Se han conservado los puntos de entronque de la vía pecuaria con su trazado fuera del sector, no interrumpiendo la continuidad del mismo.

- Quedará perfectamente señalizada, tanto por lo que respecta a su trazado como a su prioridad.

- En su discurrir a modo de bulevar central en el tramo que discurre sobre un vial estructural del sector se ha estructurado de forma que quede claramente diferenciado sobre el mismo su trazado y uso:

- Tramo central de 5 metros totalmente exento y sin ningún tratamiento asfáltico acondicionado para su uso pecuario o afines.

- Bordes de 2,5 metros laterales tratados con un ajardinamiento blando.

- Los tramos que se vean afectados por el cruce de viales recibirán un tratamiento que evite su asfaltado pero permita el tráfico rodado de vehículos: adoquinado. Además quedará perfectamente señalizada la prioridad de paso de la vía pecuaria.

Además de todo lo señalado anteriormente, se tendrán en cuenta las siguientes medidas correctoras complementarias para la minimización y reducción de los impactos negativos sobre el medio:

1.- En los ajardinamientos, tanto comunitarios como de uso particular, se utilizarán especies de la flora autóctona local (ver Anexo III - Listado de Especies). Quedando prohibido el uso de especies exóticas y de césped por su alto consumo hídrico. Además, todos los elementos vegetales de porte (algarrobos, olivos, palmeras, lentiscos, etc.) así como la totalidad de los ejemplares de palmito (Chamerops humilis) se conservarán «in situ». En el caso de que fuera totalmente imposible su conservación «in situ», se procederá a su traslado a las zonas verdes del proyecto. Estas actuaciones deberán llevarse a cabo en la época apropiada para ello, es decir, entre los meses de noviembre y febrero.

2.- La tierra vegetal (suelo fértil) que se genere durante el proceso de transformación del territorio se almacenará en pequeños acopios con riego regular que permita el mantenimiento de sus condiciones físicas y químicas, para posteriormente ser utilizadas en las zonas a revegetar y en los ajardinamientos.

3.- Potenciación de los trayectos a pie y en bicicleta:

- Creación de zonas peatonales dentro de la nueva estructura urbana.

- Calles con amplitud suficiente para incorporar arbolado y mobiliario urbano (bancos, etc.), que las hagan atractivas al paseo y a realizar los desplazamientos cortos a pie.

- Trazado de un carril-bici que conecte todo el sector en su interior: zonas residenciales-zonas comerciales-zonas verdes-espacios libres y dotacionales.

4.- En el alumbrado público y/o comunitario se utilizarán instalaciones de bajo consumo y, siempre que sea posible, energías alternativas. Además, se tratará de un sistema inteligente que permita el apagado parcial de determinados puntos de luz a ciertas horas de la noche. Igualmente se evitará la contaminación luminosa, para lo que los puntos de luz contarán en su diseño con sistemas (pantallas) para evitar la proyección de luz hacia arriba y hacia atrás.

5.- Se evitará la presencia de tendidos eléctricos aéreos.

6.- Se implantarán sistemas de recogida selectiva de residuos sólidos (imperativos medioambientales y legales - directrices europeas, nueva legislación, tanto nacional como autonómica, etc.-):

- Localización de «puntos verdes o limpios» (contenedores específicos para cada tipo de residuo: materia orgánica, papel, vidrio, metal, plástico,..), localizados estratégicamente y que faciliten la labor tanto a los ciudadanos como a los encargados de su gestión.

- Introducción de sistemas novedosos como la recogida neumática o los contenedores soterrados, siendo interesante la combinación de ambos sistemas según zonas y posibilidades.

7.- Durante la ejecución de obras de construcción deberán aplicarse las siguientes medidas:

- El período de urbanización y construcción en las zonas limítrofes con el NZPF se realizará fuera de la época de puesta y cría de la fauna, siendo los meses más críticos los comprendidos entre marzo y julio.
- La tala de especies arbóreas silvestres o cultivadas se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor de las aves (marzo-julio).
- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar la generación de polvo.
- La maquinaria propulsada por otros motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas
- Los residuos de obras serán transportados a un vertedero controlado de inertes.
- Los trabajos se realizarán dentro de un horario en el que no produzcan molestias para el bienestar y la tranquilidad de la población.

8.- La tipología constructiva será acorde con el medio e integrada en el paisaje (colores, materiales, estructuras, etc.), prescindiendo de elementos extraños e impactantes sobre el medio:

- Se evitarán modelos foráneos, propios de otras regiones y ambientes
- No se permitirán los tejados de pizarra, fibrocemento o metálicos, ni las cubiertas con una inclinación superior a 350.
- Todos los costados de la edificación que queden vistos tendrán tratamiento de fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Los acabados de fachada se limitarán a piedra, obra vista de calidad o al revoco y enlucido en colores blanco, ocres y siena.
- Se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con material de cubrición distintos a los de la propia cubierta. Especialmente en el caso de aparatos de aire acondicionado se evitará en todo momento que sobresalgan de la fachada.
- Se aplicarán criterios de arquitectura bioclimática (la tradicional de territorio): orientación al mediodía y amplios ventanales (máximo aprovechamiento de la luz solar y su aporte energético).

9.- El cerramiento perimetral de parcelas, en caso de que los hubiera, atenderá a las siguientes características: piedra natural caravista o materiales que estéticamente ofrezcan similar aspecto, estucados con colores integrables en el entorno, combinado con elementos vegetales (setos), evitando en todo momento la presencia de elementos exóticos o extraños.

10.- El diseño de la cocina/galería de las edificaciones deberá contemplar la necesidad de la implantación de la recogida selectiva (imperativos legales).

11.- Se deberá asegurar la disponibilidad de un caudal mínimo de 250 l/hab/día para la dotación de agua potable.

12.- Se construirá la infraestructura necesaria para la evacuación de las aguas residuales (alcantarillado) convenientemente dimensionada que actuará como único punto de vertido, que será la E.D.A.R. municipal.

5.- Otros.

Para las construcciones que, por resultar afectadas por la línea de edificación de 25 metros que se establece desde la línea límite del Monte Público, queden fuera de ordenación, no podrá ser autorizada ninguna obra de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación. Si podrán ser ejecutadas las necesarias para la ejecución del planeamiento y las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación de los inmuebles en esta situación.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: ZSO-1.

1.- Datos generales:

- Situación: al norte del término municipal.
- Referencia a planos: O-4.8
- Superficie total del área de reparto = 225.108 m².
- Superficie total computable: 110.066 m².
- Red primaria incluida en el sector: 41.751 m² de protección de carreteras, (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta), con el único uso permitido de Zona de reserva viaria no computable a los efectos de los estándares urbanísticos.
- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.
- Clasificación: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo ampliación del núcleo principal.
- Determinaciones del P.P.: no se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la Variante de la CN-332. Acceso al Sector a través de la antigua CN-332 (actualmente en trámite de cesión a los Ayuntamientos), mediante rotonda que el Sector financiará y ejecutará a su cargo. Mantener la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.
- Condicionantes: los derivados de las afecciones por la CN-332 y la «Variante de La Marina», y de la vía pecuaria que discurre por el límite oeste del Sector.
- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.
- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.
- Zonas de ordenación urbanística:
- Sistemas de ordenación: edificación abierta.
- Tipología: bloque exento. Bloque Adosado.
- Ocupación máxima en parcela neta = 35%.
- Altura máxima en parcelas de uso Residencial = PB+3.
- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+3.
- Densidad y número máximo de viviendas: 30 viv./ha. 330 viviendas totales.
- Índice de edificabilidad bruta: 0.35 m²/m² sobre superficie computable.

Uso residencial: 33.020 m²t. (0,30 m²t/m²s).

Uso terciario: 5.503 m²t. (0,05 m²t/m²s).

- Área del reparto: AR-16., formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,35 m²t/m²s.
- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- Cesiones mínimas. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- Aparcamientos: los previstos en el artículo 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.
- Conexión e integración: el acceso se realizará desde la CN-332 con cruce a nivel. No tendrá acceso directo desde la Variante de La Marina. Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-2 y ZSO-3 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m^3 y la nueva conducción de 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los debe abastecer.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-2 y ZSO-3, un nuevo colector, con bombeos intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo «El Realet».

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: ZSO-2.

1.- Datos generales:

- Situación: al norte del término municipal.

- Referencia a planos: O-4.8

- Superficie total del área de reparto = 225.108 m^2.

- Superficie total computable: 115.042 m^2.

- Red primaria incluida en el sector: 30.100 m^2 de protección de carreteras, (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta), con el único uso permitido de Zona de reserva viaria no computable a los efectos de los estándares urbanísticos.

- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

- Clasificación: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo ampliación del núcleo principal.

- Determinaciones del P.P.: acceso al Sector a través de rotonda en la CN-332 (actualmente en trámite de cesión a los Ayuntamientos). Mantener la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.

Condicionantes: los derivados de las afecciones por la CN-332 y la «Variante de La Marina», y de la vía pecuaria que discurre por el límite oeste del Sector.

- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.

- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero) en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- Zonas de ordenación urbanística:

- Sistemas de ordenación: edificación abierta.

- Tipología: bloque exento. Bloque Adosado.

- Ocupación máxima en parcela neta = 35%.

- Altura máxima en parcelas de uso Residencial = PB+3.

- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+3.

- Densidad y número máximo de viviendas: 30 viv./ha. 345 viviendas totales.

- Índice de edificabilidad bruta: 0.35 m^2/m^2 sobre superficie computable.

Uso residencial: 34.513 m^2t. (0,30 m^2t/m^2s).

Uso terciario: 5.752 m^2t. (0,05 m^2t/m^2s).

- Área del reparto: AR-16., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,35 m^2t/m^2s.

- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Cesiones mínimas. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Aparcamientos: los previstos en el artículo 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.

- Conexión e integración: el acceso se realizará desde la CN-332 con cruce a nivel. No tendrá acceso directo desde la Variante de La Marina. Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-3 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m^3 y la nueva conducción de 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los debe abastecer.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-3, un nuevo colector, con bombeos intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo «El Realet».

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: ZSO-3

1.- Datos generales:

- Situación: al Oeste de la CN-332 y al norte del término municipal.

- Referencia a planos: O-4.8, O-4.7, y O-4.3.

- Superficie total del área de reparto = 195.788 m².

- Superficie total computable: 195.788 m².

- Red primaria incluida en el sector: 2.348 m² de protección de carreteras, (computable a efectos de la Edificabilidad Bruta), con el único uso permitido de Zona de reserva viaria no computable a los efectos de los estándares urbanísticos.

- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

Clasificación: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo industrial.

- Determinaciones del P.P.: se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332 mediante rotonda en el cruce de la CN-332 y la Cv-895. Acceso al Sector ZSO-3 y al Sector Colindante U-5 a través de la CV-895.

Condicionantes: los derivados de las afecciones por la CN-332 Además por estar en zona potencialmente inundable habrá de ajustarse a las prescripciones que establece el Plan Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA); además:

Se mantendrá el azarbe que limita el Sector

La rasante de los viales internos del Sector, se elevarán respecto el terreno actual al menos 1,00 metros.

Las rasantes de las edificaciones estarán sobreelevadas respecto al terreno actual al menos 1,50 metros.

La distancia mínima entre fachadas enfrentadas será mayor de 25,00 metros.

No se permiten sótanos.

- Uso predominante: industrial. Uso prohibido: residencial.

- Usos admitidos: terciario en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- Zonas de ordenación urbanística:

- Sistemas de ordenación: edificación aislada.

- Tipología: bloque exento.

- Ocupación máxima en parcela neta = 60%.

- Altura máxima = PB+1, salvo elementos industriales imprescindibles.

- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+1.

- Densidad y número máximo de viviendas: no es de aplicación.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,45 m²/m² sobre superficie computable.

- Aprovechamiento Objetivo: 88.104,6 m²t.

Uso industrial: 78.315,37 m²t. (0,40 m²t/m²s).

Uso terciario: 9.789,42 m²t. (0,05 m²t/m²s).

- Área del reparto: AR-17., formada por el Sector.

- Aprovechamiento tipo: 0,45m²t/m²s.

- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Cesiones mínimas. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Aparcamientos: los previstos en el artículo 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: se recomienda una Unidad de Ejecución. La subdivisión en varias U.E. deberá garantizar el equilibrio y proporcionalidad de aprovechamiento y cesiones entre las distintas unidades y estará condicionada a que ninguna unidad podrá quedar con menos del 5% de su superficie destinada a zona verde.

- Conexión e integración: el acceso al Sector se realizará desde la CV-895. Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.

- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-2 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los debe abastecer.

- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1 y ZSO-2, un nuevo colector, con bombeos intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo «El Realet».

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- En aplicación del artículo 23 del Plan Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA), el sector deberá ser objeto de un estudio de inundabilidad específico con carácter previo a su programación. También serán de aplicación las restricciones a las actividades industriales que en el anterior artículo se establecen.

- Como medidas correctoras especificas, el ZSO-3, se habrán de cumplir las siguientes.

- Se prohibirán terminantemente los sótanos y semisótanos.

- La altura de los viales deberá se igual o superior a la rasante de la carretera.

- Todas las instalaciones fabriles que se instalen deberán tratar adecuadamente sus residuos líquidos antes de verterlos a la red de alcantarillado. Además deberán contar con una «arqueta de control» que permita la toma de muestras de sus aguas residuales antes de ser vertidas al alcantarillado general.

- En la recogida de residuos se prestará especial atención a la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos, debiéndose cumplir en todo momento la normativa legal vigente.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector ZSO-4. Se corresponde con el ZSO-6 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (antes ZO-4).

- Situación: al Sur del casco urbano.

- Referencia a planos: Referencia a planos: O-4.6.

- Superficie total del área de reparto = 151.867 m^2s.

- Superficie total computable (Sup del SECTOR): 147.277 m^2.

- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.

- Red primaria adscrita al sector: 4.590 m^2 de duna.

- Clasificación: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.

- Determinaciones del P.P.: Conexión principal de acceso a través de la rotonda de la CN-332 y mediante prolongación de la avenida de Cervantes.

- Condicionantes: los derivados de las Afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de afecciones por la vía pecuaria que atraviesa el Sector.

Se implantarán tipologías edificatorias de mayor densidad, en la parte más próxima al suelo urbano consolidado, disminuyéndose la densidad en la parte sur del sector. En aquella zona más próxima al suelo urbano, se preverá la exigencia de construcción de un mínimo de 300 viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

La ordenación pormenorizada contemplará las medidas necesarias para impedir la orientación de las fachadas más largas de las edificaciones en dirección paralela al mar, favoreciéndose la orientación norte-sur de la edificación.

Se contemplará la ejecución a cargo del sector de la prolongación de la avenida de Cervantes y la conexión con la trama viaria del suelo urbano consolidado.

- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: industrial.

- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

- Zonas de ordenación urbanística:

- Sistemas de ordenación: edificación aislada.

- Tipología en parcelas de uso residencial: bloque exento en la modalidad de múltiple.

- Tipología en parcelas de uso terciario: bloque exento.

- Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Múltiple)= PB+4.

- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+4.

Densidad y número máximo de viviendas: 60 viv./ha. 894 viviendas totales.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,50 m^2./m^2 sobre superficie computable.

- Aprovechamiento objetivo = 73.638 m^2t.

Uso Residencial: 66.864 m^2t. (0,454 m^2t/m^2s).

Uso terciario: 6.775 m^2t. (0,046 m^2t/m^2s).

- Área del reparto: AR-8. formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,485 m^2t/m^2s.

- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Se preverá una parcela de equipamiento público para uso docente, de una superficie mínima de 11.000 m^2, en zona próxima al acceso al sector desde la CN-332.

- Cesiones mínimas. Las previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- Aparcamientos: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

- Cómputo de la red primaria incluida: toda la red viaria primaria, podrá computar a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: Directa.

- Delimitación de U.E.: se desarrollará mediante una Unidad de Ejecución.

- Conexión e integración: el acceso se efectuará desde la glorieta del acceso Sur de Guardamar y calles del Casco Urbano. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector, y la prolongación de la avenida de Cervantes, así como los viales de conexión que afectan a porciones de suelo urbano.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-6, ZO-6, ZO-7 y ZSO-5, que consta de un nuevo depósito de 4.000 m^3 y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los abastece.

- b) Saneamiento: conectará con el denominado «Colector Sur».

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras) Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de medio Ambiente.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

- derechos consolidados: en el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello conllevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector: ZSO-5 (antes ZSO-11).

1.- Datos generales:

- Situación: al Sur del casco urbano.

- Referencia a planos: O-4.6.

- Superficie total del área de reparto = 384.210 m^2.

- Superficie total computable (Sup del Sector): 218.647 m^2.

- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.

- Red primaria adscrita al sector: 21.021 m^2s de Protección (Propuesta de Deslinde), cuyos únicos usos permitidos son los previstos en la Ley de Costas.

Clasificación: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: Completar la ordenación existente y obtención de zonas de protección.

- Determinaciones del P.P.: Conexión a través de la vía de servicio de la CN-332, sin acceso directo a la misma. Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.

- Condicionantes: los derivados de las Afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de afecciones por la vía pecuaria que atraviesa el Sector.

Se implantarán tipologías de vivienda unifamiliar en la franja edificatoria más próxima a la costa, con predominio de vivienda aislada o pareada. La ordenación contemplará un escalonamiento de altura de la edificación desde la carretera (PB+4), hasta la zona de vivienda unifamiliar (PB+1).

Del número total de viviendas, un mínimo del 15% serán viviendas unifamiliares. De estas se dispondrán como mínimo el 80% en las modalidades de vivienda aislada o parada, mientras que, como máximo, el 20% podrá disponerse en la modalidad de vivienda adosada.

Se ubicará una zona de concentración de uso terciario, hotelero y comercial, que aglutine las actividades terciarias del sector sobre un eje perpendicular a la costa. Se preverá un mínimo de 4.500 m^2 de suelo destinado a uso terciario comercial u hostelería, en el que no se permita el uso hotelero.

