

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ALTEA.
(ALICANTE).

(Revisión y Adaptación a la Ley del Suelo 2-5-1.975)

NORMAS URBANISTICAS.

- NORMAS I-1. Normas de tramitación y control.
- 1.1.1. Ambito de aplicación.
 - 1.1.2. Tramitación de proyectos y licencias.
 - 1.1.3. División del territorio.
 - 1.1.4. Efectos del Plan.
 - 1.1.5. Planes de ordenación.
 - 1.1.6. Regulación en el uso de las facultades dominicales.
 - 1.1.7. Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.
- NORMAS I-2. Normas de protección.
- 1.2.1. Aplicación.
 - 1.2.2. Protección de la infraestructura.
 - 1.2.3. Protección de las vías férreas.
 - 1.2.4. Protección de las líneas de energía -- eléctrica.
 - 1.2.5. Protección de la costa, playas, cauces públicos etc.
 - 1.2.6. Protección del medio ambiente y paisaje.
 - 1.2.6.1. Polución de las aguas.
 - 1.2.6.2. Contaminación del medio ambiente.
 - 1.2.7. Zonas de protección específicas.
 - 1.2.8. Protección del conjunto histórico y patrimonial.

3

CAPITULO II NORMAS GENERALES DE ACTUACION URBANISTICA.

NORMAS 2-1. Normas de planeamiento.

2.1.1. Estructura urbana.

2.1.2. Zonificación.

2.1.3. Sistema general viario y esparcimientos.

2.1.4. Organización y servicios.

2.1.5. Servicios de urbanización.

2.1.6. Otra documentación.

NORMAS 2-2 Normas de urbanización

2.2.1. Abastecimiento de agua.

2.2.3. Red eléctrica y Alumbrado público.

2.2.4. Pavimentación.

2.2.5. Otros servicios públicos.

NORMAS 2-3 Normas de edificación.

2.3.1. Tipo de edificación.

2.3.2. Parcela mínima.

2.3.3. Máxima ocupación de la parcela.

2.3.4. Altura máxima.

2.3.5. Volumen edificable.

2.3.6. Cubiertas.

2.3.6.1 Edificación a dos calles de diferente -
altura.

2.3.7. Usos.

2.3.8. Condiciones higiénico sanitarias.

2.3.9. Condiciones estéticas.

2.3.10. Obras de edificios fuera de ordenación.

CAPITULO III NORMAS PARTICULARES DE ACTUACION URBANISTICAS.

- NORMAS 3-1 Normas del Suelo Urbano.
 3.1.1. Definición.
 3.1.2. Intervención en el uso de las facultades dominicales.
 3.1.3. Planeamiento.
 3.1.4. Urbanización.
 3.1.5. Edificación..
 3.1.6. Normas mínimas de urbanización de viales.
- NORMAS 3-2 Normas del Suelo Urbanizable.
 3.2.1. Definición.
 3.2.2. Suelo Urbanizable Programado.
 3.2.2.1. Intervención en el uso de las facultades dominicales.
 3.2.2.2. Planeamiento.
 3.2.2.3. Urbanización.
 3.2.2.4. Edificación.
 3.2.2.5. Regulación básica para el desarrollo de las normas Urbanísticas de los sectores S.U.P. propuesto por el Plan General.
 3.2.2.5.1. Sector Residencial.
 3.2.2.5.2. Sector industrial.
 3.2.2.6. Suelo urbanizable con planeamiento aprobado anteriormente al presente Plan -- General.
 3.2.3. Normas de Suelo Urbanizable no Programado.
 3.2.3.1. Intervención en el uso de las facultades dominicales.
 3.2.3.2. Planeamiento.
 3.2.3.3. Urbanización.
 3.2.3.4. Edificación.

- 5
- NORMAS 3-3. Normas del Suelo No Urbanizable.
- 3.3.1. Definición.
- 3.3.2. Intervención en el uso de las facultades dominicales.
- 3.3.3. Regulación del suelo.
- 3.3.4. Edificación.
- NORMAS 3-4. Normas de zonas.
- 3.4.1. División en zonas y normas particulares.
- { NORMAS 3-5 Obras de edificación en viviendas existentes en Suelo No Urbanizable.
- NORMAS 3-6 Definición de núcleo de población.

1

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ALTEA.

(Adaptación y revisión a la Ley del Suelo de 2 de Mayo-75)

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I - NORMAS DE CARACTER GENERAL

NORMAS I - I

NORMAS DE TRAMITACION Y CONTROL

Norma I-I.1

Ambito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, a las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público que se proyecte realizar en el territorio del Término Municipal de Altea.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponden al Exmo. Ayuntamiento. En la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas será preciso el informe previo de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo u organismo competente.

Norma I-I.2

Tramitación de proyecto y licencias.

Todos los proyectos de actuación urbanística, tanto de carácter privado como público, que se pretenda

realizar en el territorio del término municipal, además -
de ajustarse a las disposiciones municipales vigentes, -
se someterán a la siguiente tramitación:

- a) Ninguna clase de actuación urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de: tres ejemplares del proyecto correspondiente avalado por facultativo autorizado y visado por Colegio profesional correspondiente, así como de los restantes documentos que, en cada caso procedan. Deberán acompañarse ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros organismos interesados.
- b) El Ayuntamiento recabará los informes, que en cada caso sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.
- c) La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá, obligatoriamente, estar siempre en la obra, mientras dure ésta a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y por la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Al término de cualquier obra de edificación, - sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse la cédula de habitabilidad, en -- los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajuste al proyecto aprobado.

En los casos que le afecte, se tendrá en cuenta los dispuesto en el artº 180 de la Ley del Suelo y 7-9 - del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Norma I-I.3

División del territorio.

A partir de la fecha de aprobación del presente Plan General Municipal, el territorio del Término Municipal queda dividido en suelo: urbano, urbanizable y - no urbanizable. Tal como se define en los artículos 77 a 80 de la Ley del Suelo, los artículos 20 a 24 del Reglamento de Planeamiento, clasificándose sus Normas Urbanísticas específicas en:

- a) Normas Urbanísticas de Suelo Urbano.
- b) Normas Urbanísticas de Suelo Urbanizable.
- c) Normas Urbanísticas de Suelo no Urbanizable.

Norma I-I.4

Efectos del Plan.

De este aspecto, son de aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 55 al 69 de la vigente Ley del Suelo, y los artículos 164 a 168 del Reglamento de Planeamiento.

Para las actuaciones urbanísticas que en la fecha de aprobación de éste Plan General Municipal no tengan legalizada su situación, se tomarán las siguientes determinaciones:

- 1) Actuaciones sin licencia municipal: El Ayuntamiento, - por los medios a su disposición, dará publicidad al carácter ilegal de la actuación, suspenderá las obras o trabajos que se estén realizando y requerirá al promotor para que se solicite la aprobación municipal, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del -- Suelo, y presentará la documentación exigida por las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, ajusta da a las regulaciones establecidas en las mismas para la zona que le corresponda.
- 2) En las actuaciones urbanísticas o Planes Parciales que estando aprobados definitivamente, no estuvieren en -- curso de ejecución en la fecha de entrada en vigor de la Ley del Suelo reformada, el Ayuntamiento requerirá al Promotor para que, en un plazo que no exceda a dos años despues del vencimiento de cada etapa, presente la documentación exigida en el art. 13 de la citada -- Ley, ajustándose a las regulaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas por la zona que le correspon de. Transcurrido el plazo indicado, sin cumplir este - requisito, la Corporación Municipal procederá a cancelar los permisos

que hayan podido ser concedidas con anterioridad en el área afectada.

Para las ~~actuaciones~~ urbanísticas al amparo de los Planes Parciales aprobados conforme al Planeamiento vigente, se tendrá en cuenta su carácter transitorio en cuanto que es suelo urbanizable. Se ajustarán a los propios programas y planes de etapas, debiendo éstos ser revisados y puestos al dia cuando concurran las siguientes características:

a) La ejecución del programa de actuación, lleve un -- desfase de dos o más etapas del Plan Parcial, en la fecha de aprobación definitiva del Plan General revisado (suponiendo que el Plan Parcial tenga mas de dos etapas).

Si el Plan Parcial tuviera una o dos etapas, hubiese transcurrido en la misma fecha, el número de años - fijado para la ejecución del Plan Parcial.

b) En todos los casos, si el costo actualizado de las obras de ejecución del programa de actuación previsto por el Plan Parcial, supere en un 50%, el previsto por el Plan Parcial en su fecha de aprobación.

Costo de etapas por ejecutar = 1,5 del costo de -- etapas previsto en el Plan Parcial en la fecha de su aprobación.

En cualquier caso los planes Parciales deberán acomodarse al artículo 13 de la Ley del suelo, y al artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

Norma I-I.5

Planes de Ordenación.

Los planes de Ordenación y Programas de actuación Urbanística (P.A.U) que sean necesarios para el desarrollo del presente Plan General se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en la vigente Ley de Régimen de Suelo y Reglamentos que la desarrollan, y estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las Presentes Normas.

La Corporación Municipal podrá fijar los plazos que estime convenientes para la redacción y presentación de los Planes, Programas y Proyectos de Urbanización de aquellas áreas en las que hayan de ser redactadas por propietarios particulares.

Norma I-I.6

Regulación en el uso de las facultades dominicales.

A estos efectos se estará a lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo en los artículos 83 a 87, y en el Reglamento de Gestión Urbanística en los artículos 39 al 70.

Normas I-I.7Parcelas afectadas por determinacio-
nes diferentes.

En los casos de parcelas o terrenos afectados - por determinaciones diferentes se entenderán de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento mas restrictivas.

NORMA I - 2**NORMAS DE PROTECCION.****Norma I-2.1****Aplicación.**

Serán de obligatoria observancia en el/ los:

- Plazos para la formación o tramitación de catálogos - y/o planes especiales.
- Contenido de estos catálogos y planes.
- Contenido de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, etc.
- Proyectos de edificación.
- Proyectos de instalaciones industriales.

Norma I-2.2**Protección de la Infraestructura.**

En las actuaciones que se proyecten fuera del suelo urbano delimitado en el presente Plan sobre terrenos lindantes con carreteras, caminos y líneas férreas, existentes o propuestas, deberán tenerse en cuenta las siguientes distancias mínimas a ambos lados de cada vía.

TIPO DE VIA	Zonas de dominio público y servidumbre. (I)	Líneas de edificación (2)	zonas de afección (I)
Autopistas	25,00 m.	50,00 m.	100,00 m.
Carreteras de Redes nacionales.	8,00 m.	25,00 m.	50,00 m.
Otras carreteras.	8,00 m.	18,00 m.	30,00 m.
Ferrocarril.	8,00 m.	15,00 m.	30,00 m.