La ordenación pormenorizada contemplará las medidas necesarias para impedir la orientación de las fachadas más largas de las edificaciones en dirección paralela al mar, favoreciéndose la orientación norte-sur de la edificación.

Se contemplará la prolongación de la avenida de Cervantes.

- Uso predominante: residencial y terciario (Hotelero). Uso prohibido: industrial.

- Usos admitidos: terciario en edificio exclusivo y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- Zonas de ordenación urbanística:

- Sistemas de ordenación: edificación aislada.

- Tipología en parcelas de uso residencial: bloque exento en las modalidades de unitario y múltiple.

- Tipología en parcelas de uso terciario: bloque exento.

- Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Múltiple)= PB+4. Se podrá alcanzar esta altura en la zona más próxima a la carretera, disminuyéndose en una planta, en las manzanas más alejadas de ésta.

- Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Unitaria)= PB+1.
- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+4.
- Densidad y número máximo de viviendas: 24 viv/ha. 516 viviendas totales.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,45 m^2/m^2 sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 98.391 m^2t.
Uso Residencial: 61.221 m^2t. (0,28 m^2t/m^2s).
Uso terciario: 37.170 m^2t. (0,17 m^2t/m^2s).
- Área del reparto: AR-9, formada por el Sector más la red primaria adscrita.
- Aprovechamiento tipo: 0,4105 m^2t/m^2s. Por la homogeneidad en las características de los usos previstos, no se han aplicado coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo.
- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- Cesiones mínimas. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.
- Aparcamientos: los previstos en el artículo 10.1 del Anexo del R.P.C.V.
- Cómputo de la red primaria incluida: toda la red viaria primaria, podrá computar a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV.
3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:
- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: se recomienda su desarrollo mediante una Unidad de Ejecución, aunque se podrán delimitar varias unidades, siempre que se garantice el equilibrio entre ellas y la idoneidad en ssu conexiones e integración territorial.
- Conexión e integración: el acceso se realizará desde el viario previsto en los Sectores colindantes. No tendrá acceso directo de la CN-332. En el supuesto de que la programación del Sector ZSO-5 se realizara con carácter previo a la del ZSO-4, el desarrollo del sector implicaría la asunción de la responsabilidad de la gestión y ejecución de la conexión viaria con la N-332 y con el núcleo central de la población, sin perjuicio de las compensaciones a que hubiere lugar. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el interior del Sector.
- Realizará a su cargo los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZSO-6, ZO-6 y ZO-7, que consta de un nuevo depósito de 4.000 m^3 y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los abastece.
- b) Saneamiento: conectará con el denominado «Colector Sur».
- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.
- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- Otras administraciones afectadas: Ministerio de Fomento. Ministerio de Medio Ambiente. Conselleria de Medio Ambiente.
- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.
- Derechos consolidados: en el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello con llevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.
4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:
- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Como medidas correctoras específicas, el Sector cumplirá las siguientes.
- en las áreas limítrofes con el NZPCT-2 se dejará una franja de 25 metros lineales libres de edificación.
- las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando un área de transición entre la superficie edificada y el NZPCT-2, que actúen como «colchón amortiguador».
- en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el NZPCT-2 (zonas de playa). El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural
5.- Otros.
La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.
Sector ZSO-6. Se corresponde con el ZSO-6 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (Antes ZO-5)
1.- Datos generales.
- Situación: al Sur del casco urbano y lindando por el Sur con el ZOE-3.
- Referencia a planos: Referencia a planos: O-4.6
- Superficie total del área de reparto = 384.210 m^2s.
- Superficie total computable (Sup del Sector): 131.857 m^2.
- Red primaria incluida en el sector: Viario delimitado en planos y zona de protección de carreteras.

- Red primaria adscrita al sector: 12.667 m²s de Protección (Propuesta de Deslinde), cuyos únicos usos permitidos son los previstos en la Ley de Costas.

- Clasificación: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.

- Determinaciones del P.P.: conexión a través de la vía de servicio de la CN-332, manteniendo el acceso a la misma previsto en el proyecto de «Vía Parque» únicamente con los movimientos de tráfico previstos en este proyecto. Mantenimiento de la continuidad de la vía pecuaria en el caso de trazado alternativo al actual.

- Condicionantes: los derivados de las Afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de afecciones por la vía pecuaria que atraviesa el Sector.

Se implantarán tipologías de vivienda unifamiliar en la franja edificatoria más próxima a la costa, con predominio de vivienda aislada o pareada. La ordenación contemplará un escalonamiento de altura de la edificación desde la carretera (PB+4), hasta la zona de vivienda unifamiliar (PB+1).

Del número total de viviendas, un mínimo del 15% serán viviendas unifamiliares. De estas se dispondrán como mínimo el 80% en las modalidades de vivienda aislada o parada, mientras que, como máximo, el 20% podrá disponerse en la modalidad de vivienda adosada.

La ordenación pormenorizada contemplará las medidas necesarias para impedir la orientación de las fachadas más largas de las edificaciones en dirección paralela al mar, favoreciéndose la orientación norte-sur de la edificación.

Se contemplará la prolongación de la avenida de Cervantes, conectándola con el acceso a la CN-332.

- Uso predominante: residencial. Uso prohibido: industrial.

- Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

- Zonas de ordenación urbanística:

- Sistemas de ordenación: edificación aislada.

- Tipología en parcelas de uso residencial: bloque exento en las modalidades de unitario y múltiple.

- Tipología en parcelas de uso terciario: bloque exento.

- Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Múltiple)= PB+4. Se podrá alcanzar esta altura en la zona más próxima a la carretera, disminuyéndose en una planta, en las manzanas más alejadas de ésta.

- Altura máxima en parcelas de uso Residencial (Unitaria)= PB+1.

- Altura máxima en parcelas de uso Terciario = PB+4.

Densidad y número máximo de viviendas: 37 viv./ha. 485 viviendas totales.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,45 m².$/m^2$ sobre superficie computable. Aprovechamiento objetivo = 59.344 m²t.

Uso Residencial: 57.102 m²t. (0,385 m²t/m²s).

Uso terciario: 2.242 m²t. (0,015 m²t/m²s).

- Área del reparto: AR-9, formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo: 0,4105 m²t/m²s. Por la homogeneidad en las características de los usos previstos, no se han aplicado coeficientes de homogeneización para el cálculo del aprovechamiento tipo.

- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Cesiones mínimas. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Aparcamientos: los previstos en el artículo 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

- Cómputo de la red primaria incluida: toda la red viaria primaria, podrá computar a efecto de verificar el cumplimiento de estándares de la red secundaria, por cumplirse las condiciones exigidas por el artículo 2 del RPLCV.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: se recomienda su desarrollo mediante una Unidad de Ejecución, aunque se podrán delimitar varias unidades, siempre que se garantice el equilibrio entre ellas y la idoneidad en sus conexiones e integración territorial.

- Conexión e integración: el acceso se efectuará desde la glorieta del acceso Sur de Guardamar y calles de los ZSO-5 y ZSO-4. Se mantendrá, con carácter complementario, el acceso desde la CN-332 previsto en el proyecto de la «vía Parque», integrándolo con la red viaria del sector En el supuesto de que la programación del Sector ZSO-6 se realizara con carácter previo a la del ZSO-5 y a la del ZSO-4, el desarrollo del sector implicaría la asunción de la responsabilidad de la gestión y ejecución de la conexión viaria con la N-332, y con el núcleo central de la población, sin perjuicio de las compensaciones a que hubiere lugar. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el interior del Sector.

- Servicios:

a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZO-3, ZSO-4, ZO-6, ZO-7 y ZSO-5, que consta de un nuevo depósito de 4.000 m³ y la nueva conducción de 400, 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los abastece.

- b) Saneamiento: conectará con el denominado «Colector Sur».

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras) Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Medio Ambiente.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

- Derechos consolidados: en el proyecto de reparcelación se tendrá en cuenta los derechos patrimonializados, por los propietarios de edificaciones existentes en el ámbito del sector, que resulten plenamente compatibles con la ordenación pormenorizada del mismo y que hayan sido legalmente ejecutadas, o que por su antigüedad, no quepa la adopción sobre las mismas, de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Ello conllevará la disminución de cargas urbanísticas para estos propietarios, en lo que afecta a

las superficies de suelo que se consideren adscritas a las edificaciones, según los parámetros de la ordenación pormenorizada.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como medidas correctoras específicas el ZSO-6, también con un impacto moderado deberá cumplir las siguientes condiciones:

- las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando un «colchón amortiguador» con respecto a la N-332 y al NZPF-8.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

Sector ZSO-7. Se corresponde con el SUP-1 del PGOU-1985, y con el ZSO-8 de la Revisión del PGOU de Guardamar del Segura de 2003 (Antes ZO-6).

- Situación: al Sur del término, y lindando por el Norte con el Suelo Urbano U-10.

- Referencia a planos: Referencia a planos: O-4.5 y O-4-6

- Superficie total del área de reparto = 92.858 m^2s.

- Superficie total computable: 92.858 m^2.

- Red primaria incluida en el sector: no se prevé.

- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

- Clasificación: suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: oferta de suelo integrada con los condicionantes ambientales y morfológicos.

Determinaciones del P.P.: el Ancho mínimo de viario = 12,00 metros. Las dotaciones se ubicarán preferentemente junto a la Pinada.

Condicionantes: los derivados de las afecciones por la CN-332. Los derivados de la Ley de Costas. Los derivados de las afecciones por la vía pecuaria.

Uso predominante: residencial. Uso prohibido: el Industrial.

Usos admitidos: terciario (preferente Hotelero), en edificio exclusivo, y el dotacional. También serán compatibles los no incluidos dentro de las actividades calificadas como molestas, peligrosas e insalubres, como oficinas, asistencial, recreativo, etc.

Tipología: ver fichas de zonas de ordenación urbanística.

Altura máxima en parcelas de uso Residencial y Terciario = PB+1.

- Zonas de ordenación urbanística:

- En parcelas de uso residencial: edificación abierta (EDA).

Densidad y número máximo de viviendas: 65 viv./ha. 600 viviendas totales.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,40 m^2/m^2 sobre superficie computable. Edificabilidad terciaria compatible con la residencial. Coeficiente de ponderación de uso residencial = Coeficiente de ponderación de uso terciario = 1,00.

- IER =: 0,40 m^2t/m^2s.

- Área del reparto: AR-10., formada por el Sector más la red primaria adscrita.

- Aprovechamiento tipo:0,40 m^2t/m^2s.

- Dotaciones: como mínimo las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Cesiones mínimas. Las previstas en el Anexo del R.P.C.V.

- Aparcamientos: los previstos en el artículo 10.1 del Anexo del R.P.C.V.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.

- Delimitación de U.E.: no, se desarrollará en una única Unidad de Ejecución.

Conexión e integración: Acceso directo desde la CN-332 a través de la glorieta prevista en el proyecto básico de desdoblamiento de la CN-332. Ejecutará la totalidad del viario previsto en el Sector. Para la programación del Sector será necesaria la construcción previa o simultánea de la glorieta que da acceso al mismo desde la Carretera N-332.

- Servicios:

- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización al coste de ampliación de la red común. Su conexión será a la red existente que lo que lo atraviesa.

- b) Saneamiento: conectará con el denominado «Colector Sur».

- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización al coste repercutible total.

- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.

- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.

- Otras administraciones afectadas: Carreteras Ministerio de Fomento y COPUT (Carreteras) Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Medio Ambiente.

- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.

- Como medidas correctoras específicas, el ZSO-7 para minimizar su impacto (moderado) sobre el cordón dunar (NZPF-10) se acometerán las siguientes medidas:

- las zonas verdes y espacios libres se localizarán preferentemente formando un área de transición entre la superficie edificada y el NZPF-8, que actúe como «colchón amortiguador».

- en la dotación de la zona residencial se evitará la instalación de puntos de luz que puedan suponer cualquier tipo de contaminación luminosa sobre el cordón dunar adyacente. El mobiliario urbano con que sea dotada esta zona

deberá adecuarse al medio y responder a características respetuosas con el entorno natural.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbano con ordenación pormenorizada.

Polígono: U-5.

1.- Datos generales:

- Situación: al Oeste de la CN-332 y al norte del término municipal.
- Referencia a planos: OP-27.
- Superficie total del área de reparto = 248.884 m².
- Superficie total computable: 248.884 m².
- Red primaria incluida en el sector: no se prevé.
- Red primaria adscrita al sector: no se prevé.

Clasificación: Suelo Urbano con ordenación pormenorizada.

- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 87.298 m²s.

Equipamiento: 10.087 m²s.

Privado: 151.500 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: área ordenada pormenorizadamente por el Plan mediante una operación de Reforma Interior. El fin es dotar de las infraestructuras necesarias a un suelo calificado como urbano pero sin sus condiciones objetivas; se facilita la dotación de viarios y equipamientos. Requiere actuaciones de nueva urbanización, por lo que su gestión se plantea mediante Actuaciones Integradas, y tiene el mismo régimen que el suelo Urbanizable, salvo las cesiones, por cuanto su Aprovechamiento patrimonializable es el 100 % del AT.
- Determinaciones del P.G.: se contempla la conexión directa de la red viaria del Sector con la CN-332 mediante rotonda en el cruce de la CN-332 y la CV-895. Acceso al Sector a través de rotonda en la CV-895.

Condicionantes: Por estar en zona potencialmente inundable habrá de ajustarse a las prescripciones que establece el Plan Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA); además:

La rasante de los viales internos del Sector, se elevarán respecto el terreno actual al menos 1,00 metros.

Las rasantes de las edificaciones estarán sobreelevadas respecto al terreno actual al menos 1,50 metros.

La distancia mínima entre fachadas enfrentadas será mayor de 25,00 metros.

No se permiten sótanos.

Se deberá realizar un estudio de inundabilidad, tomándose las medidas correctoras necesarias.

Se podrá plantear la posibilidad de realizar las calles y edificaciones a una altura menor, tomando medidas correctoras, siempre y cuando estén debidamente justificadas.

- Uso predominante: industrial. Uso prohibido: residencial.
- Usos admitidos: 1 vivienda por parcela para vigilancia de las actividades.
- Tipología: ver fichas de zona de ordenación urbanística.
- Zonas de ordenación urbanística:
- Industrial en manzana (INM).
- Industrial aislada (INA).
- Densidad y número máximo de viviendas: no es de aplicación.
- Índice de edificabilidad bruta: 0,75 m²/m² sobre superficie computable.

Uso industrial: 186.663 m²t. (0,75 m²t/m²s).

- Área del reparto: AR-18., formada por el Sector.
- Aprovechamiento tipo:0,75 m²t/m²s.
- Dotaciones: las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Cesiones mínimas. Las previstas en la ordenación pormenorizada.
- Aparcamientos: los previstos en la ordenación pormenorizada.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión recomendado: indirecta.
- Delimitación de U.E.: se recomienda en una única Unidad de Ejecución.
- Conexión e integración: el acceso al Sector se realizará desde la CV-895. Realizará a su cargo la rotonda de acceso y los viales incluidos en el ámbito del Sector.
- Condiciones del viario: las derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable.
- Servicios:
- a) Abastecimiento de agua: tiene que contribuir según canon de urbanización a la ampliación de la red común. Su conexión será a la red que debe realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1, ZSO-2 y ZSO-3 que consta de un nuevo depósito de 2.000 m³ y la nueva conducción de 300, 250 y 200 milímetros de diámetro que los debe abastecer.
- b) Saneamiento: Deberá realizar y financiar conjuntamente con los Sectores ZSO-1, ZSO-2 y ZSO-3, un nuevo colector, con bombeos intermedios en ZSO-2 y ZSO-3, hasta la estación de bombeo «El Realet».
- c) Depuración: participará en la ampliación y/o mejora de la EDAR existente, según canon de urbanización.
- d) Residuos: recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- e) Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por dichas Compañías.
- Reintegro de costes de las Instalaciones: Será de aplicación lo señalado en el artículo 67.1.A) de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.); en los términos de la reglamentación estatal o autonómica de los distintos servicios y suministros urbanos según la distribución constitucional de competencias y conforme a las resoluciones que, en aplicación de estas regulaciones, dicten las Administraciones competentes.
- Otras administraciones afectadas: Conselleria de Medio Ambiente. Ministerio de Fomento.
- Proyecto de urbanización: cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

El proyecto de urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo estos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

- Proyecto de reparcelación: el aprovechamiento generado por suelo público se entenderá como exceso de aprovechamiento.

4.- Medidas correctoras derivadas de informes sectoriales:

- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, con carácter preceptivo, las Medidas Correctoras Generales establecidas por el Estudio de Impacto Ambiental (apartado 9.1.) y que se reproducen al inicio de este documento, apartado 4.10.
- Por estar en zona potencialmente inundable habrá de ajustarse a las prescripciones que establece el Plan Acción Territorial de carácter sectorial sobre prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

- En aplicación del artículo 23 del (PATRICOVA), serán de aplicación las restricciones a las actividades industriales que él se establecen.

- Como medidas correctoras específicas, se habrán de cumplir las siguientes.

- Se prohibirán terminantemente los sótanos y semisótanos.

- La altura de los viales deberá se igual o superior a la rasante de la carretera. Si bien se podrá plantear la posibilidad de realizar las calles y edificaciones a una altura menor, tomando medidas correctoras, siempre y cuando estén debidamente justificadas.

- Todas las instalaciones fabriles que se instalen deberán tratar adecuadamente sus residuos líquidos antes de verterlos a la red de alcantarillado. Además deberán contar con una «arqueta de control» que permita la toma de muestras de sus aguas residuales antes de ser vertidas al alcantarillado general.

- En la recogida de residuos se prestará especial atención a la gestión de los residuos tóxicos y peligrosos, debiéndose cumplir en todo momento la normativa legal vigente.

5.- Otros.

La conexión a la red de alcantarillado municipal se podrá llevar a cabo previa la confirmación de la Entidad Gestora de la EDAR de la posibilidad de tratamiento del incremento de las aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable, en cuyo caso, y sin perjuicio de la normativa municipal vigente, será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Ficha de condiciones de planeamiento y gestión para actuaciones en suelo urbano a desarrollar mediante estudio de detalle.

Parcelas 23 y 24 en ZOE-4.

1.- Datos generales:

- Situación: al Sur del término municipal.
- Referencia a planos: O-4.5 y O-4.6.
- Superficie total del área de reparto = 1.641 m².
- Superficie total computable: 1.641 m².

Clasificación: Suelo Urbano con ordenación pormenorizada modificable mediante Estudio de Detalle.

- Superficies de la ordenación pormenorizada:

Viario: 127,50 m²s.

Privado: 1.513,50 m²s.

2.- Objetivos y condiciones del planeamiento de desarrollo:

- Objetivos de ordenación: área ordenada pormenorizadamente por el Plan si bien tal ordenación puede modificarse mediante Estudio de Detalle. Área Pluriparcelaria, cuya gestión se plantea mediante actuaciones Aisladas. Su aprovechamiento patrimonializable es el 100 % del AT.

- Condiciones de desarrollo: mediante estudio de Detalle podrán ajustarse las alineaciones del viario al paso peatonal existente con los ajustes que sean precisos a fin de no mermar la superficie de viario previsto en el Plan Parcial, redistribuyendo el volumen entre las parcelas resultantes de las nuevas alineaciones que fije el ED, sin sobrepasar el figurado en esta ficha, que era el asignado en el Proyecto de Compensación a las parcelas de resultado 23 y 24.

- A los efectos de lo establecido por el artículo 100.3 del R.P.C.V. se precisa su funcionalidad, que será tanto el señalamiento de alineaciones y rasantes como la ordenación de volúmenes y la creación de nuevos viales, sustituyendo los previsto en el Plan Parcial por otros de nueva apertura, sin merma de sus superficie total.

- Uso predominante: terciario.
- Tipología:
- Sistema de ordenación: edificación abierta.
- Tipología: bloque exento.
- Ocupación máxima en parcela neta = 100% (cumpliendo retranqueos).
- Retranqueos:
- Linde frontal: 3,00 m.
- CN-332: 5,00 m.

Si bien se podrá eximir de la obligación de algún retranqueo puntual ante una imposible materialización de la edificabilidad; siempre y cuando esté debidamente justificada).

- Altura máxima = PB+2.
- Índice de edificabilidad bruta: 1,636 m²t/m²s. sobre superficie computable.

Uso terciario: 2.685 m²t. (IEN: 1,77 m²t/m²s).

- Aprovechamiento tipo:1,636 m²t/m²s.
- Dotaciones: 127,5 m² de viario peatonal.

3.- Objetivos y condiciones de la ejecución:

- Sistema de gestión: indirecta mediante Actuaciones Aisladas.

Anexo fichas de planeamiento y gestión.

1 En el suelo urbanizable o urbano sometido a actuaciones integradas lindante con la N-332 y a fin de obtener gratuitamente con cargo a los mismos los terrenos que precisen las actuaciones públicas proyectadas de ampliación de la misma, los respectivos sectores se delimitarán sobre el límite exterior de la zona de dominio público de la vía actual.

2 Está determinación prevalecerá sobre las delimitaciones gráficas de los planos de ordenación.

3 En el P.G.O.U. viene reflejada la futura ampliación de la vía-parque. Las delimitaciones de la línea límite de edificación situadas a 25 m. del borde de la vía-parque proyectada son las que se reseñan en los signos convencionales que figuran en las leyendas de los planos de ordenación, y prevalecerán sobre cualquier otra discrepante.

(*)Con informe favorable del Ministerio de Fomento de fecha 30 de mayo de 2006.

Anexo. Ordenanzas de edificación.

Título primero. Generalidades.

Capítulo Primero. Objeto y alcance.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Alcance.

Capítulo Segundo. Finalidades y principios fundamentales.

Artículo 3. Finalidades.

Artículo 4. Principios fundamentales.

Capítulo Tercero. Aplicación.

Artículo 5. Ámbito de aplicación.

Artículo 6. Voluntariedad.

Artículo 7. Modos de aplicación.

Título segundo. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Capítulo Primero. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Artículo 8. Alineación de vial.

Artículo 9. Ancho de vial en un punto.

Artículo 10. Manzana.

Artículo 11. Patio de manzana.

Artículo 12. Línea de rasante.

Artículo 13. Cota de rasante.

Capítulo Segundo. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Artículo 14. Parcela.

Artículo 15. Parcela edificable.

Artículo 16. Solar.

Artículo 17. Lindes de parcela.

Artículo 18. Linde frontal de parcela.

Artículo 19. Cerramientos de parcela.

Artículo 20. Parcela mínima.

Artículo 21. Frente de parcela.

Artículo 22. Círculo inscrito.

Artículo 23. Ángulo medianero.

Capítulo Tercero. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 24. Alineaciones de la edificación.

Artículo 25. Alineaciones de la edificación en planta baja.

Artículo 26. Alineación de la edificación en plantas de pisos.

Artículo 27. Alineaciones del volumen.

Artículo 28. Distancia al linde.

Artículo 29. Retranqueo de la edificación.

Artículo 30. Profundidad edificable.

Artículo 31. Separación entre edificaciones.
Capítulo Cuarto. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.
Artículo 32. Superficie ocupada.
Artículo 33. Coeficiente de ocupación.
Artículo 34. Superficie libre.
Artículo 35. Superficie construida por planta.
Artículo 36. Superficie construida total.
Artículo 37. Superficie útil.
Artículo 38. Volumen construido.
Artículo 39. Edificabilidad.
Artículo 40. Coeficiente de edificabilidad neta.
Artículo 41. Coeficiente de edificabilidad bruta.
Capítulo Quinto. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.
Artículo 42. Altura reguladora.
Artículo 43. Altura total.
Artículo 44. Número de plantas.
Artículo 45. Medianera.
Artículo 46. Planta baja.
Artículo 47. Planta piso.
Artículo 48. Planta ático.
Artículo 49. Aprovechamiento bajo cubierta.
Artículo 50. Entreplanta.
Artículo 51. Sótano.
Artículo 52. Semisótano.
Artículo 53. Soportal.
Artículo 54. Pasaje.
Artículo 55. Altura de planta.
Artículo 56. Altura libre de planta.
Artículo 57. Cuerpos volados.
Artículo 58. Elementos salientes.
Artículo 59. Edificaciones auxiliares.
Artículo 60. Elementos técnicos de las instalaciones.
Artículo 61. Patios de luces y ventilación.
Título tercero. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.
Capítulo Primero. Sistemas de ordenación.
Artículo 62. Sistemas de ordenación.
Artículo 63. Clases.
Artículo 64. Ordenación por alineación de calle.
Artículo 65. Ordenación por edificación aislada.
Artículo 66. Ordenación por definición volumétrica.
Capítulo Segundo. Tipologías edificatorias.
Artículo 67. Tipologías edificatorias.
Artículo 68. Manzana compacta.
Artículo 69. Manzana cerrada.
Artículo 70. Bloque exento.
Artículo 71. Bloque adosado.
Artículo 72. Volumen específico.
Artículo 73. Volumen contenedor.
Capítulo Tercero. Usos globales.
Artículo 74. Usos globales.
Artículo 75. Uso residencial.
Artículo 76. Uso industrial.
Artículo 77. Uso terciario.
Capítulo Cuarto. Zonas de ordenación urbanística.
Artículo 78. Zona de ordenación urbanística.
Artículo 79. Configuración de las zonas de ordenación urbanística.
Artículo 80. Relación de zonas de ordenación urbanística.
Artículo 81. Parámetros urbanísticos.
Título cuarto. Zonas tipo.
Capítulo Primero. Sistemática.
Artículo 82. Zonas de ordenación desarrolladas.
Artículo 83. Aplicación de la regulación correspondiente a las Zonas Tipo.
Capítulo Segundo. Regulación específica de las zonas.
Artículo 84. Núcleo histórico.
Artículo 85. Ampliación de casco.
Artículo 86. Ensanche.
Artículo 87. Edificación abierta.
Artículo 88. Viviendas aisladas.
Artículo 89. Viviendas adosadas.
Artículo 90. Industrial en manzana.
Artículo 91. Industrial aislada.
Anexo I. Sistemática de la configuración de zonas.
Tabla 1. Zonas de Ordenación Urbanística.
Tabla 2. Interrelación Parámetros / Zonas.
Tabla 3. Estandarización de claves.
Anexo II. Fichas de zona.
Ficha 0. Ficha genérica.
Ficha 1. Núcleo histórico.
Ficha 2. Ampliación de casco.
Ficha 3. Ensanche.
Ficha 4. Edificación abierta.
Ficha 5. Viviendas aisladas.
Ficha 6. Viviendas adosadas.
Ficha 7. Industrial en manzana.
Ficha 8. Industrial aislada.

Título primero. Generalidades.

Capítulo Primero.

Objeto y alcance.

Objeto.

Tiene por objeto la regulación de las condiciones generales de la edificación, estableciendo las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

Alcance.

El alcance material se extiende a las obras de edificación, tanto de nueva planta como en actuaciones sobre edificaciones ya existentes, que se realicen dentro del término municipal de Guardamar del Segura.

Las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, se han realizado tomando como referencia, el reglamento de zonas de ordenación urbanística de la C. Valenciana (Orden de 26 de abril de 1999), en lo que afecta a las definiciones de los distintos parámetros urbanísticos que intervienen en la edificación, y a la configuración de zonas de ordenación urbanística.

Asimismo, se han recogido las disposiciones recogidas en las normas de habitabilidad y diseño de viviendas en la C. Valenciana (HD-91).

Por lo tanto, si estas disposiciones de carácter autonómico fueran modificadas, se modificarían automáticamente las recogidas en este documento, sin necesidad de tramitación de una modificación puntual de las ordenanzas de edificación.

Parámetros urbanísticos. Definiciones

Capítulo Primero

Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Patio de manzana.

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Línea de rasante.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Cota de rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

Capítulo Segundo.

Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Cerramientos de parcela.

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

Parcela mínima.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Frente de parcela.

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.).

Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

Ángulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Capítulo Tercero.

Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Alineación de la edificación en plantas de pisos.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Alineaciones del volumen.

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Distancia al linde.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m.).

Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m.).

Capítulo Cuarto.

Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Superficie ocupada.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

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

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Superficie construida total.

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.) Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Superficie útil.

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

Volumen construido.

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ámbas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t /m^2s).

Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ámbas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t /m^2s).

Capítulo Quinto.

Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio incluida la planta baja y el ático, si existe constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Planta piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 de este Reglamento.

Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Soportal.

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Pasaje.

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo de una planta.

Se expresa en metros (m.).

Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Título tercero.

Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Capítulo Primero.

Sistemas de ordenación.

Sistemas de ordenación.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Clases.

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Ordenación por alineación de calle.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Ordenación por edificación aislada.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Ordenación por definición volumétrica.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.

3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

Capítulo Segundo.

Tipologías edificatorias.

Tipologías edificatorias.

1. Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Manzana compacta.

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Manzana cerrada.

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central que puede estar ocupado en la planta baja en el interior de la manzana.

Bloque exento.

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Volumen específico.

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Volumen contenedor.

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

Capítulo Tercero.

Usos globales.

Usos globales.

1. Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

2. A los efectos del presente Reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

Uso residencial.

1. Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Uso industrial.

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Uso terciario.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Capítulo Cuarto.

Zonas de ordenación urbanística.

Zona de ordenación urbanística.

Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Configuración de las zonas de ordenación urbanística.

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Relación de zonas de ordenación urbanística.

La combinación de las 3 variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultan incoherentes) da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se recogen en la Tabla 1 del Anexo I y que se relacionan a continuación:

- Residencial manzana compacta.
- Residencial manzana cerrada.
- Residencial unitario bloque exento.
- Residencial múltiple bloque exento.
- Residencial unitario bloque adosado.
- Residencial múltiple bloque adosado.
- Residencial múltiple volumen específico.
- Residencial múltiple volumen contenedor.
- Industrial/terciario manzana compacta.
- Industrial/terciario bloque exento.
- Industrial/terciario bloque adosado.
- Terciario volumen específico.
- Terciario volumen contenedor.

Parámetros urbanísticos.

1. Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general pueden ser de tres tipos: necesarios, opcionales e incompatibles.

2. La interrelación entre las zonas de ordenación urbanística y los parámetros urbanísticos, considerando los tipos enunciados en el apartado anterior, se refleja en la Tabla 2 del Anexo I.

3. La regulación mínima de una determinada zona de ordenación urbanística deberá contener los parámetros considerados necesarios en la Tabla indicada en el apartado anterior. Esta regulación mínima podrá completarse con la incorporación voluntaria de los parámetros considerados de carácter opcional. Salvo excepciones debidamente justificadas, no se podrán incluir los parámetros urbanísticos considerados en principio incompatibles con una determinada zona de ordenación urbanística.

Título cuarto.

Zonas tipo.

Capítulo primero.

Sistemática.

Zonas de ordenación desarrolladas.

1. El presente Reglamento desarrolla la regulación correspondiente a ocho zonas de ordenación habituales en las previsiones de los Planes Generales, que se denominan Zonas Tipo.

2. Las Zonas Tipo desarrolladas son:

- Núcleo histórico.
- Ampliación de Casco.
- Ensanche.
- Edificación abierta.
- Viviendas aisladas.
- Viviendas adosadas.
- Industrial en manzana.
- Industrial aislada.

3. La regulación de cada una de las Zonas Tipo se define mediante un texto normativo (recogido en el articulado del Capítulo siguiente) y una Ficha de Zona que sintetiza las determinaciones principales de la normativa aplicable (se recogen en el Anexo II).

Aplicación de la regulación correspondiente a las Zonas Tipo.

1. Los planes podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que delimiten mediante la remisión a la regulación contenida en este Reglamento para las Zonas Tipo, concretando los parámetros tipológicos definitorios de la zona especificados en la correspondiente Ficha de Zona, así como aquellos parámetros adicionales que el Plan considere oportuno establecer.

2. La adopción por el Plan de la reglamentación de una Zona Tipo, no excusará la redacción de ordenanzas para regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, resultado de la propia individualidad de la zona. Estas ordenanzas deberán regular, entre otros, aspectos relativos al tipo de cubierta y, en su caso, pendiente de faldones, elementos salientes, construcciones permitidas por encima de las alturas máximas, composición de fachada, materiales y acabados exteriores y otras cuestiones similares.

Capítulo Segundo

Regulación específica de las zonas.

Núcleo histórico.

1. Ámbito.

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas grafiadas como Polígonos 2.3 y 2.4 en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de núcleo histórico se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

- Terciario.
- Dotacional:
- Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles.

- Almacenes: en todas sus modalidades, excepto los vinculados a las viviendas.
- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpliéndolas, linden con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan.

c) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
- Áticos: no se permiten áticos retranqueados.
- Semisótanos: están permitidos, con las condiciones de la Ficha de Zona.
- Sótanos: están permitidos.
- Cuerpos volados: sólo se permiten balcones y miradores, con las limitaciones máximas de vuelo y longitud que se concretan en la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones

- Dotación de aparcamientos: se exigirá de acuerdo con lo dispuesto en la Ficha de Zona y en las condiciones que se establezcan en la misma.

Ampliación de casco.

1. Ámbito.

La zona de ampliación de casco está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de ampliación de casco se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

- Terciario: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.
- Dotacional:
- Talleres artesanales: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.
- Almacenes: vinculados a las viviendas.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan.

c) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

- Áticos: estarán permitidos con el retranqueo respecto al plano de fachada que se concreta en la ficha de zona.

- Semisótanos: estarán permitidos.

- Sótanos: estarán permitidos.

- Cuerpos volados: estarán permitidos con las limitaciones en cuanto a morfología y dimensiones que se establecen en la ficha de zona.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima será la establecida en la ficha de zona.

Ensanche.

1. Ámbito.

La zona de ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona.

La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana cerrada y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles.

- Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

- Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

- Talleres artesanales: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.

- Almacenes: vinculados a las viviendas.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales y almacenes.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo y ángulos medianeros) que se concretan en la Ficha de Zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan.

c) Relativos a la posición.

- Profundidad edificable: es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones o, subsidiariamente, la que se fija con carácter general en la Ficha de Zona.

d) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

- Áticos: estarán permitidos con el retranqueo que se establece en la Ficha de Zona.

- Semisótanos: están permitidos.

- Sótanos: están permitidos.

- Cuerpos volados: se permiten siempre que cumplan la dimensión máxima de vuelo que, en función de la anchura del vial, se determina en la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones.

Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la ficha de zona.

Edificación abierta.

1. Ámbito.

La zona de edificación abierta está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, correspondiendo a los Polígonos 6.3, parte del 9, 12-E y 13.

2. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles.

- Terciario: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

- Dotacional: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

- Talleres artesanales: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.

- Residencial: en su modalidad unitario.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima a linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

- Separación mínima entre edificaciones: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

- Áticos: están permitidos con las condiciones que establece la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.

- Semisótanos: están permitidos.

- Sótanos: están permitidos.

- Cuerpos volados: estarán permitidos, con las dimensiones máximas que en se establecen en la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.

- Espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

Viviendas aisladas.

1. Ámbito.

La zona de viviendas aisladas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, correspondiendo a los Polígonos 9 y 11-B.

2. Configuración de la zona

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles.

- Comercial: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

- Dotacional: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: en todas sus categorías.

- Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

- Residencial: en su modalidad múltiple.

4. Parámetros urbanísticos.

a) relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas existentes con anterioridad a la aprobación del Plan.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

d) Relativos a la intensidad

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona y viene grafiado en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

- Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

- Semisótanos: están permitidos.

- Sótanos: están permitidos.

- Aprovechamientos bajo cubierta: están permitidos con las condiciones establecidas en la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.

- Espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

Viviendas adosadas.

1. Ámbito.

La zona de viviendas adosadas está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, correspondiendo a los Polígonos 5.B, 5.C, 6.1, 6.2, 9, 10, y 11.