- (I) Distancias en metros, desde la arista exterior de la-explanación.
- (2) Distancia en metros desde la arista exterior de la --calzada.

(Ambas distancias medidas en horizontal y perpendicular a la vía).

Igualmente se tendrán en cuenta las exigencias-de la Ley de Carreteras de 19-12-74.

La línea de cerramiento constituye el límite de la propiedad privada en relación con la vía de comunicación. Desde dicha linea hasta la calzada o explanación, - los terrenos son de dominio público y expropiación forzosa.

Desde la linea de edificación hasta la calzada- se determina una zona en la que queda prohibida la construcción de nuevos edificios, quedando "fuera de ordenación" los ya existentes de acuerdo con las regulaciones - del articulo 60 y siguiente de la Ley del Suelo. Esta zona puede ser eventualmente expropiable por el organismo - competente.

En la zona de influencia, cualquier actuación - urbanística que se pretenda realizar, sea de carácter permanente o provisional, precisará la aprobación del Organismo competente del que dependa la vía, previamente a -- las demás que procedan.

En los cruces de carreteras, deberá mantenerse una zona libre de toda edificación, cuyo círculo inscrito, con centro en la intersección de los ejes, tenga un radio mínimo de 50 mts.

La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas podrá tener los necesarios enlaces con las vías públicas existentes o propuestas. Cuando éstas- vías públicas sean carreteras o caminos la distancia entre dos enlaces consecutivos a una misma carretera o cami no público, no será menor de la siguiente:

Carreteras Nacionales: 500 metros.

Carreteras Provinciales: 300 metros.

Carreteras Municipales: 150 metros.

Caminos vecinales: 80 metros.

Queda prohibido expresamente la incorporación - de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario pro pio de las urbanizaciones. En tal sentido, todas las parcelas con lindero a las carreteras tendrán su vía secunda ria de acceso independiente de aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carre teras.

En ningún caso podrá autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo, a las vías públicas- o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan General Municipal o a las fajas de protección establecidas en el mismo.

Igualmente se respetarán las servidumbres de -- cualquier otro tipo de instalaciones, como gaseoductos y-oleoductos, líneas electricas, radioelectricas, aeronauticas etc.

No obstante lo dispuesto por esta Norma, como - regla general se dara prioridad sobre la Norma del Plan - General, las Normas particulares del organismo del que de penda la vía con la que linde el Suelo sobre el que se pretenda actuar.

Norma I-2.3 Protección de las vías férreas.

En una zona de tres metros a ambos lados del ferrocarril sólo se podrán construir, muros o paredes de cerca, pero no fachadas que tengan salida sobre la vía.

En cualquier caso, se necesitará autorización - del Ministerio correspondientes como requisito previo a - la licencia, para toda construcción, apertura de zanjas,- plantaciones, etc, que se proyecte realizar a ~~menos~~ de 20- metros a cada lado del ferrocarril.

Las distancias anteriores se contarán desde la- linea inferior de los taludes del terraplén de los ferro- carriles, desde la superior de los desmontes y desde el - borde exterior de las cunetas. A falta de ésta última, se contará desde una linea trazada a un metro y medio del ca- rril exterior de la vía.

Norma I-2.4 Protección de las líneas de Energia - eléctrica.

La servidumbre de paso de E.E. no impide al dueño del predio sirviente; cercarlo; plantar o edificar en- él; etc, siempre que se deje a salvo dicha servidumbre.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida por el Reglamento de líneas de Alta Tensión.

- Edificios y construcciones a $3,3 \frac{U}{100}$ m. (mínimo 5 metros)
- Bloques, arbolado y masas vegetales a $1,5 \frac{U}{100}$ m (mínimo 2m.)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para el cálculo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión - de la línea y árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

(Siendo U, tensión compuesta en kv.):

Norma I-2,5

Protección de la Costa , Playas, Cauces

Públicos, etc.

a) Costa y Cauces públicos; Las construcciones y urbanizaciones que linden con la Zona Marítimo-Terrestre, -- precisarán el deslinde de dicha zona, con arreglo a la Ley de Costas.

No podrá expedirse licencia de obras sin el deslinde aprobado, (art. 6 de la Ley de Costas). En las Urbanizaciones que linden con la Zona Marítimo-Terrestre , la zona de servidumbre de salvamento será de 20- metros, debiendo destinarse a espacio libre de uso público.

En caso de predios particulares, será necesario para poder edificar en esta zona, la autorización de-

la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, como requisito previo a la licencia, ademas de las autorizaciones previstas en la Ley de Costas.

A estos efectos, se considerarán viales, aquellas vias que a través de urbanizaciones o predios particulares se consideran necesarias para alcanzar la zona de uso público de la costa, con las carreteras o caminos públicos mas próximos.

En el Planeamiento de las Urbanizaciones situadas entre la costa y viales de dominio público, se dispondrá como mínimo de una vía de enlace cada 300 metros de costa.

En las urbanizaciones que linden con la Línea Marítimo-Terrestre o con los cauces públicos, la zona de uso público, excepto la de la Playa y zona Marítimo-Terrestre, será computada en la superficie del área verde pública obligatoria, que siempre que las necesidades de planeamiento lo permitan, deberá de estar colindante -- con ella.

b) Playas: La ordenación de las playas compete al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Son bienes de dominio público, conforme al artículo 19 de la Ley de Playas.

Norma I-2.6Protección del Medio Ambiente y Paisaje.Norma I-2.6.1.Polución de las aguas.-

- 1) Abastecimiento público y privado: La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales supongan un riesgo de contaminación o alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado, no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas por el Reglamento de Policía de Aguas y sus Caudales. Así como el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.
- 2) Protección de aguas en relación con los vertidos industriales: Las explotaciones calificadas como nocivas, deberán de estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químico o físico-químicos para la eliminación de sus aguas residuales de los elementos nocivos perjudiciales para industrias, plantaciones, etc, situadas aguas abajo, o en las proximidades del lugar en que se efectue el vertido o para la riqueza-piscícola, agrícola o forestal.
- 3) Contaminación de las aguas del Mar: Se estará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas y Ordenes Ministeriales al efecto.

1

4) Estaciones Depuradoras, fosas sépticas, vertidos: Se exigirán las condiciones técnicas para el proyecto de ejecución de las instalaciones depuradoras de aguas residuales y vertidos al mar determinadas en las "Normas para el proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras y vertidos al mar de las costas españolas" así como en las N.T.E. I.S.D./1974 "Instalaciones de salubridad: depuración y vertido". En las zonas de costa muy abrigadas, playas muy concurridas, mares interiores, dársenas de puerto, etc, se podrá llegar a la prohibición total del vertido a juicio del organismo competente. Cuando el agua de la estación depuradora sea utilizada para riego, se ceñirá a lo dispuesto por la Comisión Central de Saneamiento en el B.O.E. - de 10 mayo 1.968.

Norma I-2.6.2. Contaminación del medio ambiente.

1) Industrias peligrosas, insalubres o nocivas: Aquellas industrias que conforme al Reglamento de Industrias Molestas, Peligrosas, Insalubres o Nocivas, estén incluidas en alguna de las clasificaciones de su articulado, deberán situarse a distancia superior a 2.000 metros, a contar desde el núcleo de población agrupada más próximo.

Aquellas industrias que puedan producir humos, polvo, etc, deberá dotarseles de los elementos correc-

tores necesarios para la concesión de licencias.

2) Industrias o comercios en pescado, carnes y vaquerías: -

Las pescaderías, carnicerías o similares que pretendan -- instalarse en el interior del casco urbano, deberán de estar dotadas de cámaras frigoríficas.

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, establecimientos, cuadras, corrales de ganado y aves, dentro del casco urbano.

3) Ruidos y vibraciones: Para la instalación en los comercios, viviendas, edificios y locales públicos en general de motores fijos cualquiera que sea su potencia, se deberá obtener previamente Licencia municipal.

Así mismo se exigirá Licencia municipal para la instalación de grupos electrogenos de reserva en, Cines, Teatros, y demás locales de concurrencia pública, así como las instalaciones de refrigeración, aireación y calefacción por aire caliente.

4) Explosiones e incendios: Se prohíbe la instalación de industrias en locales que formen parte de edificios de viviendas, si las materias primas a utilizar tienen naturaleza inflamable o explosiva.

Se estará en general, a lo dispuesto por el Reglamento de actividades.

5) Protección del ecosistema, ambiente natural y paisaje: -

Independiente de las zonas de protección que expresamen-

te se señalan en este Plan General, la protección del medio ambiente y la defensa de los valores paisajísticos en general constituyen uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto deberán de observarse las siguientes normas:

- 5.1. Los desmontes o terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierras, deberán de ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.
- 5.2. Los bloques o cuerpos de edificación deberán de ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstruyan a las vistas de interés, especialmente en las márgenes de las carreteras, riberas de lagos, ríos o litoral marítimo.
- 5.3. En el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico pintoresco, deberán de estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.
- 5.4. En las canteras y explotaciones a cielo abierto, dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, se estudiará la repercusión que se producirá

ría en la ecología, medio ambiente bioclima, etc, Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de ríos o barrancos, piedras y rocas en cantidad suficiente para perjudicar la capacidad biogénica del medio.

5.5. Las canteras y demás explotaciones mineras que cesen en sus actividades, se verán obligadas a restituir el paisaje natural original, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitando su desprendimiento por laderas de montañas o acumulación en valles.

5.6. Anuncios y carteles; Se estará a lo dispuesto en la Ley 51/1974 de 19 de Diciembre, de carreteras, normas para la publicidad exterior, con carácter general.

Se prohíben en particular:

Toda clase de anuncios que se pinten o realicen directamente sobre taludes, rocas, faldas de montaña, etc. quedan totalmente prohibidos. En los demás casos será preceptiva la concesión de correspondiente licencia municipal, que habrá de estar condicionada a la aceptación por el anunciante del mantenimiento en correctas condiciones de decoro del cartel, duran-

te el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo el entorno a su estado primitivo .

En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios y carteles publicitarios en Suelo No Urbanizable de Protección.

En el recinto del casco Antiguo de la población no se permitirán carteles publicitarios, salvo que se asegure la correcta conservación del entorno y del paisaje.

5.7. Basureros y estercoleros; Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vias de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento a lugar habitado mas proximo será por lo menos de 2.000 m. de distancia.

En los de nueva instalación se deberá utilizar incineradores de contaminación atmosferica controlada.