2. Configuración de la zona.

La zona de viviendas adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado y el uso global residencial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles.

- Comercial: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

- Dotacional: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

- Residencial: en su modalidad múltiple.

c) Usos incompatibles.

- Industrial: en todas sus categorías.

- Terciario: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta, en su caso, en la Ficha de Zona.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: es el que se concreta en la Ficha de Zona y viene grafiado en los planos de alturas.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

- Altura máxima total: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.

- Semisótanos: están permitidos.

- Sótanos: están permitidos.

- Aprovechamientos bajo cubierta: están permitidos con las condiciones que establece la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.

- Espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

- Actuaciones conjuntas: podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela en los supuestos que prevee el Plan, definiendo los parámetros siguientes: número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes.

Industrial aislada.

1. Ámbito.

La zona industrial aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona.

La zona industrial aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global industrial.

3. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

- Industrial: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

b) Usos compatibles.

- Terciario: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

c) Usos incompatibles.

- Residencial: en todas sus modalidades, salvo viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia de la industria.

4. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona.

c) Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

- Distancia mínima al resto de lindes: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

d) Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

- Coeficiente de ocupación: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) Relativos al volumen y forma.

- Altura máxima reguladora: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona.

- Altura máxima total: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones.

- Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.

- Espacios libres: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

Anexo I.

Sistemática de la configuración de zonas.

Tabla 1.

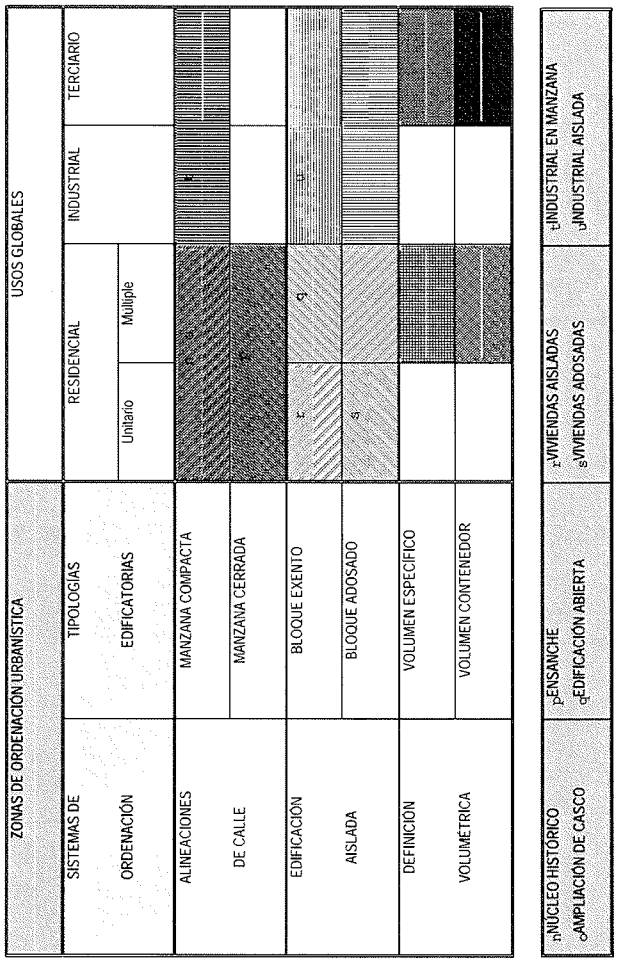
Zonas de Ordenación Urbanística.

Tabla 2.

Interrelación Parámetros / Zonas.

Tabla 3.

Estandarización de claves.



INTERRELACIÓN / PARÁMETROS / ZONAS	ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA											
	RESIDENCIAL									IND / TER		
	MANZANA COMPACTA	MANZANA CERRADA	UNIT BLOQUE EXENTO	UNIT BLOQUE ADOSADO	MULT BLOQUE EXENTO	MULT BLOQUE ADOSADO	VOLUMEN ESPECIFICO	VOLUMEN CONTENEDOR	MANZANA COMPACTA	BLOQUE EXENTO	BLOQUE ADOSADO	VOLUMEN ESPECIFICO	VOLUMEN CONTENEDOR
Alineación de vial		e		e		e		e		e		e	
Cota de rasante		e		e		e		e		e		e	
Parcela mínima		y		e		e		e		e		e	
Frente mínimo de parcela		y		e		e		e		e		e	
Círculo inscrito mínimo		y		y		y			y		y		y
Ángulos medianeros		y		y		y			y		y		y
Alineaciones de la edificación		e		e					e				
Alineaciones del volumen								e		y			e
Volumen contenedor								e					e
Distancia mínima al linde frontal				e		y		e		y			y
Distancia mínima al resto de lindes				e		y		e		y			y
Retranqueo de la edificación		y		y					y				
Profundidad edificable		e											
Separación mínima entre edificaciones					y				y				
Coeficiente de ocupación			y				e			e			e
Coeficiente de edificabilidad neta				e		e		e		e			y
Altura máxima reguladora		e		e		e		e		e		e	
Altura máxima total		y		y		y			y		y		y
Número máximo de plantas		e		e		e		e		e		e	
Áticos		y		y		y			y		y		y
Aprovechamientos bajo cubierta		y		y		y			y		y		y
Entreplantas		y		y				y			y		y
Sótanos		y		y		y			y		y		y
Semisótanos		y		y		y			y		y		y
Cuerpos volados		y		y		y					y		y
Altura de planta		y		y		y			y		y		y
Altura libre de planta		y		y		y			y		y		y
Dotación de aparcamientos		y		y		y			y		y		y

USOS GLOBALES

- Residencial R
  - Alineación de calle (Manzana) M
    - unitario Ru
    - múltiple Rm
  - Alineación aislada (Bloque) B
- Industrial I
- Terciario T

SISTEMAS DE ORDENACIÓN

- manzana
  - Compacta o Densa D
  - Cerrada C
- bloque
  - Exento E
  - Adosado A
- Definición volumétrica (Volumen) V volumen
  - Específico E
  - Contenedor C

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

- Residencial Manzana Densa ..... RMD
- Residencial Manzana Cerrada ..... RMC
- Residencial unitario Bloque Exento ..... RuBE
- Residencial múltiple Bloque Exento ..... RmBE
- Residencial unitario Bloque Aislado ..... RuBA
- Residencial múltiple Bloque Aislado ..... RmBA
- Residencial múltiple Volumen Específico ..... RmVE ..... Terciario Volumen Específico ..... TVE
- Residencial múltiple Volumen Contenedor ..... RmVC ..... Terciario Volumen Contenedor ..... TVC
- Industrial Manzana Densa ..... IMD
- Industrial Bloque Exento ..... IBE
- Industrial Bloque Aislado ..... IBA
- Terciario Manzana Densa ..... TMD
- Terciario Bloque Exento ..... TBE
- Terciario Bloque Aislado ..... TBA

ANEXO II

FICHAS DE ZONA

Ficha 1. Núcleo histórico
Ficha 2. Ampliación de casco
Ficha 3. Ensanche
Ficha 4. Edificación abierta
Ficha 5. Viviendas aisladas
Ficha 6. Viviendas adosadas
Ficha 7. Industrial en manzana
Ficha 8. Industrial aislada

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO:
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	

OTRAS CONDICIONES

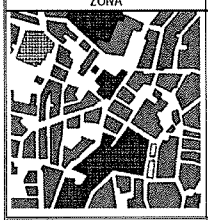
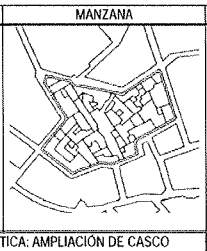
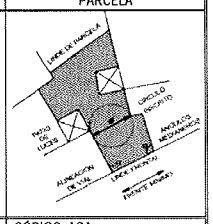
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima			
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			

INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

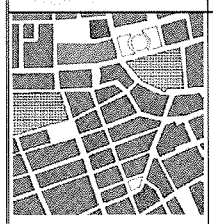
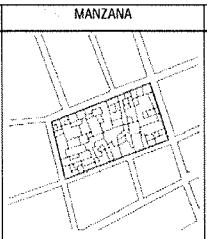
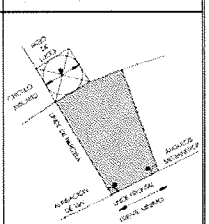
OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima			
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

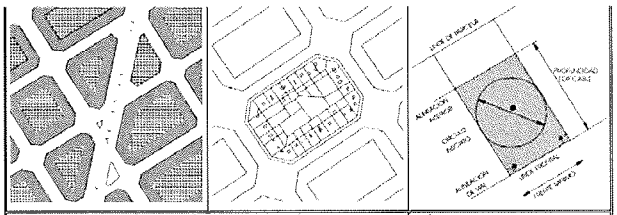
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Profundidad edificable	
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

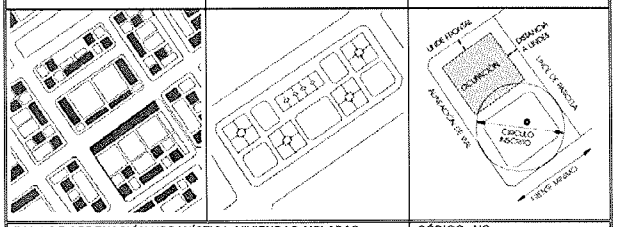
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:

Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



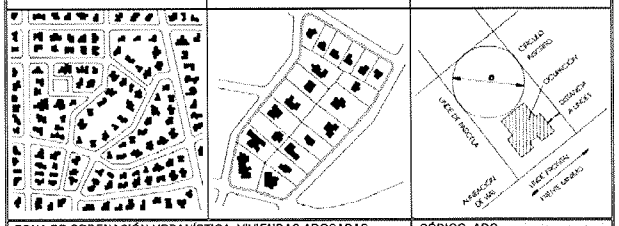
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Altura máxima total	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Aprovechamientos bajo cubierta	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCION GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



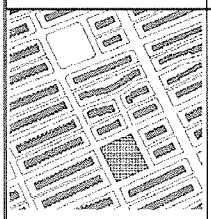
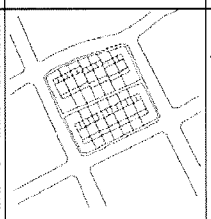
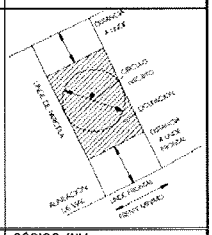
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			

INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coeficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Altura máxima total	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Aprovechamientos bajo cubierta	

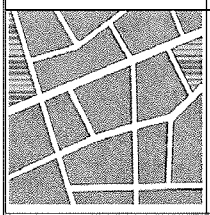
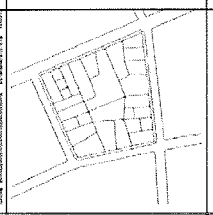
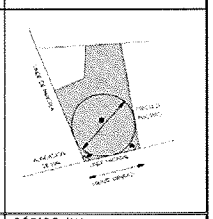
OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL EN MANZANA		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
ALINEACIÓN DE CALLE	MANZANA COMPACTA	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima			
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Altura máxima reguladora	
		Altura máxima total	
		Cuerpos volados	

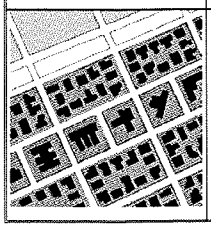
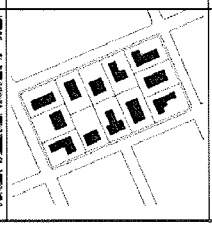
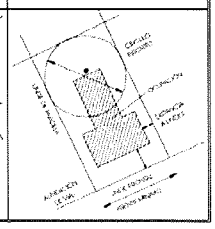
OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: INA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta		Altura máxima reguladora	
Coeficiente de ocupación		Altura máxima total	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

Condiciones generales de la edificación.

Proyecto y dirección facultativa.

Para toda obra que se lleve a cabo en el término municipal, habrá de obtenerse Licencia Municipal, con arreglo a las Normas de estas Ordenanzas, solicitada por el propietario o el representante de éste. Para ello es condición indispensable que la obra sea proyectada y dirigida por facultativos competentes.

Pago de derechos.

Las Licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

Obtención de Licencias.

Será preciso obtener en forma reglamentaria la autorización municipal correspondientes, para la realización en el término municipal de Guardamar de cualquiera de los actos prevenidos en el artículo 1° del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobada por R.D. 2.187/78 de 23 de junio.

Solicitud de licencia para edificaciones de Nueva Planta.

La solicitud de licencia deberá dirigirse al Alcalde en papel impreso correspondiente que se facilitará en las Oficinas Municipales. Es requisito indispensable que sea firmado por el propietario o por personas que le represente, indicando su domicilio, y por los facultativos que han de dirigir la obra, así como por el constructor.

Documentos.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1) Liquidación provisional de la tasa. Documento acreditativo de haber efectuado en la Depositaría Municipal el ingreso de la liquidación provisional de los correspondientes derechos practicada sobre el presupuesto declarado por el solicitante.

2) Proyecto técnico. Dos ejemplares que contendrán: los requisitos exigidos por el Ministerio correspondiente.

En virtud de lo señalado por el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana de

protección contra la contaminación acústica, y por el Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios, (D.O.G.V. 4.901 de 13 de diciembre de 2004); a todos los edificios de viviendas se les exigirá como documento expreso para aportar en el momento de la solicitud del Final de Obras Municipal, Certificado acreditativo de que «el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en matera de condiciones acústicas en edificación». Dicho certificado deberá ser suscrito, al menos, por el promotor, el proyectista, el director de la obra y el director de la ejecución de la obra.

Tras la entrada en vigor de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), los proyectos de edificios de viviendas con garaje-aparcamiento, salvo las viviendas unifamiliares, que se presenten en el Registro del Ayuntamiento para solicitar Licencia Municipal de Obras deberán aportar, además del Proyecto Básico y como documento separado, un Proyecto de Instalación del garaje para ser informado por el Servicio de Ingeniería del Ayuntamiento. La concesión de la Licencia de Obras llevará implícita la de Instalación del garaje y el Final de Obras Municipal la Licencia de Apertura del garaje.

Ficha técnica urbanística.

Cada proyecto debe adjuntar su correspondiente ficha técnica urbanística, cuya realización debe ajustarse al siguiente modelo:

D. ... Arquitecto autor del proyecto de ... situado en ... de Alicante, propiedad de D. ... aporta a ese Ayuntamiento los datos siguientes de la obra de referencia, de cuya autenticidad se responsabiliza.

1º Datos urbanísticos.

1.1. Zona según el Plan General ...

1.2. Existe en la zona de P. Parcial aprobado.

1.3. Tipo de edificación proyectado ...

1.4. Ancho de la calle.

2º Dimensiones.

2.1. Longitud de la fachada de la calle ... m.

2.2. Superficie de la parcela ... m^2

2.3. « de la semi calle ... m^2

2.4. « total ... m^2

2.5. « proyecto en planta ... m^2

2.6. « total ... m^2

3º Volumenes.

3.1. Altura de cornisa ... m.

3.2. Volumen proyectado ... m^3

3.3. Número de plantas ...

4º Vuelos exteriores.

4.1. Longitud ... m.

4.2. Latitud ... m.

5º Ocupacion.

5.1. Coeficiente de edificabilidad ... m^3/m^2

5.2. Aprovechamiento de la parcela ... %

6º Uso industrial, garaje y estacionamiento.

6.1. Categoría ...

6.2. Situación ...

Solicitud de licencia de obra de reforma o ampliación.

Los solicitantes de este tipo de licencia contendrán la documentación indicada en el artículo precedente, salvo lo referido al proyecto técnico, que se ajustará a:

1. Memoria descriptiva de la construcción existente marcando claramente el uso presente y futuro de las edificaciones.

2. Plano de situación acotado con distancias a las esquinas próximas.

3. Plano de plantas, secciones y alzados distinguiendo las obras que se mantienen de la construcción existente, y las que se derriban. La tramitación de esta licencia se hará de la misma forma que las obras de nueva planta.

4. Estado de mediciones y presupuesto con expresión del coste de ejecución material.

Solicitud de licencia de obras menores.

1. Se entenderá por obra menor a los efectos de las presentes Ordenanzas aquellas en las que no interviene ningún elemento de tipo estructural ni afecte a la configuración arquitectónica del edificio ni que afecte a instalaciones completas de electricidad, agua, climatización, etc., sin afectar a infraestructura general.

2. La solicitud de licencia se realizará con arreglo al formulario impreso correspondiente, especificándose las obras que se vayan a realizar, sin que se exija planos ni memoria, sino solamente la dirección facultativa en los casos que lo determinen las disposiciones vigentes y plano de situación a escala adecuada.

Solicitud de licencia de vallado en Suelo No Urbanizable.

Para la solicitud de licencias de vallados se deberá aportar informe favorable del Juzgado de Aguas de Guardamar del Segura donde se indiquen las condiciones necesarias para preservar la servidumbres de los acueductos.

Línea de calle.

1. Todo propietario de un solar tendrá derecho a que, previo expediente, se fije línea de calle, de la parcela correspondiente.

2. El Expediente se iniciará mediante solicitud escrita del interesado, acompañando un plano de situación en triplicado ejemplar del solar, con cotas de distancia a las esquinas de las calles inmediatas.

3. Por los Servicios Técnicos Municipales se expedirá plano diligenciado, en el que se indicarán las alineaciones oficiales determinadas por el instrumento de Planeamiento aplicable con el visto bueno de la Alcaldía.

4. En los casos en que sea solicitada licencia de construcción sobre un solar que, a criterio de los Servicios Técnicos, requiera un señalamiento expreso de alineación, se interrumpirá el procedimiento de concesión de licencia hasta tanto no se señale la correspondiente línea de calle.

Tramitación y Resolución de la solicitud.

Las solicitudes de licencias se tramitarán y resolverán con arreglo al procedimiento que al efecto se regula en los artículos 9º y concordantes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, o en las disposiciones de igual o superior categoría que en lo sucesivo se dicten sobre la materia.

Datos del proyecto para la licencia.

1. Los proyectos para su aprobación deben presentarse con todos los datos precisos que determinen la localización y composición de la obra y el cumplimiento de las normas que le afecten.

2. Cuando de los informes de los servicios técnicos Municipales o de los Organismos que hubieren informado la petición de licencia resultarán deficiencias se distinguirán entre subsanables e insubsanables.

3. Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas que para su rectificación, sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de la obra.

b) Proyectar las obras para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar edificabilidad superior a la señalada por la ordenación.

d) Rebasar los límites establecidos por la Ordenación respecto a la altura, el número de plantas o la profundidad edificable.

e) No respetar las zonas de equipamiento previstas en la planificación.

f) Proyectar los patios interiores con superficie inferior a la fijada en las Ordenanzas.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán derogadas.

4. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el anterior apartado 3. Dichas deficiencias se ratificarán al peticionario para que dentro del plazo máximo de 3 meses proceda a su subsanación con las siguientes advertencias:

1º) Que de no subsanarse los defectos en el plazo indicado, se producirá la caducidad de la solicitud.

2º) Que por la notificación de las deficiencias quedará interrumpido el cómputo del tiempo por la aplicación de la figura del Silencio Administrativo regulada en el artículo 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Si fueran subsanadas las deficiencias dentro del referido plazo, seguirá la tramitación del expediente, otorgándose o denegándose la licencia, según proceda.

Facultad del Ayuntamiento para denegar licencias.

1. La denegación de licencias por parte del Ayuntamiento deberá estar motivada en el incumplimiento por el solicitante, de lo dispuesto en la normativa urbanística o en la existencia de algunas de las condiciones previstas por el artículo 73 de la Ley del Suelo.

2. En los casos señalados en el artículo 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzca en el proyecto, las modificaciones necesarias para lograr la adaptación del mismo al ambiente donde estuviese situada la obra solicitada.

Caducidad de la licencia.

Una vez otorgada la licencia se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción en los plazos fijados en la misma, sin que en ningún caso se supere lo previsto en la Normativa aplicable.

La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

Plazo de terminación de la obra.

El Ayuntamiento fijará, al otorgar la licencia, el plazo de terminación de las obras y una vez transcurrido el mismo sin que hubiese finalizado después de oír al propietario sobre las causas que hayan originado este incumplimiento, y mediante el abono de los derechos previstos en la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora, acordará la prórroga de la misma por el tiempo que se estime conveniente cuya prórroga no podrá exceder de la mitad del tiempo o plazo originariamente concedido en la repetida licencia, ni de un año en ningún supuesto.

Acta de Tirada de Cuerda.

1. En el momento de comunicar la fecha de comienzo de la obra, se fijará, de común acuerdo entre el Promotor y los Servicios Técnicos Municipales el día y la hora en que deberá tener efecto el replanteo, siendo imprescindible en estos casos la realización del replanteo previamente al comienzo de las obras.

2. En el acto de replanteo deberán estar presentes: La dirección técnica, el promotor y el constructor juntamente con el Técnico Municipal. Debiendo facilitar el constructor los medios y personal adecuado para el desarrollo del replanteo.

3. Del desarrollo de las operaciones de replanteo se levantará la oportuna acta que será firmada de conformidad por los presentes.

Cumplimiento de las condiciones de la Licencia. Obra sin licencia.

El propietario se sujetará en absoluto a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la Licencia, entre la que se considera fundamental, ajustar las obras exactamente a las líneas oficiales señaladas.

En caso de incumplimiento de esta Ordenanza, se suspenderán los trabajos una vez comprobada la infracción en el momento que por el Alcalde o por sus Delegados se dé la orden oportuna, firmando el enterado, el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. El propietario quedará obligado en el plazo y condiciones señalados en el R.D.U. a solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia y orden de ejecución.

Proyecto sellado en obra.

El ejemplar del proyecto sellado que se entregue al interesado, deberá tenerlo en obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

Modificaciones en el Proyecto.

Toda variación del proyecto requerirá autorización del Ayuntamiento tramitada conforme al tipo de modificación solicitada.

En el supuesto de que la variación solicitada suponga un incremento en el coste de ejecución material se girará la correspondiente tasa sobre el incremento producido.

En aquellos casos en los que la modificación solicitada no suponga incremento en el coste de ejecución material de la obra, no existirá derecho a la devolución de las tasas ya giradas.

Sustitución de la dirección técnica.

Cuando el director o cualquiera de los miembros de la dirección técnica de la obra cesará en el cargo, lo pondrán en conocimiento del señor Alcalde, quedando aquella suspendida hasta que el propietario designe al nuevo facultativo y éste, por su parte, comunique su aceptación a la Alcaldía.

Sustitución del constructor y del Promotor.

La sustitución del constructor deberá ser comunicada por el promotor de la obra mediante escrito en el que se haga constar el nombre del nuevo constructor, su aceptación y la fecha en la que se hace cargo de la obra, y el presupuesto de ejecución material de la obra pendiente de ejecutar que se hará constar mediante certificación del técnico director.

Todo promotor tendrá derecho a transmitir la titularidad de la licencia, estando obligado a comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, que contendrá la aceptación del nuevo promotor y la fecha de la transmisión, así como el coste de la obra ya ejecutada, acreditado por certificación del técnico director. La transmisión de licencia se acompañará del pago de la tarifa fijada en la Ordenanza correspondiente.

Terminación de la obra.

Cuando las obras hayan sido concluidas, el director técnico estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento mediante la remisión del oportuno certificado.

A todos los efectos se entenderá que el técnico director será responsable de la ejecución de obras en exceso con respecto a la licencia concedida, siempre y cuando estas obras hayan sido realizadas con anterioridad a la comunicación del técnico de la terminación de obra.

Licencia de ocupación.

La primera ocupación de cualquier vivienda o local requerirá de la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de la exigencia de licencia para el ejercicio de cualquier actividad industrial, comercial o de servicios.

Se tramitará simultáneamente con las cedulas de habitabilidad de las viviendas de que conste el edificio.

Licencia para derribos, apeos, etc.

Para los derribos, apeos y otras obras análogas se solicitará licencia del Ayuntamiento o del señor Alcalde, acompañando los documentos que hicieran falta para dar la idea de lo que se proyecte ejecutar y su presupuesto de ejecución material, suscritas por un facultativo competente. Los directores facultativos en los casos que consideren de urgencia bajo su exclusiva técnica y responsabilidad podrán disponer la ejecución de aperos y las obras indispensables que consideren necesarias debiendo ponerlo seguidamente en conocimiento de la Alcaldía. Dentro del proyecto técnico se aportarán fotografías de la edificación a demoler.

Con el fin de reservar el Vertedero Municipal para los residuos inertes generados en el municipio, es necesario establecer un control estricto de la procedencia de los materiales que entran en el mismo.

Los proyectos de las obras o derribos presentados a este Ayuntamiento deberán incluir un cálculo de los residuos generados medidos en miles de Kilogramos, firmado y visado por técnico competente. Esta estimación será verificada por los servicios técnicos municipales, cuyo criterio será el que prevalecerá, y emitirán un informe que incluirá este dato.

Control de las obras.

Una vez aportada la documentación preceptiva para el inicio de las obras, se hará entrega del cartel informativo con indicación del número de expediente de licencia con los datos más relevantes, que deberá quedar colocado en obra a la vista de la inspección municipal.

Condiciones generales de la edificación

Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de los edificios, en función del número de plantas permitidas en la Zona, será la siguiente:

PLANTAS	ALTURA MÁXIMA
1	4,50 M.
2	7,00 M.
3	10,50 M.
4	13,50 M.
5	17,00 M.
6	20,00 M.

Estas alturas no serán de aplicación en edificios públicos que justificarán técnica y funcionalmente la adopción de alturas superiores, sin que en ningún caso puedan superar el número máximo de plantas.

Número de plantas.

La altura se define en número de plantas y se medirá de forma análoga a la anterior para cada solar. En el número de plantas se incluirá todas las del edificio, excepto:

Los sótanos o semisótanos que cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que la altura desde la rasante al intradós del forjado de planta baja medida en el punto medio de cada fachada no supere 1,50 m. y;

b) Que la misma altura anterior medida en el punto más desfavorable de cada fachada no supere los 2 m.

Construcciones permitidas por encima de la Altura.

En general y cualquiera que sea el tipo de edificación sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

Forjado de techo, horizontal o inclinado de la última planta.

Formación de cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no sea superior a 45º.

Chimeneas, antenas y análogos.

Caja de escalera general del edificio, salas de máquina de ascensor depósitos de agua y elementos análogos.

Trasteros vinculados a las viviendas de la edificación, con una superficie máxima de 4 m², con una altura libre inferior a 2.00 metros, con acceso directo desde zonas comunes de la edificación, sin instalación de fontanería, con un máximo de 1 por vivienda. Deberán quedar, como mínimo, a 3 metros de la fachada de la planta inferior y a 2 metros del patio de luces del edificio.

Pérgolas con superficie no superior al 20% de la superficie de la cubierta, guardando un retranqueo mínimo de 3 metros respecto a la fachada del edificio, y por debajo de un plano inclinado trazado a 45º desde la línea de cornisa definida por la alineación exterior y la altura máxima del edificio.

Los cerramientos verticales de los elementos que generen volumen deberán estar situados a 3 m. como mínimo de los planos de fachada, entendiendo como tales, a los definidos por las alineaciones de la edificación, siempre y cuando el volumen edificado se encuentre por debajo de un plano inclinado trazado a 45º desde la línea de cornisa definida por la alineación de la edificación y la altura máxima del edificio.

La caja de escalera podrá alcanzar la alineación exterior, siempre y cuando la cubierta de la misma se resuelva de forma inclinada, por debajo del mismo plano de 45º.

ALTURA LIBRE MÍNIMA Y MÁXIMA.

PLANTA BAJA.	MIN.	MAX.
COMERCIO E INDUSTRIAS	3,60	4,50
VIVIENDAS	2,50	3,00
PLANTA DE PISOS.		
COMERCIAL E INDUSTRIAL	3,00	4,00
VIVIENDA	2,50	3,00

Se podrá autorizar alturas distintas siempre que se justifiquen técnica y funcionalmente, respetando la altura máxima de los edificios.

Escaleras.

Además de las condiciones exigidas por las Normas de Habitabilidad y por el artículo 9 de la NBE-CPI-96 o disposiciones que las sustituyan, a las escaleras que den servicio a edificios plurifamiliares de uso público o susceptibles de ser utilizados públicamente, les serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Se prohíben expresamente las mesetas o rellanos partidos, de manera que en todo cambio de dirección de las escaleras habrá de existir una meseta o rellano de dimensiones mínimas 1,00 x 1,00 m.

2. Se prohíbe la existencia de peldaños aislados, debiendo ser dos el número mínimo de escalones en cada tramo.

3. En cualquier caso, para todas las escaleras en general y para las escaleras curvas en particular, se estará a lo dispuesto para ellas en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Aparatos elevadores.

Será obligatoria la existencia de ascensor en aquellos edificios cuyo número de plantas fuese superior a cuatro, cualquiera que sea su uso.

En todos los casos en los que en el edificio haya ascensor, excepto en viviendas unifamiliares, sea o no obligatoria su existencia, las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta, incluida la planta baja, tendrá un ancho mínimo de 1,50 m.

Vuelos o Voladizos.

Son las partes de la construcción a las que se permite que sobresalgan de las alineaciones oficiales de calle o de fachada, en su caso, a partir de una altura mínima de 3,60 m. sobre la rasante correspondiente, en cada punto de la acera. El extremo del vuelo quedará remitido como mínimo a 0,20 m. de la línea de bordillo, y estará separado una longitud igual o mayor que el vuelo, con un mínimo de 0.60 m, de las medianeras.

1. Cuerpos de edificación cerrados.

a. Permitidos únicamente en calles de ancho igual o superior a 10 m., excepto cuando se trata de elevar plantas sobre otras ya existentes que no tuvieran vuelos antes de la aprobación de este Plan.

b. El saliente del plano de fachada no mayor de 10% del ancho de calle, con máximo de 1,20 m.

c. El vuelo cerrado no será superior a 50% de la longitud de fachada. Esta edificabilidad resultante podrá repartirse en toda la superficie de la fachada según el criterio compositivo adoptado y siguiendo las indicaciones de los puntos anteriores.

2. Voladizos abiertos.

a. Permitidos en todas las calles.

b. El saliente de la línea de fachada no mayor del 10% del ancho de la calle, un máximo de 1,20 m. retranqueándose de las medianeras una longitud igual o mayor que el vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

4. Vuelos en las esquinas

En los casos de vuelos sobre chaflán, éstos deberán mantener el chaflán. El vuelo máximo será el correspondiente a la calle de mayor ancho.

Áticos.

Sólo se permiten en aquellas zonas donde se autorice expresamente en la Ficha Urbanística. La distancia mínima de la fachada del ático a la alineación de la edificación será de 3,00 metros.

Chaflanes.

En las manzanas con obligación de dejar chaflán (según se detalla en planos), éstos serán de 3 m. medidos sobre una perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de calle, en encuentros de calles con ángulo superior a 90º, y de 5 m. en calles con ángulo inferior a 90º, de acuerdo con los planos de alineaciones.

Sótano y Semisótano.

Podrá permitirse la construcción de sótano y semisótano no habitable, cuando reúna las siguientes condiciones:

1. Que reciban luz y ventilación por medio de las correspondientes lumbreras a calles o patios.

2. Que su altura mínima sea de 2 metros.

Las viviendas sólo se podrán ubicar en P.Baja y P. de Pisos, admitiéndose que alguna de sus dependencias se encuentren bajo rasante, en semisótano, siempre y cuando resuelvan su iluminación y ventilación de acuerdo con las Normas de Habitabilidad y Diseño, HD-91.

Se permiten otros usos distintos del de vivienda en planta sótano y semisótano, siempre y cuando se resuelva convenientemente la evacuación de personas, dotando al local de las medidas de seguridad necesarias cumpliendo la normativa vigente de Protección contra incendios. Se deberá garantizar su iluminación y ventilación por medios naturales o mecánicos, según Normativa de aplicación.

En aquellos edificios destinados a uso hotelero y sanitario, las habitaciones, entendiendo como tales las destinadas a alojamiento de personas, deberán ubicarse en planta baja o planta de pisos .

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos e instalaciones técnicas del edificio o similares.

En los sótanos deberá instalarse un sistema de evacuación de aguas en previsión de inundaciones.

Testeros y muros de medianera. Conservación y Decoración.

1. Serán de cuenta del dueño de la casa más elevada decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas en el momento de la construcción.

1. Por el Ayuntamiento se tomarán las medidas necesarias para evitar las medianeras vistas, que afectan a la estética del conjunto urbano, para lo cual se estará a lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley del Suelo.

Condiciones estéticas de las construcciones y espacios públicos

Quedan prohibidos los acabados de medianeras vistas en color negro.

Quedan prohibidos, en edificios de nueva construcción, la instalación de aparatos de climatización o similares, vistos desde la vía pública, pudiendo ubicarse en las cubiertas de los edificios.

Queda prohibido el recubrimiento de elementos de fachada con envolturas que afecten a la estética de la edificación.

Se prohíbe el uso privativo de cualquier espacio público para colocación de carteles particulares o cualquier otro elemento, excepto en los supuestos, y con la tramitación prevista, en la Normativa aplicable.

Para la colocación de vallas publicitarias se estará en lo dispuesto en la Ordenanza correspondiente.

Zonas libres delante de las construcciones.

En aquellas zonas donde, voluntaria y obligatoriamente, se establezca el retranqueo de las edificaciones con respecto a la alineación de la calle, el espacio resultante se destinará a jardines, no situados, en ningún caso, por debajo de la rasante de la calle sin que en ellos se puedan construir cuerpos salientes, permitiéndose los vuelos de balcones y miradores que corresponda a la categoría de la calle donde se encuentre el edificio.

Muros de separación en los patios contiguos.

La altura de los muros de separación en los patios contiguos será de 2 metros.

Derribos y Transporte de escombros.

Los derribos y transporte de escombros se harán previa la adopción de la precaución necesaria para evitar el ruido, levantamiento de polvo y proyecciones de material. La Alcaldía fijará las horas para la ejecución de estas demoliciones y el transporte de escombros. Los escombros se llevarán a los lugares que al efecto designe la Autoridad Municipal, bien acondicionados para que no se viertan en la vía pública durante su recorrido.

Andamiajes y medidas auxiliares.

La construcción de los andamios y medios auxiliares de todo tipo se hará bajo la dirección de los facultativos que se encuentran al frente de las obras. Se solicitará y obtendrá del Sr. Alcalde la debida autorización para instalarlos adoptándose para la seguridad de los obreros y transeúntes las debidas precauciones, ajustándose totalmente a la legislación vigente sobre la materia.

Vallado de obras y derribo.

No se practicará ninguna obra de nueva planta o de reforma de fachada sin haber construido antes una valla o cerca de precaución de 2 metros de altura, de madera, ladrillo y otro material y en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente, sin rebasar la línea del bordillo de la acera.

Si por circunstancias especiales el establecimiento de la valla impidiera mucho el tránsito de peatones, por los servicios técnicos municipales se fijarán las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en el que se terminen los trabajos, indispensables en la planta baja y continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado, con piso cuajado de tablones y otro material, resistente que impida la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

La concesión de vallas se entiende siempre con carácter provisional en cuanto dura la obra.

Otras precauciones a que se han de sujetar las obras de construcción, reparación y mejora.

Si durante la ejecución de ciertas obras, ofreciera peligro o dificultad el tránsito de carruajes por la calle podrá suspender éste en una o dos direcciones siempre que se considere indispensable por los servicios técnicos municipales.

Cuando se practiquen revoques, retejos u otras operaciones análogas, se atajará al frente de fachada con una cuerda junto a la cual, si la clase de operación lo exige, se mantendrá un obrero que avise del peligro.