5.8. Cementerios de vehículos; En la instalación de cementerios de vehículos se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el entorno paisajístico, no se podrá quemar en ellos ningún tipo de material, se rodearán en toda su longitud y perímetro exterior de pantalla arbórea proporcional a la cota que vayan a alcanzar los mate-

riales a depositar.

Norma 1-2.7

Zonas de protección específica.

a) Disposición general.- Para la ordenación de recintos - y conjuntos artísticos protección del paisaje y de las vías de comunicación y conservación del medio en determinados lugares, en el plazo de dos años a partir de - la entrada en vigor de este Plan formulará avances de catálogos y Planes Especiales referidos a los siguientes ámbitos, con carácter municipal.

1.- Paisajes naturales.

Que por su situación, formas hidrológicas, exuberancia y particularidades de la vegetación espontánea y especiales características de su forma o capacidad para - albergarla merezcan objeto de especial distribución - y protección en ellos:

1.1) Se prohibirán en estas zonas, todo tipo de edificación, excepto las que condicionen la zona para usos puramente recreativos y con autorización del órgano competente.

1.2) Igualmente no se podrá realizar en ella extracción de gravas, arenas, etc. sin autorización.

1.3) No se podrá proceder a la corta de arbolado sin un estudio previo sometido a la aprobación y teniendo en cuenta las garantías necesarias para su reposición.

2.- Singularidades paisajísticas.

Protección de elementos o particularidades del paisaje en extremo pintoresco y de extraordinaria belleza o rareza, tales como peñones, piedras, árboles gigantes o de edad extraordinaria, cascadas, desfiladeros etc..

2.1) Se establecerá una zona de respeto o defensa que será fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo - de acuerdo con el elemento a defender, y de radio de influencia no menor de 50 metros con centro en él.

2.2) En la zona de defensa, se prohibirá cualquier tipo de edificación.

3.- Zonas de protección de vistas panorámicas.

A los efectos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, esta zona tendrá la consideración de espacios libres de edificación y le serán de aplicación las normas legales para este tipo de espacios.

3.1) Los edificios contiguos a esta zona no podrán tener una altura superior a 2 plantas y en ningún caso sobresaldrán de la rasante de la carretera.

3.2) Queda prohibida en esta zona cualquier destino del suelo que atente contra las finalidades de estas normas; únicamente se autorizarán plantaciones, huertos o explotaciones agrícolas, que no podrán estar cercados con muro compacto de una altura superior a un metro.

4.- Edificios existentes de interés para el paisaje de la zona.-

Se protegen bajo esta denominación los edificios de todo tipo y destino que por sus características forman parte integrante del paisaje y del patrimonio Histórico-artístico-cultural.

4.1) Se prohíbe cualquier construcción en función de la visibilidad y en todo caso con previo informe a favor de la Comisión Provincial de Urbanismo.

4.2) Cualquier proyecto de movimiento de tierras, ta las o plantaciones de árboles o destino agrícola de los terrenos incluidos en este epígrafe, se precisará autorización que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general.

5.- Zonas de yacimiento arqueológicos.-

5.1) Sectores en los cuales los yacimientos se hallan al descubierto o su presencia es segura, en los que debe prohibirse toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

5.2) Sectores de desarrollo condicionado a la prospeción previa.

En estos sectores no existen yacimientos descubiertos pero hay razones que permiten suponer la existencia de restos enterrados u ocultos. En ello las --

operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la -
investigación de estos restos con resultados negativos.

Si estos yacimientos están declarados tales por
la Dirección General de Bellas Artes, no se podrá rea-
lizar en ellos operaciones alguna, sin autorización pre-
via y bajo la inspección de la Dirección General de --
Bellas Artes. Si no se hallan declarados, tan pronto -
como se descubra su existencia o haya razones asegura-
das de los mismos, se deberá ordenar por la Corporación
local la inmediata paralización de las obras y dar cuen-
ta a la Dirección de Bellas Artes, para que adopte las-
medidas de protección que establece la Ley de Excavacio-
nes.

6.- Parajes pintorescos.-

6.1) No se autorizará obra o construcción alguna en es-
tos parajes que no armonicen con la morfología del paisaje
cuidando de que las tapias o paredes se construyan
según la costumbre del lugar.

6.2) No se permitirá la plantación de aquellas especies
arbóreas que no armonicen con la que constituye la flora
típica de la zona.

6.3) Igualmente se tendrá la máxima precaución por el -
ornato de la zona, prohibiendo se coloquen avisos o ---
anuncios de clase alguna, se graben o escriban nombres-

o inscripciones en los árboles, en los edificios o - en las rocas con excepción de aquellos rótulos o indicadores que sirvan de orientación a los visitantes y hayan sido previamente autorizados por el órgano - competente. El tendido de líneas aéreas de cualquier tipo se realizará de forma que no perjudique el paisaje y mediante el estudio previo en este sentido y correspondiente autorización.

7.- La defensa y protección debe abarcar asimismo a las siguientes zonas forestales.

- Montes existentes en las cabeceras de las cuencas - alimentadoras del sistema de abastecimiento de poblaciones (Sierra de Bernia).
- Los que en su estado actual o repobladas sirvan, para regular eficazmente las grandes alteraciones del régimen de las aguas llovidas.
- Las que eviten desprendimientos de tierra o rocas - formación de dunas, sujeten o afirmen los suelos, - defiendan poblados, cultivos, canalizaciones, o --- vias de comunicación, impidan la erosión de suelos- y el enturbiamiento de las aguas que abastecen poblaciones.
- Montes que saneen parajes montañosos.

- Los que con su aprovechamiento regular sirven para - hacer permanentes las condiciones higiénicas, económicas y sociales de los pueblos cercanos.
- Los que constituyen o constituirán una o varias zonas de protección de cualquier tipo.
- Las zonas de especies nobles, de crecimiento lento, - de productos de elevado precio o de utilización o -- aprovechamiento especial.

7.1) En todas las zonas anteriormente citadas se prohíbirá cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquéllas que acondicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin a proteger.

7.2) No procederá la corta de arbolado a excepción - de aquellos montes que son objeto de aprovechamiento racional en este sentido.

- Ecosistemas relativos cuya destrucción, puede suponer la desaparición de comunidades irreemplazables y - una pérdida irreversible de los recursos genéticos.

En estas zonas se prohibirán de una manera absoluta y - total la destrucción o disminución de cualquier especie que lo forma.

- Enclaves arbóreos en zonas con predominio de formaciones desérticas, semidesérticas o esteparias, en paisajes de cultivo normal o barbecho o suburbanos abandonados y con cierta cantidad de desperdicios, escombros, basuras, etc.

Se prohibirá en esta zona cualquier acción que - lleve como consecuencia :enclaves sin permiso o autorización de la autoridad competente.

8.- Parques naturales.-

Se incluyen bajo este título aquellas áreas naturales de interés público, eminentemente agreste, en las que concurren las siguientes condiciones:

8.1) Constituyen un conjunto cuyas características estéticas son únicas o manifiestamente excepcionales.

8.2) Las huellas de la presencia del hombre son tan inapreciable que conservan sin alteración sensible su primitivo aspecto natural.

8.3) Su superficie excede de 1.000 Ha.

Con objeto de que el disfrute público de estas - áreas sea compatible y contemple la conservación de sus características naturales los parques podrán dividirse en tres zonas:

El periparque, lugar de recepción y albergue de los visitantes, y área de transición entre el verdadero parque y los terrenos circundantes, el parque propiamente dicho y la reserva o zona de protección integral destinadas a estudios ecológicos y científicos.

Los parques podrán ser nacionales y regionales y en ambos casos deberán cumplir las condiciones generales que definen los parques.

En todos los casos cumplirán las Normas establecidas por las Normas complementarias y subsidiarias de la Provincia en su Norma 35º,9.

Norma 1-2.8

Protección del conjunto Histórico-
y pintoresco.

El Ayuntamiento de Altea, de oficio a propuesta de otros órganos o particulares, elaborará avance - de los catálogos a que hace referencia el artículo 20- y concordantes de la Ley del Suelo, específicamente en el ámbito municipal.

- 1) Conjuntos artísticos y edificios que consideren con un cierto interés histórico-artístico.
- 2) Edificios con fuerte carácter típico o tradicional.
- 3) Calles o plazas con marcado valor ambiental.
- 4) Villas con interés paisajístico o en las que la connotación del conjunto urbano forme silueta característica en el entorno natural.

Con el asesoramiento de la Dirección General - de Arquitectura y Tecnología de la Edificación se establecerá la debida clasificación según su importancia a efectos de autorización de obras y se determinará la zona de influencia de cada ~~monumento~~ catalogado. Una vez aprobados los catálogos por el órgano competente, será de aplicación, además, la específica de protección de conjuntos históricos-artísticos o pintorescos.

Será de aplicación hasta tanto no estén aprobados definitivamente los catálogos y planes Especiales -- que los desarrollen, la presente Normativa de protección de conjuntos histórico-artístico o pintorescos.

Se procurará no alterar el peculiar carácter de estas zonas, para lo cual se deberán cumplir las condiciones de uso, volumen y estilo que a continuación se especifican.

1º.- Condiciones de uso.

Serán permitidos los usos que autoricen las Ordenanzas Municipales vigentes, en todo lo que no se oponga a las presentes Normas y siempre que sean -- compatibles con la conservación del carácter, estructura y ambiente de la villa.

Dentro del casco de la población no se permitirán:

- a) Talleres de cualquier tipo con motores cuya potencia sume en total más de 7 C.V.

b) Talleres o fabricas que requieran edificios con elementos de tipo industrial, tales como grandes - chimeneas, depósitos visibles desde el exterior, - etc., que produzcan ruidos o emanaciones para el - ambiente general o que obliguen el paso de camiones por calles que no sean periféricas.

c) Talleres mecánicos de reparación de vehículos - pesados o maquinaria agrícola, que obligen el paso de dichos vehículos por las calles o plazas no perimetrales. Se fomentarán en cambio dentro de esas zonas, los talleres de tipo artesano, sobre todo la artesanía artística, típica local, con vistas a un posible mercado artístico.

2º.- La Altura máxima de las edificaciones.

Será la que se especifica en las Normas de -- Edificación del Plan Especial y si éste no existiere o no lo concretare será de tres plantas en cada punto del terreno.