En todas las obras deberán colocar los dueños o contratistas, por la noche, luces rojas en los puntos que mejor se vean y puedan avisar a los transeúntes del peligro.

Los materiales se acopiarán y prepararán a ser posible dentro de las obras y si no en el punto de la vía pública que menos moleste a los transeúntes, con anuencia de la Autoridad y previo pago de los derechos consignados en las Ordenanzas Fiscales.

Cuando se conceda autorización para la ejecución de cualquier obra que altere la acera o pavimento de la calle, será a condición de que el propietario, una vez terminadas, las deje en el ser y estado que se encontraban antes de tocarlos, teniendo la precaución de que durante el tiempo que duren los trabajos, los hoyos, las zanjas, etc., se cubran con tablas, quedando igualmente señalizados en la forma prevista anteriormente.

Apuntalamiento y Apeos.

Ningún vecino se opondrá, bajo ningún pretexto, a que se coloquen en viviendas y locales los elementos integrantes del Apeo que fuesen necesarios cuando lo ordenase o autorizase la Autoridad Municipal y serán responsables de los daños que se ocasionen por la demora de su cumplimiento. Antes de procederse a ningún derribo se practicarán los aperos y codales necesarios a fin de que no sufran las casas contiguas. Este gasto correrá a cuenta del propietario de la casa por derribar que será responsable de los daños producidos.

Vallado de solares.

Todo propietario de solar o superficie de suelo urbano o urbanizable programado, recayente a vía pública o a algunos de sus tramos comenzados a urbanizar, estará obligado a cercar con valla la línea de fachada de dicho solar, con una altura mínima de 2 metros, con unas condiciones que impidan el acceso a su interior y mantenerlo en condiciones higiénicas.

Todo ello, sin perjuicio de la situación jurídica y regulación que al solar o superficie le corresponda con arreglo a la Ley y Ordenanzas.

Vallado de parcelas en suelo no urbanizable

Los vallados serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 1 metro de altura, y el resto hasta 2,20 metros de altura total podrá completarse con enrejado metálico o celosía quedando prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes.

Los vallados quedarán retranqueados de los caminos públicos un mínimo de 2 metros desde el borde.

En el resto de vías públicas se estará en lo dispuesto en la Legislación vigente.

Servicios de aseos.

Todo local de trabajo dispondrá de un número de inodoros y urinarios proporcionados al de obreros y usuarios,

con agua abundante para el servicio de los mismos y descargas automáticas a ser posible. El número de inodoros se calculará a base de un mínimo de uno por cada treinta personas, debiendo estar los correspondientes a uno y otro sexo convenientemente separados. Cada cabina tendrá una medida mínima de superficie de 1 m. por 1,2 con una altura superior a 2.20 m.

Los locales destinados a aseos del personal, lavabos y duchas, ofrecerán buenas condiciones de amplitud e higiene debiendo estar separados los correspondientes a uno y otro sexo. A este respecto se establece la obligación mínima de que el número de grifos como el de duchas será uno por cada diez personas, constituidos en la forma que reglamentariamente se establece.

Ventilación de aseos.

Los aseos podrán ventilarse mediante un «shunt» o conducto con tiro natural. Cuya salida sobresaldrá del tejado o de cualquier edificación colindante de acuerdo con las Condiciones de las Normas de Habitabilidad.

Superficie y cubicación de los locales de trabajo.

Los locales de trabajo tendrán las dimensiones precisas en cuanto a extensión superficial y cubicación de acuerdo con las necesidades de la industria y con el número de obreros que trabajan en ella. Por obrero, la superficie del pavimento no será menos de 2 m^2 y el volumen del aire de 10 m^3, sin contar, en uno y otro caso, la superficie y el volumen ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales. La altura mínima de los locales, salvo en casos excepcionales, será de 3,60 metros en planta baja y 3 metros en planta de piso.

Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, etc.) dispondrán en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) de medidas suficientes que garanticen su uso y accesibilidad por minusválidos, disponiendo de aseos con las dimensiones suficientes para su uso por personas con movilidad disminuida. Se deberá cumplir la Normativa vigente.

Se exigirá el cumplimiento de la normativa sobre Accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y el medio urbano (Decreto 39/2004) no solo las viviendas, en los términos que exige la Normativa, sino también todos lo locales sin uso que existan en el edificio. El ejercicio de cualquier actividad en los locales sin uso obligará al estricto cumplimiento de la Normativa vigente.

Aparcamientos.

Los estándares mínimos a prever de plazas de aparcamientos para edificios construidos de nueva planta, en el interior de los edificios o en zonas de estacionamiento son los siguientes, teniendo en cuenta que en el tipo de ordenación según alineación a vial, las superficies se refieren a la de los solares y en el tipo de ordenación por edificación abierta, las superficies se refieren a la que resulta de aplicar sobre la parcela edificables los retranqueos mínimos obligatorios de la edificación y que en ningún caso se exigirá para el cumplimiento del estándar de aparcamiento más de dos plantas de sótano destinadas a este uso.

En los edificios destinados a vivienda colectiva, los ubicados en solares de superficie inferior a 300 m^2, o cuyas dimensiones impidan inscribir en ellos un círculo de 13 metros de diámetro, estarán exentos de dotación de aparcamientos; los ubicados en solares de superficie comprendida entre 300 m^2 y 500 m^2, deberán destinar una planta completa al uso exclusivo de garaje aparcamiento y los ubicados en solares de superficie superior a 500 m^2, la reserva mínima de aparcamiento será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al R.P.C.V. En ningún caso se exigirá para el cumplimiento del estándar de aparcamiento más de dos plantas de sótano destinadas a este uso.

En los sectores en suelo urbanizable la previsión de plazas de aparcamiento privadas será la referida en el artículo 10.1 del Anexo al R.P.C.V.

En los edificios de Uso Hotelero, será obligatoria la inclusión de un garaje colectivo cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento por habitación.

En los edificios de oficinas, la capacidad del garaje se establecerá a razón de 2 plazas por cada 100 m^2 de construcción.

Deberán cumplir las condiciones de diseño de las Normas de Habitabilidad.

Movimientos de tierras.

1. Para cualquier movimiento de tierras y de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo se precisará de previa licencia municipal.

2. Las arenas procedentes de dunas tendrán la consideración de patrimonio municipal.

3. Queda prohibido la utilización como material de construcción de las arenas procedentes de dunas y su venta a terceros.

4. No se podrán sacar fuera del término municipal las arenas de dunas sobrantes procedentes de cualquier tipo de excavación; el Ayuntamiento fijará el lugar de vertido.

Normas de habitabilidad y diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana.

HD-91

Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

La vivienda existente.

La vivienda.

Condiciones espaciales.

Artículo 1.1. Composición.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de dos recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda (ver anexo III).

Tendrá consideración de vivienda-apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

Artículo 1.2. Compartimentación.

Los recintos compartimentos o habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice un dormitorio o el baño, como paso obligado a otra habitación.

En viviendas de un único dormitorio, este podrá ser paso obligado para el baño.

Articulo 1.3. Dimensiones superficiales.

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m^2, excepto la vivienda-apartamento, que tendrá una superficie mínima útil de 24 m^2.

Las superficies útiles mínimas por habitación serán las siguientes:

- Cocina: 5 m^2.
- Estar-comedor: 12 m^2.

Dormitorio: 6 m^2.

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m^2.

En caso de que la cocina, estar y comedor constituyan un solo recinto, la superficie útil mínima de ,éste será de 14 m^2.

Articulo 1.4. Dimensiones lineales.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,40 m. En dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2,20 m., con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie.

En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,20 m.

La anchura mínima en pasillos será de 0,80 m. Permitiéndose estrangulamientos de 0,70 m.

Condiciones de salubridad.

Artículo 1.5. Iluminación.

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior.

En las habitaciones, salvo aquellas en la que se disponga la cocina, se permitirá que la iluminación natural se produzca a través de otra habitación o recinto iluminado mediante huecos al exterior, no siendo la suma de las superficies útiles de las habitaciones en segundas luces superior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

En todos los casos, la superficie de los huecos el exterior no será inferior al diez por ciento del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Los huecos entre habitaciones o recintos cumplirán esta misma condición.

Artículo 1.6. Ventilación.

Los huecos para iluminación, de cualquier recinto o habitación, será practicables en una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada en el apartado de iluminación.

Los baños y los aseos no podrán ventilarse a través de otros recintos o habitaciones, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, se les dotará de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire, o bien de un sistema de ventilación mecánica con un caudal mínimo de extracción de 10 l/seg.

Condiciones de dotación.

Artículo 1.7. Instalaciones.

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones en perfectas condiciones de uso:

- Red interior a la vivienda para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.
- Red interior a la vivienda para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas o soluciones alternativas en su caso.
- Red interior a la vivienda de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidraúlico en la salida de desagüe de cada aparato. Podrá utilizarse en el desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas, bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes.

Artículo 1.8. Equipos y aparatos.

En cocina, existirá un equipo mínimo compuesto por: fregadero y espacios para cocina horno, frigorífico y lavadora. En baño, existirán como mínimo los siguientes aparatos: inodoro y lavabo con instalación de agua fría y ducha con instalación de agua fría y caliente.

Artículo 1.9. Acabados superficiales.

Los paramentos de aseo y cocina ser lavables e impermeables, como mínimo, hasta 2,00 m. de altura desde el suelo.

El edificio.

Condiciones espaciales.

Artículo 1.10. Circulaciones horizontales y verticales.

El acceso (zaguán, portal) y las circulaciones horizontales contarán con las siguientes dimensiones libres:

- Altura mínima: 2,30 m.

Ancho mínimo: 0,80 m.

- Ascensor: siempre que técnicamente sea posible, será obligatoria su existencia si la altura entre el pavimento del acceso en planta baja y el del último piso de vivienda es mayor de 14 m.

Artículo 1.11. Patios de luces y patios de servicio.

En los patios de iluminación y ventilación, se podrá inscribir un circulo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.

Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá además, que el diámetro mínimo del circulo inscribible sea igual o mayor de 3 metros en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.

En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

Artículo 1.12. Locales.

Los locales no destinados a vivienda tales como, los aparcamientos o garajes, estarán independizados de la vivienda.

En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda.

Condiciones de seguridad.

Artículo 1.13. Estabilidad.

El edificio será estructuralmente estable, no estando afectado por deslizamientos, giros o hundimientos que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceros, o bien afecte a los edificios colindantes.

La sobrecarga de uso vigente en la norma «Acciones en la edificación» (anexo I) condicionará y limitará los usos a los que pueda destinarse el edificio.

Condiciones de salubridad.

Artículo 1.14. Iluminación y ventilación.

La escalera comunitaria del edificio deberá estar iluminada y ventilada directamente a fachada o patio, o bien cenitalmente.

En escaleras con iluminación cenital, la superficie traslúcida deberá ser de, al menos 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera, existiendo además, una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

Artículo 1.14. Estanquidad.

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

La vivienda de nueva planta.

La vivienda.

Condiciones espaciales.

Artículo 2.1. Composición.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda (ver Anexo III).

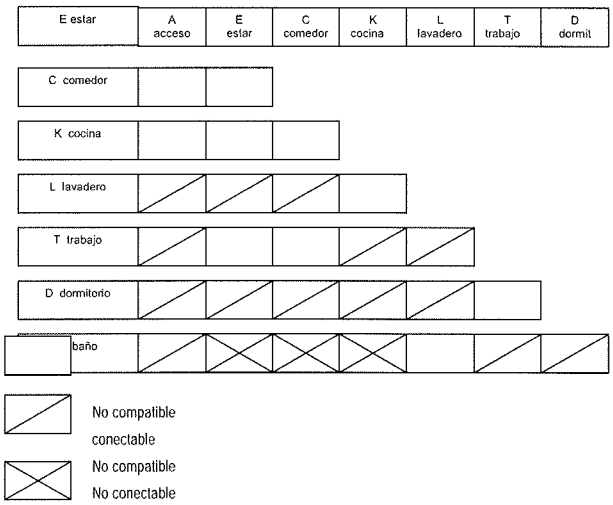
Las viviendas de más de tres dormitorios contarán como mínimo con dos baños, pudiendo ser uno de ellos un aseo (ver Anexo II).

Tendrá consideración de vivienda-apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

Artículo 2.2. Relación entre los espacios:

Los espacios elementales (ver Anexo III) se relacionan mediante un criterio de compatibilidad que implica superposición parcial o total de éstos si no existe simultaneidad de las funciones. Este criterio valora los espacios elementales como compatibles o no compatibles. También se aplica un criterio de conexión, de manera que el paso de un espacio a otro no suponga menoscabo de las funciones que se realizan en uno de ellos.

Para una fácil comprensión de las relaciones entre los ocho espacios elementales, se visualiza su relación en el cuadro adjunto según los dos criterios expuestos.



El lavadero, aseo y baño no serán paso obligado para acceder a otra habitación.

Los dormitorios podrán ser paso obligado para acceder a baño o aseo.

Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, al menos un baño será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

Conforme a los anteriores criterios se obtienen, en función del programa, unos recintos o habitaciones que contienen un único espacio o varios espacios compatibles.

Artículo 2.3. Dimensiones superficiales:

En cuanto a dimensionado, la superficie útil mínima de la vivienda en función del número de dormitorios será:

Vivienda de 1 dormitorio: 30 m².

Vivienda de 2 dormitorios: 40 m².

Vivienda de 3 dormitorios: 55 m².

Vivienda de 4 dormitorios: 70 m².

En el caso de vivienda-apartamento la superficie útil mínima será de 24 m².

Las dimensiones superficiales mínimas por habitación serán:

Cocina: 5 m².

Estar-comedor: 14 m².

Estar-comedor-cocina: 18 m².

Dormitorio sencillo: 6 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Toda vivienda dispondrá al menos de un dormitorio de 10 m².

Artículo 2.4. Dimensiones lineales.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m. En dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,20 m.

Las alturas mínimas anteriores se cumplirán, al menos, sobre las superficies mínimas exigibles a las habitaciones y a las viviendas, según el artículo anterior.

El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0,80 m. x 2,00 m. Además de este acceso, la vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 0,90 m. Y superficie mayor de 1,50 m² para el traslado de mobiliario.

El hueco libre de paso entre habitaciones no será inferior a 0,70 m. excepto en baño o lavadero, que puede reducirse a 0,60 m.

La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m. Permitiéndose estrangulamientos de 0,80 m.

Las figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones se reflejan en el siguiente cuadro:

FIGURA MINIMA EN METROS							
A (acceso)	E (estar)	C (comedor)	K (cocina)	L (lavadero)	T (trabajo)	D (dormitorio)	B (baño)
Vestíbulo ↓1,10	3 x 2,50	↓2,50			D.Prpal: 2,60 x 2,40 D.doble: 2,60 x 2,00 Ó: 4,10 x 1,80 D. sencillo 1,80 x 1,80		Baño ↓1,20 Aseo ↓0,90

La dimensión de los huecos de paso, anchos mínimos y figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones anteriormente indicados, no son de aplicación en viviendas para personas con movilidad disminuida que se regirán por su reglamentación específica (Anexo I-18).

Condiciones de salubridad.

Artículo 2.5. Iluminación:

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior acristalados para su iluminación.

La superficie de los huecos de iluminación no será inferior al 10% de la superficie útil del recinto iluminado.

Esta superficie mínima deberá estar comprendida entre los 0,50 m. y los 2,20 m. de altura. La iluminación cenital puede ser complementaria pero no sustitutiva de la descrita.

Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de las habitaciones para alcanzar huecos de fachada, no tendrán una profundidad, hasta el hueco, superior a la anchura del estrangulamiento.

Al menos el 30% de la superficie útil de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio de manzana o patios del tipo I (ver artículo 2.12).

El estar necesariamente estará incluido en esta superficie.

Existirán sistemas permanentes para el oscurecimiento en las habitaciones destinadas a descanso.

Artículo 2.6. Ventilación.

Los huecos de iluminación serán practicables, al menos, en la tercera parte de la superficie mínima de iluminación, definida anteriormente, para la ventilación de los recintos o habitaciones.

En la cocina, existirá, además de huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de humos y gases de la cocción de alimentos, con un caudal mínimo de 30 l/seg.

Asimismo, es conveniente disponer también de un sistema de ventilación forzada (ver Anexo II).

Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de los humos y gases de combustión (ver Anexo I).

Si el baño o aseo no tuviese huecos de iluminación y ventilación directa al exterior, dispondrá de un sistema de ventilación forzada con renovación continua del aire.

Los sistemas de ventilación forzada serán independientes según el uso. Así, a un mismo colector no acometerán conductos de ventilación de baños y de cocinas u otros recintos simultáneamente.

No se acometerá a ningún sistema de ventilación forzada conductos de salida de humos de combustión o de ventilación mecánica.

Las condiciones que reunirán los sistemas de ventilación forzada continua mediante conducto, serán las siguientes:

Un solo colector, servirá un máximo de siete plantas.

b) Todos los conductos deben ser verticales y realizados en material incombustible. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

a) El colector y conductos individuales estarán debidamente aislados del ambiente exterior, para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto del conducto colector.

b) El colector tendrá una sección mínima de 400 cm² y los conductos individuales una sección mínima de 150 cm².

Artículo 2.7. Atenuación acústica.

Se proveerá el aislamiento acústico necesario, conforme a lo especificado en la NBE-CA vigente (Anexo I-1).

Condiciones de dotación.

Artículo 2.8. Instalaciones:

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones:

- Red interior de suministro de agua fría y caliente con sistema de calentamiento individual o colectivo, todo ello conforme a las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua (Anexo I-6). Deberá garantizarse la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo, siendo además conveniente en cada uno de sus aparatos sanitarios.

- Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos. En el caso de suministro a través de red cumplirá el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente (Anexo I-7), para el nivel adecuado de electrificación.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico a la salida de desagüe de cada aparato mediante sifón individual, o bien podrán ser sustituidos éstos, por bote sifónico registrable interpuesto entre los desagües de los aparatos y bajante, con excepción del inodoro. La conexión a la red de evacuación del edificio se efectuará conforme a la NTE-ISA (Anexo I-15).