3º.- Condiciones de estilo.

a) Obras de reforma.- Se realizarán procurando conservar todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio y si se encontraran elementos ocultos, que anteriormente no estuviesen visibles, - se procurará devolverles su antigua función, armonizándolos con los nuevos que se precisan para la-

función por la cual se hace reforma.

b) Demoliciones y reformas en edificios singulares.- -

En el caso de existir en la población algún edificio declarado monumento artístico o de valor ambiental está prohibida su demolición o reforma, sin permiso de la Dirección General de Bellas Artes. En caso de reforma o de restauración de los mismos, se atenderá al carácter del edificio y sus elementos deteriorados devolviéndolos a su primitivo estado, utilizando siempre mano de obra especializada y materiales de igual procedencia y calidad que los que se sustituyen o reparan. En todo caso, para la demolición de un edificio que sin ser monumento histórico artístico, tenga cierto valor-típico o histórico propio en relación con el conjunto es conveniente consultar anteriormente con la Dirección General de Bellas Artes.

"Si se trata de construcciones próximas a Monumentos o Conjunto Histórico Artístico o Parajes Pintorescos, ya declarados tales, o en los que haya incoado expediente para su declaración, no se podrá obtener la licencia municipal de demolición o construcción de nuevas edificaciones o reformas de las existentes, sin -- previa aprobación, por escrito, el proyecto por la Dirección General de Bellas Artes."

c) Edificios de nueva planta.- Deben ajustarse al-
estilo general tradicional de la población o región
no hallándose esta condición en contradicción con -
la aplicación de las tendencias y normas actuales -
de la arquitectura. Debe mantener la armonía general
de las calles o plazas en que está situado en desni-
veles, modulos carácter, alineación y proporciones-
de huecos, materiales y color, tanto en fachadas co
mo en cubiertas y zaguanes o partes vistas desde el
exterior.

Cuando la nueva construcción esté junto a un -
edificio singular, se hará éste de modo que no res-
te importancia al edificio principal, simplificándolo
se su decoración exterior a fin de que resalte el -
monumento.

En general, es censurable toda reproducción o-
imitación de un edificio antiguo y debe prohibirse,
excepto cuando se trate de traslado, por causa de -
fuerza mayor, de una fachada, portada, galeria u --
otros elementos auténticos.

d) Tejados.- El tipo de cubierta será el usual en -
la zona y en los edificios próximos. Se prohíben en
estas zonas las cubiertas de fibrocemento, aluminio,
plástico y demás materiales que desentonan con el -
conjunto. Todos los elementos situados sobre cubier-
tas se tratarán arquitectónicamente, prohibiéndose-
de manera especial los depósitos de fibrocemento -

al descubierto y los anuncios publicitarios.

e) Huecos.- Se recomienda conservar las proporciones - formas y tipo de carpintería tradicionales y sobre todo en la calle o plaza donde se vaya a realizar la nueva casa: No se debe usar persianas enrollables ni los - cierres metálicos, ni se deben colocar en los balcones antepechos de fábrica. Estos, en caso de existir, deben tener unas proporciones y aspecto que, no desentonan con los del resto de la zona.

f) Materiales de fachada.- Serán los corrientes en la- localidad, preferiblemente en determinadas zonas con - canteras próximas, la piedra natural de la región.

g) Medianerías.- Las paredes medianeras que queden al- descubierto, aunque sea provisionalmente, se revocarán o cubrirán de materiales que armonicen con los de la - fachada y con el aspecto general de la población. Se - prohíben en las mismas, los tendidos con cemento bruñi- do y el asfalto y otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.

h) Revocos.- Queda prohibido toda clase de revocos en- fachadas en las zonas donde predominen la piedra natu- ral en las mismas. Asimismo y en cualquier lugar, que- dan prohibidos los revocos imitando cantería o ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibro- cemento.

Se refiere únicamente a la zona 1A Casco Antiguo y edificios del Precatálogo del punto 1.5.2 del Volumen 1. En aquellos casos en los que ya exista piedra vista.

Precatálogo de edificios de interés:

Ademas de los englobados en el conjunto del Casco Antiguo de Altea, es posible localizar los siguientes edificios - con posible interés de conservación o restauración, que - a manera de Precatálogo se enumerán, para una posterior - catalogación:

1.- Iglesias Templos y Capillas:-

- Iglesia Parroquial de N^a S^a del Consuelo.
- Iglesia Parroquial de Santa Ana (Altea la Vieja).
- Capilla del Convento de San Francisco.
- Convento de las Carmelitas Descalzas.
- Ermita de San Roque.
- Ermita de San Antonio.
- Ermita de San Luis.
- Ermita de Santa Barbara.
- Oratorio de Santo Tomás.
- Capilla de la Finca de D. Francisco Martínez.
- Capilla de la Finca de la Villa de Los Angeles.

2.- Edificios Civiles:

- Edificio de la Vieja Aduana y Conjunto.
- Casa Salva.
- Casa de D^a Magdalena Rostoll.
- Casa de los Benimeli y anexas.
- Casa de Toni "El Fuster".
- Casa del Pont de Moncau.
- Casa de D. Ayla.
- Posada de San Miguel.

3.- Construcciones Rurales:

- Finca de D. Paco Martínez.
- Finca de las hermanas Orozco.
- Masía de los Aynat.
- Molino Viejo o de los Moros.
- Torre del Molino en Cap Negret.
- Finca "El Palasiet".
- Finca "La Morería".
- Finca "Montemolar".
- Restos del Acueducto Romano "Els Arcs".

En los planos de información viene reflejada su ubicación.

i) Motivos decorativos.- Como norma general, se recomienda la mayor sencillez empleando con gran moderación los elementos de remate y esto sólo donde se justifiquen debidamente.

j) Colores.- No se admiten las purpurinas ni colores vivos para la pintura de rejas balaustradas, fachadas ni carpintería. Se utilizarán colores neutros en las gamas dominantes en la zona.

k) Marquesinas.- Se prohíben las marquesinas de cualquier color en el interior de estas zonas de interest ambiental o típico.

4º.- Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios.-

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposición de otros materiales de los propios de la fachada (las jambas entre los huecos y los dinteles o arcos. Encima de éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas de hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso en "neon", plástico, etc.

Debe prohibirse en estas zonas la colocación de otros anuncios y carteles publicitarios que los debidamente autorizados, debiéndose ordenar por el Ayuntamiento la retirada de los existentes.

5º.- Construcciones e instalaciones de tipo industrial y uso publico.-

Se ajustarán a las siguientes prescripciones:

a) Depósitos elevados de abastecimiento de agua potable, casetas de transformadores, silos. Se proyectarán de forma tal que no perjudiquen al aspecto de los espacios internos de la villa y no rompan la silueta y coronación característica de los espacios -externos.

b) Estaciones de servicios para automóviles.- En el caso de que queden emplazadas a menos de 500 metros de la población, se proyectarán con cubiertas de tipo dominante en la zona, y no podrán ostentar anuncio ni rótulos más altos que la línea de cornisa, -la cual tendrá una altura máxima de 5 metros.

c) Tendido de líneas eléctricas y telefónicas.- En casos de Monumentos Histórico-Artísticos y Edificios Singulares de gran valor ambiental, según el Art. -34 del Reglamento de 16 de abril de 1936. "Las compañías de electricidad, telefónica, etc., no podrán adosar en ellos postes ni palomillas para sus servicios sin la previa autorización del Arquitecto de -Bellas Artes de la zona, debiendo modificarse los -ya enclavados a solicitud del mismo.

Es conveniente, para casos de nuevo tendido eléctrico o telefónico en la ciudad, que, por lo menos en las partes de mayor interés urbanístico, la instalación sea subterránea.

6º.- Obras de urbanización.-

Los proyectos de obras de urbanización, embellecimiento, jardinería y alumbrado público que debe ejecutar por su cuenta el Municipio, deben ser sometidos previamente a la autorización previa de la Dirección General de Bellas Artes.

- a) Aceras.- Las aceras se pavimentarán en piedra natural o canto rodado, y en algunos casos podrán pavimentarse a base de hormigón de canto rodado lavado, previa muestra aprobada por la Comisaría de la zona del Patrimonio Artístico Nacional.
- b) Pavimentación.- Será normalmente de piedra (en losas, adoquines, encachado o canto rodado). En casos excepcionales podrá usarse el hormigón de canto rodado lavado o el hormigón asfáltico encuadrado en lejas de piedra.
- c) Farolas de alumbrado.- Se ajustarán a uno de los modelos aprobados por la Dirección de Bellas Artes.

7º.- Además de todas estas normas que atañen principalmente al interior de Altea, debe cuidarse el perfil característico de la misma, desde el exterior, estudiando las perspectivas más favorables de la misma y evitando la ruptura de la armonía general, por la aparición de edificios de altura o volumen desproporcionados o texturas diferentes al resto del conjunto, carteles publicitarios, almacenes, fábricas y silos, cuyas colocaciones deben estudiarse cuidadosamente, para no desfigurar el aspecto paisajístico de la zona.

CAPITULO II - NORMAS GENERALES DE ACTUACION URBANISTICA

NORMA 2-I

NORMAS DE PLANEAMIENTO

Objeto.- El objeto de estas normas es establecer las directrices técnicas para la redacción del planeamiento - necesario para el desarrollo del Plan General Municipal.

Norma 2-I.1.

Estructura Urbana.

El Plan General clasifica el suelo del término municipal en base al establecimiento del régimen jurídico correspondiente en: URBANO, URBANIZABLE y NO URBANIZABLE.

Define los elementos fundamentales de la estructura general y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de vigencia.

Su tratamiento viene definido de acuerdo con las regulaciones que se indican a continuación.

- a) Suelo Urbano:- El Plan General completará su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación. Señalará la renovación o reforma interior procedente definiendo las partes de la estructura general correspondiente a estos terrenos.

El programa de Actuación del Plan General señalará las etapas de actuación precisas para su ejecución. El elemento de planeamiento necesario para llevar a cabo la reordenación en este tipo de suelo será el Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.).

- b) Suelo Urbanizable: El Plan General determinará los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, estableciendo según sus categorías, una regulación de usos globales y su intensidad, fijando los programas de desarrollo a corto y medio plazo para las actuaciones públicas y privadas. El Plan General ordena la forma y condiciones en que podrá incorporarse al desarrollo urbano, actuaciones no programadas, mediante la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística (P.A.U). El instrumento de planeamiento para llevar a cabo las actuaciones en este tipo de suelo es el Plan Farcial.
- c) Suelo No Urbanizable: El Plan General preserva dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establece en su caso medidas de protección del territorio y paisaje

La estructura general y orgánica viene definida por los siguientes elementos:

- Zonificación.
- Sistema general de Comunicaciones.
- Sistema General de Espacios libres.
- Sistema General de Equipamientos.
- Organización y Servicios.

Norma 2-I.2. Zonificación.

El Plan General establece una zonificación conforme a los usos globales que se preveen así como la intensidad de cada uno de ellos. La normativa particular de cada tipo de suelo establecerá los estándares mínimos exigidos.

En General se requerirá para los Planes Parciales:

1.- Suerficies para viales: será la requerida por las necesidades de acceso, circulación y estacionamiento público.

2.- Superficie para areas verdes públicas, zonas deportivas y de recreo o expansión. Se requerirá 18 m² por vivienda o por cada 100 m² de edificación residencial. Mínimo el 10% de la superficie total ordenada.

Esta exigencia es independiente de las superficies que para el mismo uso figuren en el Plan General Municipal.

3.- Superficies para servicios publicos: 10 m² por vivienda, o por cada 100 m² de edificación residencial, para Centros culturales publicos y privados.

Para Centros sanitarios, religiosos, asistenciales y demás centros de interés público y social, la superficie necesaria, en función del volumen de población prevista.

4.- Superficie para edificación privada: La resultante -- una vez cumplidos los requisitos anteriores.

En los planos de zonificación de los Planes Parciales se delimitarán expresamente las superficies destinadas a cada fin conforme a la regulación del anexo al Reglamento de Planeamiento y a la establecida por esta norma.

- Viales: Se define en la Norma 2-I.3
- Areas verdes publicas y deportivas: No podrán destinarse a otro uso que los específicos de recreo, deportivo y esparcimiento publico. El coeficiente de volumen será menor o igual a 0,2 m³/m² para la edificación en estas zonas.

Sus dimensiones serán siempre mayores de 1.000- m² de superficie de zona, pudiendo inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro. Deberán de tener condiciones apropiadas para la implantación especies vegetales, y garantizado el asoleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

- Superficies edificables: Estarán sujetas a las condiciones de aprovechamiento definidas por los siguientes fatores:

- a) Tipo de Edificación.
- b) Parcela mínima.
- c) Máxima ocupación.
- d) Altura máxima y/o mínima.
- e) Edificabilidad máxima.
- g) Uso de la edificación.

Tipo de edificación: Para cada manzana o área edificable - deberá adoptarse uno de los tipos de edificación entre los permitidos en las Normas Urbanísticas de este Plan General Municipal para la zona en que esté situada. Podrán asignarse a una manzana tipos de edificación distintos en los que le correspondan según las presentes Normas, únicamente cuando se justifique convenientemente por convenios del Plan y se incluya en él mismo, la ordenación de volúmenes correspondientes.

Parcela mínima: No podrá ser inferior a la fijada en este Plan General Municipal para la zona correspondiente.

Máxima ocupación: El área ocupable por la edificación en el conjunto de las manzanas o áreas edificables, será la resultante de multiplicar, la superficie total de estas manzanas o áreas edificables por el porcentaje de ocupación que fija este Plan General Municipal, para la zona o zonas objeto del Plan Parcial. Este área total ocupable podrá distribuirse entre las distintas manzanas o áreas edificables según las conveniencias del proyecto.

Altura máxima: La altura máxima de edificación que se fije para cada manzana o área edificable no podrá ser superior a la establecida en el Plan General para la zona correspondiente. Sólo en las manzanas o áreas edificables para las que se redacte, o figure en el Plan Parcial, una ordenación de volúmenes con base en la correspondiente parcelación, podrán variarse y disponer las alturas de edificación más convenientes siempre que se cumpla con las limitaciones relativas a los tipos de edificación y no se rebase el volumen total asignado a la manzana de acuerdo con los criterios para el establecimiento del volumen, expuestos en el apartado siguiente.

Volumen: El volumen total máximo edificable será el resultado de multiplicar la superficie total, calificada como edificable en el polígono, por el coeficiente que tenga asignado en este Plan General Municipal la zona - objeto del Plan Parcial. Cuando no esté fijado este coeficiente se hallará el volumen resultante mediante aplicación de las condiciones de ocupación, fondo edificable, y la altura.

El volumen resultante podrá ser repartido entre las distintas manzanas o áreas que se propongan como edificable en el Plan Parcial, según las conveniencias del mismo, con la condición de que en ningún caso las concentraciones de volumen arrojen un coeficiente superior a $10 \text{ m}^3/\text{m}^2$ sobre la superficie de manzana.

Cuando el Plan Parcial afecte a varias zonas - o sectores con distinto coeficiente, se multiplicará la superficie de cada una por el coeficiente respectivo, y los volúmenes resultantes se repartirán separadamente - en cada una de las zonas o sectores.

En todos los casos el Plan Parcial deberá determinar el coeficiente de edificabilidad sobre solar o parcela resultante aplicable a cada manzana o unidad en que se definen las áreas edificables (coeficiente sobre parcela neta).

Uso de la Edificación: En general, los usos permitidos en las superficies edificables se ajustarán a lo siguiente:

- a) Edificación PRIVADA.- Se dedicará al uso básico asignado a la zona: residencial, industrial, etc. con las limitaciones y tolerancias que se establezcan en cada caso. Igualmente se destinarán a localizar los complementarios que ordinariamente son objeto de promoción privada, como: espectáculos, comercios, oficinas, etc.
- b) Edificación PÚBLICA:-Se localizarán los servicios complementarios cuya implantación corresponde a los Organismos o Entidades de carácter público. En todo Plan-Parcial será obligatorio señalar expresamente los emplazamientos reservados para las edificaciones destinada a los servicios religiosos, enseñanza, administrativos, sanitarios, asistenciales, comunicaciones,- deportivos, etc., que sean necesarios de acuerdo con el volumen de población estimado, conforme al artículo 13 de la Ley del Suelo de 2 de Mayo 75.

En la programación de los servicios complementarios, podrá tenerse en cuenta la posibilidad de cubrir parte de las necesidades con servicios ya existentes, -- siempre que se demuestre que sus características de: estado, localización y capacidad, no son las de edificio - "fuera de ordenación".

ACLARACIONES INTERPRETATIVAS

CAMINOS O SENDAS EXISTENTES EN EL TERMINO MUNICIPAL, NO ESPECIFICADOS EN LA DOCUMENTACION DEL PLAN GENERAL.

El objeto de este apartado interpretativo, es completar la norma 2-1.3. "SISTEMA GENERAL VIARIO Y APARCAMIENTOS", en lo referente a las secciones mínimas a contemplar para caminos o sendas existentes en el término municipal no reflejados para la documentación del Plan General.

Por ello, se establece, que para los retranqueos a que hubiere lugar para edificaciones, vallados, etc, etc, se considerara una sección mínima de camino o senda de seis metros (6'00 Mts) en cualquier caso.

El porcentaje máximo de superficie destinada a la edificación privada, no podrá sobrepasar el 65% del total del territorio planeado.

Nostr. 018100.02

← Norma 2-1.3

Sistema General Viario y Aparcamientos

Se especificará en los Planes Parciales el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el Sistema General del Plan General, con señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de toda la red viaria.

En el diseño de enlaces y viales se tendrá en cuenta:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función, velocidad asignada, - conforme al sistema viario propuesto.
- Separación en lo posible de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatones.
- Disponer los estacionamientos necesarios, de acuerdo - con el carácter de las zonas.

Elementos del Sistema Viario: Los elementos del sistema-Viario podrán ser:

- a) Calzadas y sus elementos complementarios; isletas, arenes, etc, Su destino es, servir de cauce al tráfico rodado.
- b) Acera; elementos contiguos a las calzadas, cuyo destino es complementar éstas para formar vías sirviendo de cauce el paso de personas.

- c) Aparcamientos.
- d) Sendas o vias peatonales; caminos cuyo uso fundamental es el de cauce de tráfico peatonal.
- e) En todo caso queda prohibido incorporar las carreteras del Estado, Provincia, o Municipio a las urbanizaciones privadas.

Tipos de vias: Las vias se clasificarán en base a sus características de uso, función, tráfico previsto, etc.

El diseño de la Red viaria ha de tender a la siguiente -- clasificación:

- 1) VIAS DE PENETRACION O VIALES GENERALES
- 2) VIAS URBANAS.
 - 2.1- Principales o colectoras.
 - 2.2- Secundarias.

Definición de los tipos de vias:

- Vias de penetración son: Las carreteras que conectan el territorio planeado, con la red de carreteras estatal & provincial, y por su función son parte del sistema general de comunicaciones, enlazando territorios planeados. Sus dimensiones mínimas serán: anchura mínima total 12m. En los tramos en que esta discorra fuera del casco urbano, le serán de aplicación las Normas de Protección de Carreteras.

- Vias urbanas:

- Principales o colectoras: constituyen el sistema vial, generalmente mixto, tráfico rodado y peatonal del núcleo urbano. Son la prolongación de las vias de acceso o generales. Enlazan sectores de diferente carácter y centros de atracción.
- Secundarias: distribuyen el tráfico a través de los sectores del mismo carácter, dando acceso a parcelas o solares.

Dimensiones minimas:

	<u>ancho total</u>	<u>calzada</u>	<u>aceras</u>
- vias de penetración:	12 m.	7 m.	2,5 m.
- vias colectoras :	12 m.	7 m.	2,5 m.
- vias secundarias :	9 m.	6 m.	1,5 m.

En las vias de penetración y colectoras, por conveniencias de planeamiento se podrá disminuir el ancho de una acera hasta 1,25 m., acumulando sobre la otra el ancho disminuido.

En cualquier caso, el ancho total de aceras será de 5 m. Estas compensaciones se efectuarán por tramos completos entre ejes o cruces de otras vias.

Para las vias secundarias, el ancho mínimo de acera en caso de compensación será de 0,60 m., cumpliendo el total de acera establecido.

- Vias peatonales: Las sendas para peatones deberán estar separadas y a distinto nivel del trafico rodado.- El ancho mínimo será de 5 m. Se buscará en su trazado, la adecuada composición estética, conjugando; alineaciones, plazas, escalonados, zonas verdes, etc. Su fin primordial será enlazar recorridos comerciales, - paisajísticos, recreativos, etc.

La circulación de vehiculos y peatones podrá hacerse al mismo nivel, en las vias secundarias de acceso exclusivo a grupos o bloques de viviendas, acudiendo su uso distinto, por el tipo de pavimentado.

Se permitirá en estos casos, perfiles transversales cóncavos, y cuando sea una sola dirección, - se podrá reducir la faja de circulación a 3 m. de anchura, disponiendo apartaderos cada 50 m.