- Redes interiores de antena de TV y teléfono. En edificios de más de una vivienda, existirá, además, una instalación de interfonía para comunicar estas viviendas con el acceso exterior del edificio.

Artículo 2.9. Equipos y aparatos:

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

Cocina: un fregadero con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para cocina, horno y frigorífico.

· Lavadero: deberá existir un espacio para lavadora de ropa o para lavadero, con toma de agua, desagüe y conexión eléctrica.

Baño: un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico. Un lavabo, un bidé, y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente, y evacuación con cierre hidráulico.

Aseo: un inodoro y un lavabo, en las mismas condiciones que los anteriores.

Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las vistas desde el exterior del edificio. En cualquier caso, se tendrán en cuenta las prescripciones del artículo 2.22.

Artículo 2.10. Acabados superficiales:

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En caso de cocinas situadas en el mismo recinto del estar o comedor, se revestirán los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. y en el área de cocción será además incombustible.

El edificio.

Condiciones espaciales.

Artículo 2.11. Circulaciones horizontales y verticales.

Las circulaciones horizontales y verticales contarán con las siguientes dimensiones libres, en espacios comunes de edificios de más de una vivienda:

Puerta de acceso: tendrá un ancho mínimo de 0,90 m. y una altura mínima de 2,05 m.

Zaguán: podrá inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m.

Pasillos: tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. y una altura libre de 2,40 m. como mínimo.

Como criterio de diseño, se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2,00 x 0,60 x 0,60 m.

En aquellos edificios en que sea obligatoria la existencia de ascensor, existirá un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera y hasta el ascensor. A este efecto, se entiende que un itinerario es practicable si:

1. No incluye escalera ni peldaños aislados.
2. Tiene una anchura mínima de 0,90 m.
3. En los cambios de dirección dispone del espacio mínimo necesario para efectuar los giros con silla de ruedas.
4. La pendiente máxima para salvar un desnivel mediante rampa es del 8%. Se admite hasta un 10% en tramos de longitud inferior a 10 m. y se podrá aumentar esta pendiente hasta el límite del 12% en tramos de longitud inferior a 3 m.

En el itinerario practicable, el desnivel admisible, para acceder sin rampa al mismo desde el espacio exterior, tendrá una altura máxima de 0,12 m. salvada por un plano inclinado.

La escalera:

Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de tramo: 1 m.
- Huella mínima: 0,27 m.
- Tabica máxima: 0,19.

El número máximo de tabicas por tramo será de 16.

Deberá cumplirse que la suma de la huella más el doble de la tabica sea superior a 0,59 m. e inferior a 0,68 m.

La altura libre mínima será de 2,20 m., medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior.

En escaleras curvas o compensadas, se cumplirá que a 040 m. de cualquier barandilla, la huella de los peldaños será mayor o igual a 0,25 m., cumpliéndose este ancho en una longitud de peldaño de al menos 0,70 m.

Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0,70 m.

En el caso de mesetas que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo será de 1,20 m. y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0,25 m.

En edificios de una sola vivienda, las anteriores dimensiones podrán ser incrementadas o disminuidas en un 20%, según se trate de una condición máxima o mínima respectivamente, excepto la huella mínima y tabica máxima que tendrán las mismas condiciones.

Será obligatoria la existencia de un segundo ascensor si, la altura medida de la misma manera que el caso anterior, fuera superior a 26 m. o si el número de viviendas servidas por el ascensor fuera superior a 28.

Con objeto de hacer un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, al menos un ascensor contará con las siguientes características:

Las puertas, tanto de la cabina como las de acceso a cada planta, tendrán un hueco libre con un ancho mínimo de 0,80 m. Y serán automáticas.

- La cabina del ascensor tendrá, como mínimo, unas dimensiones libres de 0,90 x 1,20 m., siendo la menor dimensión la que se enfrenta al hueco de acceso al mismo. La superficie mínima será de 1,20 m^2.
- El desnivel máximo entre el umbral de la cabina y el correspondiente a la puerta de acceso al mismo. La superficie mínima será de +/- 20 milímetros.
- Las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m.

Artículo 2.12. Patios.

Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores, según están contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizará la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad.

Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1. Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2. Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios, podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios así como las habitaciones a los que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

Tipo de patio	E estar	D dormitorio	K cocina	C comedor	B (Baño) L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros	
						Según altura H del patio	Valor mínimo en viviendas plurif/unif
1	SIRVE					0,40 H	6.00/4.00
2	NO	SIRVE				0.25 H	3.00/2.00
3		UNO U OTRO		SIRVE		0.20 H	3.00/2.00
4		NO			SIRVE	0.15 H	2.00/1.50

En los patios Tipo I, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro anterior, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenido.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie, mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar.

Los patios exteriores, cumplirán las limitaciones al efecto contempladas en las Ordenanzas Municipales de Edificación correspondientes.

Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

Artículo 2.13. Huecos de servicios.

Los huecos de servicio que contengan instalaciones comunes o conjuntos de acometidas individuales, deberán ser registrables desde espacios comunes y permitirán realizar adecuadamente las operaciones de mantenimiento y reparación. Las instalaciones en su interior estarán separadas entre sí, conforme a su normativa específica (Anexo I).

Artículo 2.14. Aparcamientos.

En el diseño de aparcamientos, en edificios de viviendas, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes. Subsidiariamente, se tendrán en cuenta las condiciones particulares de diseño de los aparcamientos en edificios de Viviendas de Protección Oficial (artículo 3.1).

Condiciones de seguridad.

Artículo 2.15. Estabilidad.

El edificio será estructuralmente estable, no estando afectado por deslizamientos del conjunto, giros o hundimientos que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceros, o bien afecte a los edificios colindantes.

La sobrecarga de uso vigente en la norma «Acciones en la Edificación» (anexo I-4) condicionará y limitará los usos a los que pueda destinarse el edificio.

Artículo 2.16. Seguridad contra el robo.

En el diseño y construcción del edificio, se adoptarán las soluciones arquitectónicas adecuadas, que dificulten el acceso al mismo de personas no autorizadas que puedan constituir un riesgo tanto para el edificio como para sus usuarios o enseres.

La solución adoptada será compatible con la fácil evacuación del edificio en caso de emergencia.

Artículo 2.17. Seguridad contra la caída

Los huecos de ventana, cuya altura sobre el pavimento de la vivienda o espacios comunes sea inferior a 0,90 m., estarán protegidos por vidrio armado o de seguridad, paneles o barandillas, hasta la altura de 0,90 m. desde el pavimento, y resistirán un empuje horizontal de 100 Kg/ml. aplicado en su parte superior.

En elementos comunes de edificios de más de una vivienda, los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 mts., escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas con las siguientes características:

- Altura mínima:

0,90 m. en el interior del edificio (escaleras, rampas...).

1,00 m. en el exterior del edificio (balcones, terrazas...).

- Resistir un empuje horizontal: 100 Kg/ml.

- Diseño: no permitirá el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0,12 m., ni ser escalable.

Artículo 2.18. Seguridad contra el fuego.

El edificio cumplirá las condiciones de protección contra incendios conforme a lo especificado en la NBR-CPI vigente (Anexo I-3) y las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 2.19. Seguridad contra el rayo.

Los edificios dispondrán de pararrayos, en las condiciones determinadas por la normativa vigente (anexo I-17) y según los criterios de diseño y cálculo de la NTE-IPP (Instalaciones de protección: pararrayos). (Anexo I-16).

Artículo 2.20. Seguridad contra riesgos de las instalaciones:

Las instalaciones del edificio contarán con las suficientes medidas de seguridad en cuanto a su ubicación, disposición, accesibilidad, compartimentación, etc. reflejadas en sus normativas específicas y en las normas básicas de la edificación (ver anexo I-6, 7, 8, 10, 11).

Condiciones de salubridad.

Artículo 2.21. Iluminación.

- Escaleras: en edificios de más de una vivienda, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado por planta y en todas las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible cierre.

La iluminación cenital será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m. De diámetro, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de escalera.

Artículo 2.22. Ventilación.

- Fachadas y patios: en el diseño de fachadas y patios, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Desde un punto cualquiera de un hueco de iluminación y ventilación y en el plano horizontal que pase por dicho punto, se podrá observar sin obstrucciones, un segmento de L metros de longitud, paralelo a fachada y situado a L metros de ésta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho Segmento sea igual o superior a 45.

La dimensión L, en función del tipo de patio, tomará los siguientes valores:

TIPO DE PATIO	1	2 Y 3	4
L (M.)	6,00/4,00	3,00/2,00	2,00/1,50

El valor mayor de L, de cada recuadro es aplicable a edificios de más de una vivienda y el menor a edificios de una vivienda.

En caso de patios cubiertos, existirá una salida de aire en su parte superior de, al menos, 1/6 de la superficie en planta del patio. La cubrición del patio será traslúcida.

- Escaleras: las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, siendo sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de balcones o terrazas de uso privado.

En caso de iluminación cenital deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

- Conductos de ventilación: Los conductos de ventilación, sobrepasarán el nivel de la cubierta en, al menos, 1,10 m. si no hubiera obstrucciones en un radio de 6 metros; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme NTE-ISV (anexo 1- 12).

Soluciones alternativas a los conductos de ventilación:

1. Los baños y aseos podrán ventilar mediante patinillos de dimensiones mínimas 1,20x0,80 m., serán registrables para su limpieza y mantenimiento y servirán un máximo de ocho plantas.

2. Se admite la ventilación mecánica por conductos verticales independientes hasta cubierta, para cada baño o aseo de cada vivienda, con los requisitos de la normativa exigencial (Anexo II).

Artículo 2.23. Atenuación acústica.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes, contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA vigente. (Anexo I-1).

Artículo 2.24. Confort higrotérmico.

Estará garantizada, en condiciones normales, la estanquidad de los cerramientos de fachada, cubiertas y suelos del edificio, frente al agua y viento.

Los registros de las persianas deberán ser estancos frente a agua y viento y estarán aislados térmicamente.

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.

La pérdida global de calor del edificio, el diseño y cálculo de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente, se ajustarán a la NBE-CT vigente y reglamentación específica de instalaciones (Anexo I-2, 10).

Condiciones de dotación.

Artículo 2.25. Abastecimiento de agua:

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según la norma básica vigente (anexo I-6), en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo, la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común, o de fácil acceso desde éstas, para facilitar el mantenimiento.

Artículo 2.26. Suministro de energía eléctrica y otras instalaciones.

La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc.

Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda instalar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

Los edificios de más de una vivienda contarán con instalaciones generales de antena colectiva, interfonía desde el acceso exterior a cada vivienda y de teléfonos.

Los edificios de viviendas contarán con instalaciones general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. (Anexo I-7).

Artículo 2.27. Evacuación de aguas residuales:

La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de la vivienda, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colectores horizontales.

Los cuartos de contadores dispondrán de sumidero sifónico.

Artículo 2.28. Evacuación de aguas pluviales.

Las aguas pluviales recogidas en las cubiertas del edificio no verterán directamente a vía pública, siendo conducidas mediante bajantes a la red de saneamiento, siempre que esta tenga la suficiente capacidad y lo permita la normativa municipal correspondiente.

El emplazamiento.

Condiciones espaciales.

Artículo 2.29. Accesos.

Los accesos, tanto peatonal como de tránsito rodado, deberán estar pavimentados hasta el edificio, estando prevista la evacuación de aguas de lluvia por alcantarillado o en su defecto por escorrentía natural del terreno, dotándolo de las pendientes adecuadas.

Condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 2.30. Situación.

Los estercoleros comunales, las estaciones de transformación de basuras, las instalaciones de aguas residuales y demás industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas estarán separadas de los emplazamientos de viviendas, respetando las distancias prescritas en su normativa específica vigente (anexo I- 13).

No estarán inmediatos a dunas o muédanos movedizos.

Distarán más de 25 metros de áreas forestales calificadas como de reconocido peligro de incendio, estando la mencionada banda, libre de arbustos o vegetación.

Condiciones de dotación.

Artículo 2.31. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red. En caso de suministro propio, realizado mediante pozo o aljibe, se garantizará un aforo mínimo de 100 litros por persona y día, y se asegurará la potabilidad del agua mediante análisis. Para evitar una posible contaminación, el pozo estar situado, si hubiera desnivel, en cota superior al pozo de aguas residuales y en cualquier caso a más de 50 metros de distancia del mismo.

Artículo 2.32. Suministro de energía eléctrica.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a su reglamentación específica (anexo I-7). En caso de instalación autónoma, por no existir red pública, se garantizará el suministro necesario para las dotaciones de alumbrado, equipos y sistemas, especificados en los apartados de vivienda.

Artículo 2.33. Evacuación de aguas residuales.

La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable. En ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD (Anexo I-14).

Aparcamientos.

Estarán situados en planta baja o sótano de los edificios destinados a vivienda, o en locales independientes.

No estarán situados sobre viviendas excepto en casos justificados que garanticen las exigencias de seguridad, salubridad e insonorización.

En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Zaguán: será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

- Acceso de peatones: en aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en el referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio.

- Huecos de acceso: la anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:
- En calles de anchura igual o superior a 12 m. = 3,00 m.
En calles de anchura inferior a 12 m. = 4,00 m.
En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 m., o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle.
Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual al hueco mínimo y con un fondo mínimo de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente menor del 5%.
Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de éstas.
Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.
Rampa: cumplirá con las siguientes limitaciones:
- Recta: pendiente no mayor del 16%.
- Curva: pendiente no mayor del 12%.
- Radio de giro mínimo en el eje: 6 m.
- Ancho de rampa mínimo: 3,00 m.
Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.
Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:
- Altura libre: 2,20 m.
- Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total en m^2 (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 20 m^2.
No mayor que el número de viviendas del edificio cuando estas plazas estén vinculadas a viviendas.
- Número mínimo de plazas: no menor que la superficie útil total en m^2 dividida por 30 m^2.
Dimensión mínima por plaza: 2,20x4,50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.
- Ancho de calle mínimo: 3,00 m.
- Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m.
- Solo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,50 m. x 2,20 m.
· Garajes en viviendas unifamiliares: en viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:
- Meseta: superficie mínima 2,70 x 2,50 m. Pendiente máxima del 6%.
- Hueco de acceso mínimo: 2,70 m.
- Superficie mínima de garaje: 14 m^2.
- Dimensiones mínimas: 2,55 x 4,80 m. (anchura y longitud).
- Iluminación: en aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al REBT (ver anexo I).
- Ventilación: la evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:
Ventilación natural: ésta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.
La superficie mínima de ventilación será de 1 metro cuadrado de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de aparcamiento, y los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada.
En el caso de ventilar a fachada o a patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.
- Ventilación mecánica: realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 250 m^3/hora por plaza de aparcamiento.
Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.
En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas deberán existir simultáneamente los dos sistemas de ventilación, natural y mecánica, descritos anteriormente.
- Protección contra el fuego: los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, reguladas en la NBE-CPI vigente. (Anexo I-3).
Anexo I.
Normas básicas de edificación, reglamentos específicos y otras disposiciones de obligatoria consideración a los efectos de esta normativa.
1. NBE-CA-88: condiciones acústicas en los edificios.
2. NBE-CT-79: condiciones térmicas de los edificios.
3. NBE-CPI-91: condiciones de protección contra incendio de los edificios.
4. NBE-AE-88: acciones en la edificación.
5. Normas sismorresistentes PDS-1/1974: acciones sísmicas.
6. Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.
7. Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Normas básicas de carácter general.
8. Reglamento de aparatos de Elevación y Manutención e Instrucción Técnica complementaria MIE-AEM-1.
9. Antenas Colectivas.
10. Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente sanitaria, con el fin de racionalizar su consumo energético e Instrucciones Técnicas complementarias.
11. Normas Básicas de Instalaciones de Gas en edificios habitados.
12. NTE-ISV: Norma Tecnológica de la Edificación, Instalaciones de Salubridad: Ventilación.
13. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.
14. NTE-ISD: Norma Tecnológica de la Edificación, Instalaciones de Salubridad: depuración y vertido.
15. NTE-ISA: Norma Tecnológica de la Edificación, Instalaciones de Salubridad: Alcantarillado.
16. NTE-IPP: Norma Tecnológica de la Edificación, Instalaciones de Protección: pararrayos.
17. Pararrayos radiactivos.
18. Características de viviendas para minusválidos en VPO.
Anexo II.
Definiciones contenidas en esta normativa.
Altura libre.
Se entiende por altura libre la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano del pavimento y el techo en cualquiera de sus puntos.
Altura de patio.
Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre plano de pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio excluidas las edificaciones medianeras colindantes.
Como condición general no se admiten otras construcciones que superen los 45° a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación.
En el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura, no computarán a efectos de definir la línea de coronación la caja de escalera, el cuarto de ascensor o ambos si están situados en el mismo lado del patio. Los restantes lados del patio cumplirán la condición general.
Aseo.
Se denomina aseo a la habitación destinada a la higiene de las personas, de existencia complementaria en algunas viviendas, con características definidas en los epígrafes correspondientes.
Baño.
Se denomina baño a la habitación destinada a la higiene de las personas y de existencia obligada en todas las viviendas, con las características definidas en los epígrafes correspondientes.

Dimensión libre.

Es la separación, medida en horizontal, vertical o en la dirección adecuada, entre los máximos salientes del hueco, paramentos enfrentados, aristas, etc. que se estén regulando.

Garaje o aparcamiento.

Todo local, cubierto y con cerramientos laterales, destinado a la guarda, con carácter regular, de vehículos de motor y mecánicos.

Segundas luces.

Una habitación o recinto compartimentado está en segundas luces, cuando realiza su ventilación e iluminación, exclusivamente mediante una abertura común y permanente con otra habitación o recinto, que tiene huecos de iluminación y ventilación al exterior del edificio.

Superficie útil.