Aparcamiento: Como norma general, se establece la obligatoriedad en todo el suelo urbano de prever una plaza de aparcamiento, cada vivienda de nueva construcción. - Teniendo ésta carácter privado. Se podrá situar en sotano o en el interior de la parcela. En el Casco Antiguo de la población, no será obligatoria observar esta Norma.

Zonas 1a y 1b polígonos A1 y A2.

En los casos de nueva edificación de viviendas previstos en la excepción de la Norma 2-3.2 y en los que

el cumplimiento de la Dotación de aparcamientos, supongan grave perjuicio económico a causa de las condiciones técnicas de ejecución. "Se eximira del cumplimiento de situar la dotación de plazas de aparcamiento en el sótano del edificio de nueva construcción, debiendo de asegurar para la concesión de la licencia municipal de obras.

El cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento preceptivas para la nueva edificación, con plazas situadas en otros edificios construidos al efecto o en edificios con exceso de dotación de plazas.

La distancia entre el edificio de nueva construcción y el edificio en el que se cumplimenta la dotación no deberá ser mayor de 300 metros medidos en linea recta. Junto a la petición de solicitud de licencia se deberá presentar escritura de dicisión horizontal debidamente inscrita, en el registro de la propiedad, en la que se haga constar que las plantas de aparcamientos situadas en el edificio en el que se cumplimenta la dotación forman unidad y parte indivisible de las viviendas de nueva construcción.

Segun el uso, la dotación a prever para aparcamientos en las nuevas edificaciones sera:

<u>USOS</u>	<u>PLAZA APARCAMIENTO</u>
Viendas.	1 por vivienda o 100 m ² de edf.
Comerciales y edf. publicos	50 m ² de sup. construida.
Hoteles.	1 plaza cada 2 hab.
Teatros y cines	1 plaza cada 15 localidades.
Centros sanitarios	1 plaza cada 10 camas.
Otros usos.	1 plaza cada 100 m ² edf.

Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto para los Planes Parciales por el Reglamento de Planeamiento, - especificado en los cuadro de la Norma 2-1.3.

Del total de plazas de aparcamiento previstas - en el Plan Parcial, se permitirá un maximo de 50% al aire libre.

Para suelos residenciales, el 50% se referirá - al número de plazas que correspondan a las viviendas.

En cualquier caso, el Plan Parcial podrá establecer la obligatoriedad de dedicar parte de la superficie construible a estacionamiento de los vehiculos de la edificación.

Estos aparcamientos cumpliran lo dispuesto por la O.M. del 16/5/74 BOE 27/5/74 y la ordenanza 34 del -- I.N.V.

Norma 2-1.4 A Organización y servicios.

Aunque la población prevista en el Plan Parcial sea menor, deberá tenerse en cuenta su integración en una

estructura o base de unidades que, en orden al volumen de su población, serán como media:

- Unidad vecinal o turística..... 5.000 hab.
- Barrio o sector turístico..... 20.000 hab.
- Distrito o ciudad..... 80.000 hab.

En función de las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y del anexo correspondiente, se establece una subdivisión de la estructura de población a la que le asignan los estándares mínimos para dotaciones en cada tipo de suelo:

- Unidad elemental..... hasta 250 viviendas.
- Unidad Básica..... hasta 500 viviendas.
- Unidad Integrada..... Hasta 1.000 viviendas.

Se establecerá una organización del área de planeamiento en unidades urbanas, de acuerdo con la clasificación anteriormente definida, dotándolas de los servicios complementarios de uso público requeridos por el volumen de población previsto en cada actuación.

Las superficies de terreno que, obligatoriamente han de reservarse en los Planes Parciales para localizar los servicios complementarios de promoción y edificación pública, serán como mínimo, las resultantes de aplicar los siguientes módulos:

- A) DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL. (Cuadro 1).
- B) DOTACIONES EN SUELO DESTINADO A USOS TERCARIOS. (Cuadro 2).
- C) DOTACIONES EN SUELO DESTINADO A USOS INDUSTRIALES. (Cuadro 3)

En la programación de los servicios complementarios, podrá tomarse en cuenta la posibilidad de cubrir parte de las necesidades con los ya existentes, demostrando que sus características de estado, localización y capacidad de las instalaciones, así lo permiten.

PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL.

Sistema espacios libres de dominio público.	Centros Docentes	Servicios de interés público y social		Plazas de Aparcamiento
		E.G.B.	B.U.P	
Jardines m ² .suelo/ vivienda.	Áreas de juego y recreo de niños. m ² .suelo/vi- vienda.	Preesco- lar m ² .suelo / vivienda		Nºm/ 100 m ² de edi- ficiación
Unidad elemental	15	3	10	Parque deporti- vo. suelo m ² . viv.
Unidad basica	15	3	2	Equipa- miento comercial social
Unidad integrada	15	6	2	Equipam- ento social
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viv.	15	6	2	Equipa- miento social
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viv.	15	6	2	Equipa- miento social

DOTACIONES EN SUELO DESTINADO A USOS TERCIARIOS.

Uso terciarios		Uso residencial	
Situación	Servicio de interes público y social	Plazas de aparcamiento	Sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, plazas de aparcamiento.
	Porcentaje	Porcentaje	Num/100 m ² edificación.
Primera	10	4	1
Segunda	10	6	1
DOTACIONES EN SUELO DESTINADO A USOS INDUSTRIALES.			Los previstos en los usos residenciales

U S O	I N D U S T R I A L			Plazas de aparcamiento
	Servicios de interes publico y social.	Equipamiento	Porcentaje	
Sistema de espacios libres de dominio y uso publico.	Parque Deportivo	Equipamiento Comercial	Social Porcentaje	Num/100 m ² edificación
Porcentaje	Porcentaje	1	1	1
10	2	1	1	1

Norma 2-1.5Servicios de urbanización.

Se trazarán los esquemas de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y distribución de energía electrica.

Deberá consignarse el caudal y los dispositivos de captación y conducción de agua potable, así como la ubicación, capacidad y fraccionamiento de los depósitos.

En el esquema de saneamiento se señalarán las características y puntos del vertido, así como el tipo de depuración en su caso, todo ello justificando en función de las condiciones físicas locales.

Se determinarán las características de la pavimentación jardinería y alumbrado público.

Tanto en la elaboración de los esquemas del Plan Parcial como en la redacción de los proyecto se tendrán en cuenta las regulaciones establecidas en las Normas de Urbanización de este Plan General.

Norma 2-1.6Otra documentación

Además de la documentación establecida por las Normas anteriores, se desarrollarán las Ordenanzas correspondientes, tomando como base las regulaciones de carácter general contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal, concretanto y detallando expresamente las condiciones de volumen, uso, sanitarias y estéticas de las edificaciones y elementos naturales en cada zona.-

Se indicarán igualmente las regulaciones previstas para la ejecución del Plan Parcial, así como para el mantenimiento de los servicios.

Se fijarán las etapas necesarias para la ejecución de las obras, los medios económicos disponibles y el sistema de actuación que se considere más conveniente para la realización del Plan Parcial.

Cuando se trate de un Plan Parcial de promoción privada se tendrá en cuenta, además las regulaciones contenidas en los Artículos 52, 53 y 54 de la Ley del Suelo y 45, 46, 47 y 48 del R. del Planeamiento.

NORMA 2-2NORMAS DE URBANIZACION

Objeto. - Establecer las exigencias a tener en cuenta, para la redacción de los proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de las actuaciones urbanísticas en general y de los Planes Parciales en particular. En todas las actuaciones urbanísticas deberán de resolverse los problemas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y alejamiento de aguas residuales, pavimentación y otros, conforme a las siguientes Normas y al Decreto 3787/70, sobre infraestructura Turística.

Norma 2-2.1Abastecimiento de agua.

Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Dotación mínima de agua para uso doméstico: no será nunca inferior a 200 L. por habitante y día.
- La dotación para riego y otros usos se dotará la cantidad a justificar por las características de la ordenación.
- La presión nímina en el punto mas desfavorable será: 1 atmósfera.
- Será obligatorio justificar legalmente la disponibilidad del caudal suficiente, bien de red municipal o particular existente, de manantial propio o ajeno, o de pozo.

Si el suministro es mediante contrato con compañía suministradora será indispensable presentar el compromiso de dicha compañía a suministrar el caudal necesario y su continuidad, con documento acreditativo.

- Se deberá acompañar análisis químico y bacteriológico de las aguas así como el certificado de aforo realizado por un Organismo Oficial en el caso de captación no municipal.
- Se justificará el número de habitantes de acuerdo con el volumen edificable o edificado, según los casos.

Norma 2-2.2 Saneamiento.

El objeto de esta Norma son las condiciones que han de cumplir las instalaciones para la evacuación de aguas residuales negras y pluviales, así como su depuración y vertido.

Podrá adoptarse cualquier sistema; unitario o separador, de acuerdo con las condiciones locales de pendientes, caudal, desagües y economía de la instalación y servicio.

El caudal a tener en cuenta para cálculo de evacuación será el calculado para la dotación de agua potable.

Para la descarga de aguas negras en los cursos de agua o su entrega al terreno, será necesaria la-

previa depuración en condiciones que garanticen la incontaminación de las áreas afectadas, siendo preceptivo el informe favorable de la autoridad sanitaria competente.

La eliminación de las aguas residuales por vertido al terreno, una vez depuradas, se hará por medio de pozos filtrantes, para lo cual será preciso presentar informe geológico demostrativo de las condiciones de permeabilidad. Este tipo de vertido solamente podrá ser autorizado como solución transitoria en los casos que no exista un colector próximo, que no haya posibilidad de verter a un curso de agua y que la población prevista en la urbanización no sobrepase 500 habitantes.

Igualmente, como solución transitoria, en tanto no existan colectores próximos, podrán autorizarse fosas sépticas y pozos filtrantes individuales, si las condiciones del terreno lo permiten, en parcelas aisladas cuya superficie no sea menor de 3.000 m² y edificabilidad menor de 0,2 m³/ m².

En el sector I, de tolerancia industria, zona 7a y 7b en tanto no existan colectores proximos, se otorgará licencia de edificación si se soluciona el vertido de aguas residuales a pozo fíctrante previo tratamiento - por oxidación total.

Tanto en las soluciones anteriores, como en los casos de vertido al mar, las instalaciones deberán ajustarse a los dispuesto en las "Normas para el Proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y vertido de aguas residuales al mar en las costas españolas".

Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/2.
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con 20 l/s-
- Pozos de registro y visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 mts.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 mts. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de 0,20 mts.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de usos público.

Norma 2-2.3

Fed eléctrica y de alumbrado público.

Las instalaciones deberán de cumplir los Reglamentos Electrotécnicos vigentes para Alta y Baja Tensión.

Los cálculos de la red se harán de acuerdo con-

una dotación mínima de 0,6 kw.h/hab.

Las líneas de distribución, tanto de uso doméstico como de alumbrado público serán siempre subterráneas.

Las cámaras de transformación podrán ser subterráneas o aéreas. En los casos en que no se dispongan subterráneas se tratará de salvar el aspecto estético.

El alumbrado público responderá a los siguientes requisitos:

CONCEPTOS	VÍAS PRINCIPALES	VÍAS SECUNDARIAS
Iluminación horizontal media.	10 lux.	5 lux
Coeficiente uniformidad	0,20 lux.	0,15 lux.

- Se reducirán al mínimo los saltos bruscos de intensidad entre calles de distintas categorías.
- Se reducirán al mínimo los efectos de deslumbramiento mediante el empleo de las técnicas adecuadas.
- Las alturas y separación de los puntos de luz, estarán en función de las características técnicas de los aparatos siendo recomendables, en todo caso, la disposición bilateral alternada de los mismos.

Norma 2-2.4

Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el -

carácter de cada vía en cuanto a las características de: volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto, climatología de la zona, etc.

A tales efectos, se exigirá como mínimo doble-tratamiento superficial. El acabado de las superficies será el siguiente :

Sistema viario principal: asfaltado.

Sistema secundario : asfaltado o de hormigón.

Peatonal : enlosado natural o artificial.

Se diferenciará el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzada, pistas de ciclistas, arcenes, pistas peatonales, aparcamientos, etc.

En todo caso, se deberá justificar el tipo de espesor del firme adoptado.

Norma 2-2.5

Otros servicios públicos.

La recogida de residuos sólidos urbanos que no sean eliminados se resolverá mediante el sistema que en cada caso mejor convenga. Para el cálculo del volumen de residuos se tomará como promedio la cantidad de 0,500 kgs dia/hab.

La recogida desde las casas se hará a partir de cámaras de colectores comunes de donde se verterá directamente al autocamión y de éste a la estación colectora.

Podrán habilitarse estaciones intermedias, - que habrán de disponerse al menos en las unidades de - - 20.000 a 40.000 habitantes. Constarán éstas de instalaciones de incineración correspondientes, en el caso de que no exista una zona de vertido oficialmente establecida, o instalaciones adecuadas para la transformación de basuras..

NORMA 2-3NORMAS DE EDIFICACION

Objeto.- Son las normas generales relativas a las condiciones de aprovechamiento de las superficies edificables. A estas regulaciones estarán referidas las normas particulares de cada zona señaladas en el cuadro - de la norma, N. 3-4,1.

Norma 2-3.ITipo de edificación.

1) Se definen los tipos básicos de edificación:

a) Edificación en manzana cerrada densa (MD).

Es aquella que ocupa toda la alineación o fachada, y generalmente la totalidad de la superficie de la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines de iluminación y ventilación.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Patio mínimo: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de $I/5$ de la altura del patio: mínimo 3 mts.
- Superficie de patio será igual o mayor que $H^2/12$, siendo H, la altura de la edificación del patio.
- Fondo máximo de la edificación 25 mts, medidos -- desde la alineación de la calle.

B) Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MPM).

Es aquella que ocupando todo el frente en la alineación de la calle y del patio, tiene su fachada posterior paralela a esta alineación y retranqueada en toda su longitud respecto del testero de la parcela. - El patio podrá ser público o mancomunado, teniendo la dimensión suficiente, para que a él puedan abrir viviendas, y éstas tengan calificación de exteriores. El patio no podrá ser cerrado totalmente, teniendo comunicación directa con al menos una calle, en un frente como mínimo de la misma anchura que ésta y altura la de la edificación.

No se permitirá edificar en el patio de manzana, permiéndose sólo construcciones subterráneas destinadas a garaje aparcamiento que permita una capa de tie rra mínima de 30 cm. de espesor.

La superficie del patio se destinará a jardines, accesos y juegos.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Distancia mínima entre fachada posterior y testero de parcela: 5 mts.

- Fondo máximo de edificación, o alineación interior-
vendrá dado por: $F = \frac{A-H}{2}$, siendo:
 F = fondo edificable.

H = altura máxima permitida en el solar que se pre-tenda construir.

A = mínima distancia desde los centros de las alineaciones opuestas de cada manzana.

- En ningún caso el fondo edificable podrá ser mayor de 25 mts., autorizando un fondo de 10 mts., cuando el resultante de aplicar las fórmulas anteriores sea inferior a ésta dimensión.
- Patios interiores de parcela: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de $\frac{1}{5}$ de la altura del patio: mínimo: 3 mts.
- Superficie mínima de patio $H^2/12$, siendo H la altura del patio.

c) Edificación en doble crujía (DC).-

Es aquella que ocupando el frente en la alineación de la calle, tiene su fachada posterior paralela a ésta alineación con una profundidad máxima equivalente a dos crujías.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Fondo máximo edificable: 12 mts.
- Distancia mínima entre fachada posterior y el terreno de la parcela: 5 mts.

d) Edificación en bloques-exentos (Bq).

Modif. 018 100.02

~~Es aquella constituida por cuerpos de edificación, - generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas estén retranqueados, respecto de los linderos interiores de las parcelas. Tendrá las siguientes limitaciones:~~

NORMA 2.3.1.- "TIPO DE EDIFICACION". APARTADO "d", EDIFICACION EN BLOQUES EXENTOS (Bq)

Se corrige esta norma, eliminando del primer párrafo de las limitaciones impuestas por la misma, las siguientes palabras contradictorias : "y de la calle"... "Limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle".

La norma 2.3.1, en el apartado "d", quedará de la siguiente forma :

d) Edificación en bloques exentos (Bq).

Es aquella constituida por cuerpos de edificación, generalmente de planta rectangular, alineados o no con las vías públicas, cuyos paramentos o fachadas estén retranqueados, respecto de los linderos interiores de las parcelas.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela será igual o mayor que 1/3 de su altura con mínimo de 5'00 m.

Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial registrado e inscrito con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga y apruebe una ordenación de volumen, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.

- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor que 1/3 de la suma de las alturas respectivas. El mínimo siempre será de 5'00 mts.

- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques, no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor de 60 m. y la segunda, no mayor de 24 m.

Modif. 018-400-02

- La distancia desde la edificación a los linderos de la parcela (y de la calle) será igual o mayor que 1/3 de su altura con mínimo de 5,00 mts. (limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle.)
- Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial registrado e inscrito con el colindante para proceder en la misma forma o en aquellos casos en que se proponga y apruebe una ordenación de volúmenes, con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.
- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor que 1/3 de la suma de las alturas respectivas. El mínimo siempre será de 5,00 m.
- La proporción entre la longitud y la anchura de los bloques, no será superior a 4:1, con la primera dimensión no mayor de 60 m. y la segunda , no mayor de 24 m.

e) Edificación mixta (MS).-

Se define como una combinación de los tipos (MD) 6 -- (MPM) en planta baja y primera, con el tipo (BQ) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada una de los tipos que la componen.

f) Edificación aislada (AS)

Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalets), tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima 2 plantas.
- Separación a los linderos de la parcela y a la alineación de la calle no menor que la altura, como mínimo de 5,00 mts.
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos pareados se exigirá compromiso notarial registrado e inscrito con el conlindante, para que proceda en la misma forma, y la parcela será la correspondiente a las dos parcelas mínimas necesarias.

g) Edificación en fila (FL).

Se define como edificación baja para vivienda unifamiliar, ocupando todo el frente entre medianerías, retranqueado respecto de la alineación de la vía pública y respecto del testero de la parcela.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- Retranqueo mínimo respecto de la alineación de la vía pública: 5,00 mts.
- Retranqueo mínimo respecto del testero de la parcela: 7,00 mts.
- Longitud máxima de la edificación, agrupando varias unidades: 80,00 mts.

NORM. 018100.02 :

NORMAS 2.3.1.- APARTADO "h", EDIFICACION INDUSTRIAL (IN)

Se aporta interpretación de la documentación grafica, punto 7.4, de la zona 7a, en lo referente a la alineación obligada de la edificación para los bloques recayentes a la CN-332:

La Norma 2.3.1, en el apartado "h", quedará así :

Edificación industrial(IN)

Se define como edificación baja exenta, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

Tendrá la siguiente limitación:

- Deberá de estar separada de los linderos de la parcela - y de la alineación de la calle en una distancia no menor que su altura, con mínimo de cinco metros (excepto en la zona 7a que sera obligada la alineación a CN-332 conforme punto 7.4).
 - Se podrá autorizar que el mínimo sea tres metros cuando - la fachada resultante no sea superior a 18 metros en el total de la planta.
-

Movif. 018100.02 ← h) Edificación industrial (IN).

Se define como edificación baja exenta, del tipo de nave usual en las instalaciones industriales.

Tendrá la siguiente limitación:

- Deberá de estar separada de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor que su altura, con mínimo de cinco metros.
- Se podrá autorizar que el mínimo sea tres metros - metros cuando la fachada resultante no sea superior a 18 metros en el total de la planta.

i) Tipos no especificados.

Son otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajen en los anteriormente definidos podrán autorizarse previo informe de la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para la zona correspondiente.

j) Condiciones suplementarias de los tipos de edificación.

1) Asignación de tipo: se adoptará un tipo de edificación para manzanas completas, entre los permitidos en cada zona. Cuando para una manzana se redacte y apruebe un proyecto de ordenación de volúmenes o similar, podrán autorizarse en la misma, mas de uno de aquellos tipos de edificación.

2) Retranqueo y transformacion de volúmenes: cualquier propuesta de modificación de los tipos de edificación fijados en este Plan General Municipal, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformaciones de volúmenes, podrá autorizarse cuando cumpla las siguientes condiciones:

- a) no producir daños a terceros.
- b) no sobrepasar el volumen edificable, ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.
- c) respetar las condiciones de los tipos de edificación que se prevean.
- d) no dejar visibles medianerías o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes, -- cuando, por no estar construidos, sea procedente. - Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea -- desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al criterio de composición como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.
- e) los espacios libres resultantes deberán dedicarse - únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés o cualquier otro uso similar que no implique edificación.

f) su tramitación será de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, art 49.

3) Voladizos: Los voladizos sobre la alineación de -- las calles se permitirán en las siguientes condiciones:

a) cuerpos de edificación cerrados:

Permitidos únicamente en calles de ancho igual o mayor de 8 metros.