Se entiende por superficie útil, a los efectos exclusivos de esta norma, la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos

con sección horizontal superior a 100 cm^2, y aquella superficie del suelo de la vivienda sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m. No se computan a efectos exclusivos de esta norma, las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.

Ventilación forzada.

La producida por la circulación y salida del aire de un recinto, de modo continuado, a través de un conducto vertical con aspirador estático en su extremo superior y situado en el ambiente exterior.

Ventilación mecánica.

La producida por la circulación y salida del aire de un recinto al exterior, cuando es impulsado por un mecanismo motor.

Zaguán.

Espacio de acceso común a varias viviendas.

Anexo III.

Criterios en términos de exigencia en los que se basa esta normativa.

La vivienda.

Exigencias espaciales.

Se considera vivienda, todo espacio destinado a uso autónomo que permita el desarrollo de las funciones humanas, constituyendo un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario.

Los espacios interiores de la vivienda, cuyo conjunto constituye la misma, permitirán desarrollar las funciones humanas elementales, estableciéndose los compartimentos necesarios para satisfacer los requisitos específicos de cada función. El dimensionado de estos espacios interiores será según la función o funciones asignadas y su posible compatibilidad en el espacio o en el tiempo.

Los espacios para las funciones humanas.

Se determinan por la función que se prevé desarrollar en su interior. A efectos de la presente norma se definen ocho espacios elementales que responderán unívocamente a las funciones previstas, según se indica a continuación:

a) Acceso y desplazamiento: en la vivienda se permitirá la función de acceso desde el espacio exterior o interior del edificio, así como la posibilidad de traslado de las personas para cambiar de actividad de un espacio a otro. Este espacio, podrá diferenciarse o compartimentarse según las actividades de los espacios a los que sirve.

b) Relación y ocio: En la vivienda podrán desarrollarse las actividades propias de la convivencia y ocio de sus ocupantes, así como la relación social. Este espacio estará diferenciado de otros espacios, pudiendo también compartimentarse. El dimensionado tendrá en cuenta el amueblamiento específico.

c) Ingestión de alimentos: En la vivienda existirá un espacio que permita la ingestión de alimentos simultáneamente al conjunto de usuarios del mismo. Este espacio estará diferenciado de otros espacios, pudiendo compartimentarse. El dimensionado considerará el amueblamiento específico.

d) Preparación de alimentos: En la vivienda existirá un espacio que permita el almacenamiento y conservación de alimentos, así como su preparación y cocción, limpieza de utensilios empleados y evacuación de residuos. Este espacio estará diferenciado de otros espacios, pudiendo compartimentarse. El dimensionado considerará el amueblamiento y aparatos específicos.

e) Limpieza de las cosas: Existirá en la vivienda un espacio que permita la limpieza y mantenimiento de la ropa de vestido, así como de los enseres y elementos contenidos en el espacio habitable. Este espacio estará diferenciado de otros espacios y preferentemente abierto al espacio exterior. El dimensionado considerará el amueblamiento y aparatos específicos.

f) Formación y trabajo: En la vivienda se podrán realizar funciones intelectuales y de formación de las personas, como el estudio y similares. Asimismo, se permitirán actividades profesionales que no interfieran las restantes funciones del espacio. El espacio para esta función deberá estar compartimentado por las necesarias condiciones de sosiego, pudiendo ser compartido con otros según su régimen de uso.

g) Descanso: la vivienda contará con uno o varios espacios que permitan el dormir simultáneo de todos sus ocupantes. Estarán compartimentados debido al aislamiento necesario. El dimensionado tendrá en cuenta el amueblamiento específico.

h) Higiene personal: La vivienda dispondrá de, al menos, un espacio para el ejercicio de las actividades de aseo personal y evacuación. Dado su carácter, deberá estar compartimentado por la necesaria privacidad entre sexos y edades de los usuarios. El dimensionado contará con los aparatos específicos.

Estos espacios, definidos por la función, podrán compartimentarse en recintos o habitaciones cuya denominación individualizada es la siguiente:

(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)
ACCESO	RELACIÓN Y OCIO	INGESTIÓN ALIMENTOS	PREPARACIÓN DE ALIMENTOS	LIMPIEZA COSAS	FORMACIÓN Y TRABAJO	DESCANSO	HIGIENE PERSONAL
ACCESO	ESTAR	COMEDOR	COCINA	LAVADERO	TRABAJO	DORMITORIO	BAÑO

Exigencias de salubridad.

Iluminación y soleamiento.

Se atenderá a que la iluminación sea fundamentalmente solar en los espacios interior de la vivienda, alcanzando en el período diurno niveles suficientes de duración, conforme a las funciones humanas que en ellos se desarrollen.

Para los espacios de acceso y baño, puede sustituirse la iluminación natural por iluminación artificial con los mismos niveles. En todos los espacios, la iluminación artificial complementaria debe existir como dotación para las horas nocturnas.

Atenuación acústica.

En los espacios interiores no existirán ruidos que impidan desarrollar las funciones para las que están destinadas, produciendo molestias o inconfort, haciendo difícil la concentración, añadiendo fatiga o impidiendo el sueño. Asimismo, se procurará la no inteligibilidad de la palabra humana entre locales contiguos.

Ventilación.

En los espacios interiores estará asegurada de modo suficiente la renovación de aire interior con aire fresco del exterior. Las condiciones para la renovación de aire en los espacios asegurará la eliminación de humos y gases, así como la ausencia de olores desagradables permanentes.

Los parámetros que miden la satisfacción de esta necesidad son:

a) La renovación media de aire, expresada en tasa de renovación por hora.

b) El caudal de aire extraído por local.

Los valores mínimos de estos parámetros son:

1. En locales de baja demanda de ventilación como acceso, estar, comedor, trabajo (no polucionante) y dormitorio:

- Renovación media de local = 0,5 renovaciones/hora.

2. En locales de alta demanda de ventilación como cocina, lavadero y baño:

- Caudal extraído continuo de 10 litros por segundo. Además, en cocinas este caudal será complementado por un caudal extraído intermitente de 30 litros por segundo.

Es recomendable que la circulación de aire se produzca en el siguiente sentido: dormitorios, estar y circulación, hacia la cocina, baño y lavadero.

Confort higrotérmico.

En los espacios interiores de la vivienda se darán las condiciones necesarias para que los parámetros que miden la satisfacción de esta exigencia -temperatura, velocidad del aire y humedad relativa- se mantengan en condiciones de confort, facilitándose así, la higiene de los usuarios y la buena conservación de la vivienda.

La temperatura superficial de la cara interior de los paramentos será, en todo caso, superior a la de punto de rocío del aire interior, para asegurar la ausencia de condensaciones en dichos paramentos.

Exigencias de dotación.

Instalaciones y equipos.

Los espacios elementales necesitan de equipo, amueblamiento e instalaciones, como elementos necesarios para el desarrollo de las funciones que les son propias. La provisión de estos elementos, para cada espacio, se expresa en la tabla siguiente:

Acabados superficiales.

Las superficies que delimiten los espacios elementales, contarán con los acabados adecuados a las funciones que en ellos se desarrollan y no presentarán texturas agresivas al tacto o formas que presente peligro para los usuarios. Esta exigencia, no se cumple a través de parámetros valorables, sino mediante condiciones de los pavimentos y paramentos:

a) Los pavimentos, en general, no serán pulverulentos ni resbaladizos, no presentando resaltos o «cejas» que provoquen tropiezos a las personas que los transiten. En los recintos como cocina, lavadero, baño y en su caso tendedero, serán además lavables e impermeables.

b) Los paramentos, en general, no serán pulverulentos ni agresivos al tacto. En los recintos húmedos serán además lavables e impermeables.

El edificio.

Exigencias espaciales.

El edificio de viviendas y las edificaciones anejas se ajustar n al planeamiento vigente en cuanto altura, volumen, profundidad edificable, alineaciones, etc. pudiéndose considerar habitables las viviendas en un edificio fuera de ordenación en casos justificados.

En el conjunto del edificio, las viviendas podrán estar dispuestas según distintas tipologías y ubicaciones, pudiendo existir locales destinados a usos complementarios de la vivienda, comerciales, etc.

En la compartimentación del edificio, se identificarán claramente las viviendas, locales de uso privado, locales de uso común, huecos de servicio, instalaciones, aparatos elevadores, etc. de manera que se eviten interferencias entre diversos usos.

Circulaciones.

Los accesos y las circulaciones horizontales y verticales estarán suficientemente dimensionados, según el número de usuarios del edificio para permitir su acceso y evacuación.

Fachadas.

Las fachadas, balcones, galerías, terrazas y otros espacios exteriores, tendrán las dimensiones adecuadas para su uso específico y no interferirán el uso de los locales o habitaciones interiores a los que sirven.

Patios de luces y patios de servicio.

Los patios interiores y exteriores del edificio, contarán con las dimensiones suficientes para garantizar las condiciones especificadas en las exigencias de salubridad, en cuanto a iluminación y ventilación.

Los patios de servicio verticales, chimeneas y huecos de ventilación, conductos de instalaciones y servicios, huecos de aparatos elevadores, etc., estarán dimensionados de manera que permitan su uso específico y mantenimiento conforme a sus respectivas reglamentaciones.

Aparcamientos.

Los aparcamientos de vehículos, contarán con un dimensionado en cuanto a altura, anchura, pendiente, etc., suficientes para permitir el fácil acceso y salida de vehículos, así como la conexión con los accesos al edificio por los usuarios, contando con espacio suficiente de circulación y conforme a las reglamentaciones respectivas.

Locales.

Los espacios del edificio no destinados a vivienda, ya sean comunes como locales de instalación o almacenamiento, o privados, como trasteros, locales comerciales, etc., estarán dimensionados conforme a su uso y reglamentaciones específicas.

Exigencias de seguridad y protección.

El edificio de viviendas, tanto en su conjunto como en el contacto con el exterior, será estable y durable frente a los riesgos naturales y meteorológicos como lluvia, granizo, rayo, viento, así como del fuego o de los movimientos sísmicos.

Dispondrá de los suficientes dispositivos de seguridad para evitar los riesgos humanos, asegurando a sus ocupantes contra los accidentes y caídas que por inadvertencia o mal uso pudieran producirse, y de otros que garanticen la impenetrabilidad al mismo de terceros sin el consentimiento de los ocupantes.

Asimismo, el edificio dispondrá de los suficientes mecanismos de seguridad para evitar los riesgos por causas de las instalaciones de suministro de agua, energía eléctrica, gas, evacuación de residuos y basuras, así como de las instalaciones de ascensores u otras comunicaciones verticales.

Exigencias de salubridad.

En los accesos, circulaciones verticales y horizontales y en los locales del edificio, deberán cumplirse las siguientes condiciones de salubridad.

Iluminación.

En todos los recorridos, en zonas comunes del edificio, se conseguirá un nivel mínimo de iluminación de 40 lux por medios naturales o artificiales.

Atenuación acústica.

Entre viviendas, instalaciones del edificio, zonas comunes y locales del edificio de uso distinto al de vivienda, se asegurará en la compartimentación el aislamiento acústico adecuado, que evite interferencias entre los diferentes usos.

Ventilación.

Existirán los dispositivos necesarios para una renovación periódica del aire y evacuación del aire viciado.

En caso de posible contaminación entre locales y zonas comunes, se dispondrán conductos de ventilación adecuados para la extracción de humos, gases de combustión, gases densos, etc., conforme a la reglamentación específica.

Confort higrotérmico.

La temperatura superficial de los paramentos, por su parte interior, no será inferior a la temperatura de rocío, en evitación de condensaciones y humedades interiores.

Estanquidad.

En el contacto del edificio con el exterior o con el terreno, estará garantizada la estanquidad frente al agua.

Exigencias de dotación.

El edificio de viviendas estará dotado de redes de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica u otra energía alternativa, y evacuación de aguas residuales, que conecten la red exterior al edificio con las redes individuales de las viviendas, así como suministro a locales y zonas comunes.

Las instalaciones anteriores, así como las opcionales como transporte, gas, climatización, audiovisuales, etc., cumplirán sus reglamentos específicos reseñados en el anexo I.

El emplazamiento.

Exigencias espaciales.

El emplazamiento del edificio deberá ser accesible e identificable desde el espacio exterior, de manera que quede

garantizado el acceso tanto peatonal como rodado, el acceso de servicios públicos de urgencia como ambulancias y bomberos y el acceso de servicios de reparación, de abastecimiento y de recogida de basuras. Estarán dimensionados conforme a su reglamentación específica.

Exigencias de seguridad y protección.

El emplazamiento del edificio no estará expuesto a riesgos previsibles de catástrofes, tales como riadas, inundaciones, corrimientos de tierras, aludes de nieve, etc., salvo que se adopten las oportunas soluciones de protección. Asimismo, no estará próximo a zonas naturales o a instalaciones artificiales que atenten contra la salubridad de los habitantes.

Alicante, 21 de diciembre de 2006.

El Director Territorial de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

0631387

TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL
BENIDORM

EDICTO

Ana I. Blanco González, Recaudadora Ejecutiva de la Seguridad Social de Benidorm.

Hago saber: que resultando desconocido el paradero de los deudores que se relacionan a continuación, no ha sido posible notificarle la Providencia de Apremio dictada por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, que textualmente dice:

Providencia: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social de 20 de junio de 1994, según redacción dada al mismo por la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 1994), y en uso de la facultad que me confiere el número uno de la Disposición Adicional Decimonovena de la Orden de 18 de enero de 1995 (BOE de 21 de enero de 1995), dicto la presente providencia de apremio para proceder ejecutivamente contra el patrimonio del deudor con la advertencia de que si en el plazo de veinticuatro horas no se abona la deuda que se certifica mas el 20% en concepto de recargo de apremio, se procederá al embargo de sus bienes.

Lo que se notifica a los interesados por medio de Edictos, conforme establece el artículo 109.4 del Real Decreto 1.637/1995, de 6 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Asimismo se les requiere para que en el plazo de 8 días hábiles, contados a partir de la publicación de este Edicto, comparezcan por sí o por medio de representante en ésta Recaudación, advirtiéndoles que transcurrido dicho plazo sin personarse, se le tendrá por notificado de todas las sucesivas diligencias hasta que finalice la sustanciación del procedimiento, sin perjuicio del derecho que le asiste a comparecer.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 34 de la citada Ley General de Seguridad Social y en los artículos 111 y 182 del Reglamento General de Recaudación, contra la Providencia de Apremio, que no agota la vía administrativa, podrá formularse oposición al apremio, en el plazo de quince días contados a partir del siguiente al de la recepción de esta Providencia, ante el organismo que la dictó, exclusivamente cuando se alegue alguna de las causas de oposición al apremio a que se refiere el artículo 34.2 de la Ley General de la Seguridad Social (pago, prescripción, error material o aritmético en la determinación de la deuda, concesión y/o aplazamiento de la deuda o suspensión de procedimiento y falta de notificación de la reclamación de la deuda, del acta de liquidación o de las resoluciones que las mismas originen), suspendiéndose el procedimiento de apremio hasta la resolución de la oposición. Asimismo, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de esta Providencia, podrá interponer recurso ordinario ante la Administración correspondiente. Salvo en el supuesto antes citado, el procedimiento de apremio no se suspenderá si no se realiza el pago de la deuda perseguida, se garantiza con aval suficiente o se consigna su importe, incluidos el recargo de apremio y el 3 por ciento a efectos de cantidad a cuenta de las costas reglamentariamente establecidos, a disposición de la Tesorería General de la Seguridad Social, conforme a lo previsto en el artículo 34.4 de la Ley General de la Seguridad Social.

N. EXPTE.	N. CERTIF.	NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	DOMICILIO	POBLACIÓN	IMPORTE EUROS
06/900057	06/50048336	GIMÉNEZ RUIZ, FCO. JOSÉ	CL VIRGEN DE LA ALMUDENA	BENIDORM	711,72
06/900062	06/50050861	RAMOS FEIJOO, AUREA	AV FRANCIA 1 9 22	BENIDORM	58,04
06/900067	06/50054501	MONTES SUAREZ RAFAEL	CL MIRADOR 5 13 C	BENIDORM	135,36
06/900053	06/50046619	RAMI - EDUARDO ABDELKA	CL TORDO 2 1 6	BENIDORM	134,38
06/900057	06/50048336	GIMÉNEZ RUIZ, FCO. JOSÉ	CL VIRGEN DE LA ALMUDENA	BENIDORM	711,72
06/900058	06/50049447	MARTÍNEZ GÁNDARA STELLA M	CL SIERRA DE BERNIA	BENIDORM	69,07
06/900059	06/50049548	WARIACH - KISAR AHMED	CL FINESTRAT 3 6º D	BENIDORM	152,69
06/900048	06/50044700	GONZÁLEZ PAZ, OSCAR	CL FERROCARRIL. SD.	LA VILA JOISA	2.024,26
06/900055	06/50047831	OUBEL AMIL MARIA LUISA	PZ PRELADO ANTONIO B	BENIDORM	427,98
06/900063	06/50051871	MULERO FUENTES PURIFICACIÓN	AV ANDALUCÍA 4 13 C	BENIDORM	69,07
06/900068	06/50055410	PÉREZ LÓPEZ JUAN JOSÉ	CTRA. DEL PUERTO	LA VILA JOISA	434,50
06/900060	06/50049649	UTRILLA FERNÁNDEZ GLORIA	AV. URUGUAY 10 7 F	BENIDORM	452,16

Benidorm, 22 de diciembre de 2006.

La Recaudadora Ejecutiva, Ana Isabel Blanco González.

0700026

EDICTO

Ana I. Blanco González, Recaudadora Ejecutiva de la Seguridad Social de Benidorm.

Hago saber: que resultando desconocido el paradero de los deudores que se relacionan a continuación, no ha sido posible notificarle la Providencia de Apremio dictada por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social, que textualmente dice:

Providencia: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social de 20 de junio de 1994, según redacción dada al mismo por la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 1994), y en uso de la facultad que me confiere el número uno de la Disposición Adicional