- Saliente de la linea de fachada no mayor de 7% - del ancho de la calle, con máximo de 1,50 metros.
- Longitud máxima voladizo: 50% de la longitud de - la fachada.
- no se permitirán en patios de manzana.

b) balcones o voladizos abiertos, permitidos en todas- calles excepto:

Calles peatonales y viales menores de 6 metros.

- saliente de la linea de fachada no mayor de 7% -- del ancho de la calle con máximo de 1,50 metros.
- Longitud libre, con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor del vuelo.
- En edificaciones con fachadas en esquinas, podrán acumularse indistintamente los voladizos correspon- dientes a cada una de ellas.
- No se permitirán en patios de manzana, con sali- entes máximo de 0,50 metros.

c) balcones:

Permitidos en todas las calles.

- Saliente de la linea de fachada no mayor del 7% - del ancho de la calle, con máximo 0,50 metros.
- Longitud libre, retirandose de los extremos de la fachada a una distancia no menor del vuelo.
- Se podrán permitir en patios de manzana, con saliente máximo de 0,50 metros.

4) Cornisas y aleros :

- Se permiten en todos los casos, tanto en fachadas como en patio de manzana.
- El vuelo podrá exceder de 30 cm. de lo señalado para los balcones, con un máximo de un metro .

5) En edificación abierta, no se permitirá que ningún cuerpo de edificación volado, cerrado o no, avance fuera de los límites señalados por los retranqueos que ha de guardar la edificación excepción hecha de cornisa y aleros.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos o balcones a una altura menor de 3,5 metros libre sobre el nivel de acera (excepto en el casco Antiguo, 2,7 mts).

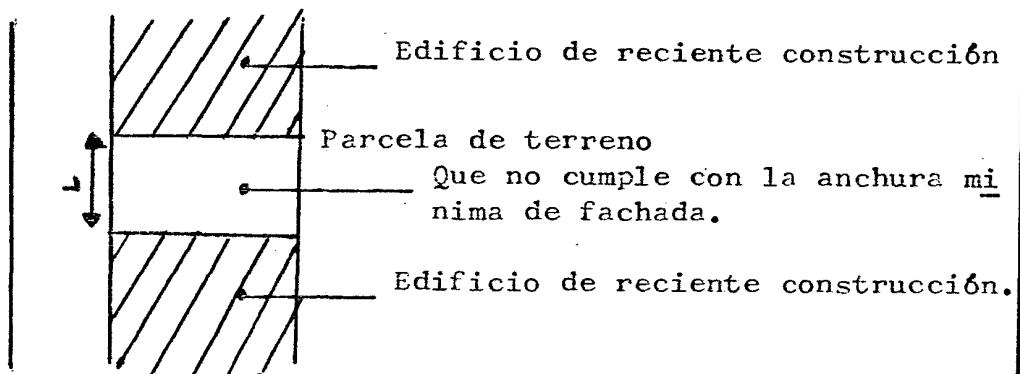
En marquesinas esta altura mínima será de 2,70 mts. no permitiéndose su instalación en el casco Antiguo.- Podrán sobresalir de la linea de fachada como máximo hasta 20 cm. menos de la linea interior de bordillo.

Excepciones:

En los casos de parcelas que no cumplen con la condición de ancho mínimo de fachada conforme al cuadro anterior, encontrándose entre medianeras recientemente edificadas a ambos lados. Se permitirá la edificación del solar, eximiéndose el cumplimiento de esta condición.

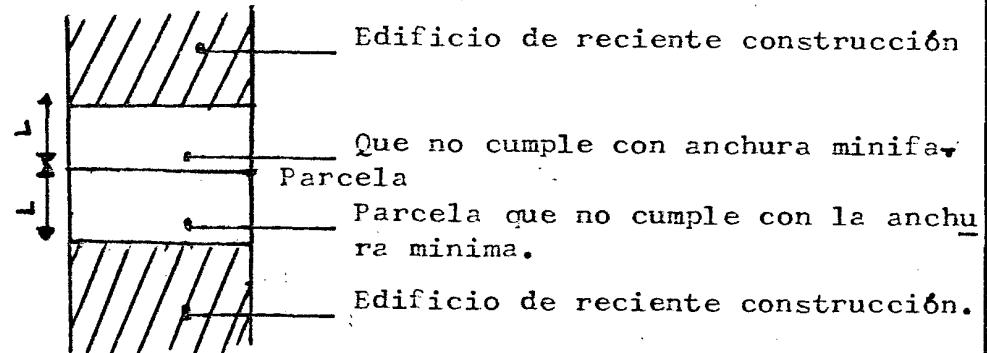
CROQUIS ACLARATORIO.

Caso en el que es aplicable la excepción



L < Ancho mínimo fachada.

No es aplicable la excepción.



L < Ancho mínimo fachada.

Norma 2-3.2Parcela mínima.

Según las características de la zona, se aplica uno de los dos criterios siguientes:

- a) Superficie mínima fija: No podrá ser inferior a 200 m².
- b) Superficie mínima variable en función del ancho de la calle y cumpliendo además las exigencias del siguiente cuadro, que determinarán la condición de solar edificable.

ANCHO DE LA CALLE

CONDICIONES	Hasta 8m.	de 8 a 12m	mas de 12m.
Superficie mínima (m ²).	80 m ² *	100 m ²	120 m ²
Longitud mínima fachada	7 m. *	8 m.	9 m.
Fondo mínimo.	8 m. *	9 m.	10 m.
Diametro min. circulo ins.	5 m. *	6 m.	7 m.
Dimensión min. en cualquier sentido.	4 m.	5 m.	6 m.

* En el casco Antiguo, estas medidas corresponderán a las existentes en la actualidad.

Se considerán como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, los cuales deberán de ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, conforme a la legislación vigente.

Norma 2-3.3

Maxima ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela será variable para cada zona, como se establece en la Norma de Zonas 3.4.1.

Norma 2-3.4

Altura maxima

La altura maxima será la indicada para cada zona en el cuadro de la Norma de Zonas 3.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los siguientes límites:

- Planta baja (incluido forjado) = entre 3,00 y 4,50 m.
- Planta de pisos (incl. forjado)= entre 2,70 y 3,50 m.

Se podrán construir semisotanos siempre que no se sobrepase la altura maxima permitida.

Las alturas maximas serán obligatorias en todas las calles y plazas de la red principal y en aquellas en que por su importancia o carácter, la corporación municipal estima conveniente establecer esta exigencia.

El resto de las vias se podrá permitir una planta menos de la fijada como máxima.

Se considerán como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, en los cuales deberán de ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, conforme a la legislación vigente.

Norma 2-3.3

Máxima ocupación de la parcela.

La ocupación de la parcela será variable para cada zona, como se establece en la Norma de Zonas 3.4.1.

Norma 2-3.4

Altura máxima.

La altura máxima será la indicada para cada zona en el cuadro de la Norma de Zonas 3.

Las alturas de plantas estarán comprendidas dentro de los siguientes límites:

- Planta baja (incluido forjado) = entre 3,00 y 4,50 m.
- Planta de pisos (incl. forjado)=entre 2,70 y 3,50 m.

Se podrán construir semisotanos siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida.

En planta baja, se permitirán los altillos, siempre que tengan una altura libre mínima de 2,2 mts y la altura de planta baja cumpla los límites establecidos.

Las alturas máximas serán obligatorias en todas las calles y plazas de la red principal y en aquellas en que por su importancia o carácter, la Corporación Municipal estime conveniente establecer esta exigencia.

En el resto de las vías se podrá permitir una planta menos de la fijada como máxima.

No computaran como plantas; las de desvíos de altura libre igual o inferior a 1,20 mts; los sotanos y semisotanos, siempre que:

- En el tipo (MD)..- En un fonde de 3 mts a partir de la alineación el intrados del forjado del techo del sótano o semisótano quede por bajo de un plano trazado de forma similar al definido como plano de altura máxima y situado a 1,50 mts de altura.
- En edificación abierta..- No tendrán consideración de planta, a los efectos de altura, las plantas cuyo techo esté situado a 1,50 mts. o menos sobre el plano medio.

Condiciones complementarias para la regulación de la --
Altura máxima:

- 1) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima, en general, y cualquiera que sea el tipo de edificación, se permitirán:
 - Forjado de techo horizontal o inclinado, de la última planta.
 - Cubierta propiamente dicha, cuya pendiente maxima no excedera de 45º. 35º
 - Antepechos de terraza, bien sean de fábrica o cerrajería, con una altura maxima de 1,20 mts. sobre el forjado.

- Pérgolas o elementos analógos, sin sobrepasar 2,30 -
mts. sobre el forjado.

- Cajas de escalera, salas de maquinas, depósitos de -
agua, chimeneas y elementos analógos.

2) Forma de medir la altura:

A los efectos de medir la altura de la edificación, se tomará la perpendicular a la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada, hasta encontrar la cara inferior del forjado de última planta, o en su defecto, el plano horizontal imaginario trazado apartir del arranque de la cubierta inclinada.

En las calles con pendientes, se harán cada -- veinte metros.

- Los anchos de calle se medirán en el punto medio de cada manzana.
- En solares de esquina, la mayor altura que le corresponda, se mantendrá sobre la calle mas estrecha en la longitud de fachada no mayor del doble del ancho de la calle (maximo 12 metros).
- Se prohíbe todo tipo de áticos y sobre áticos, con las excepciones que señale el Plan.

Norma 2-3.5.

Volumen edificable.

Será variable para cada zona y se establecerá - según los siguientes criterios:

- a) Para la edificación en suelo urbano: El volumen edificable vendrá determinado por la aplicación a la superficie de solar (Superficie neta de parcela), el coeficiente (m^3/m^2) señalado por el cuadro de la norma de zonas, para la zona que le corresponda o, en su defecto, por la aplicación de las condiciones de ocupación, o fondos de edificación y altura permitidos en dicho cuadro.
- b) Para el suelo urbanizable:-El volumen edificable vendrá determinado por aplicación a las superficies netas de parcela resultantes en el Plan Parcial.
- c) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y superficie construida, se establece una relación fija de 1 m^2 de superficie construida igual a 3 m^3 de volumen, que equivalen a una altura fija de plantas igual a 3 metros, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.
- d) Será computable todo el volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, formado por la envolvente, entre la rasante media del terreno en dicho perímetro, y el cielo raso de la cielera. del edificio. No será tenido en cuenta el volumen construido por debajo de dicha rasante.

e) Se permitirá utilizar el volumen interior entre la cubierta y el último forjado, para trasteros de uso exclusivo de las viviendas y locales del edificio; - cambras; buardillas o viviendas independientes con acceso directo desde la última planta, siempre que cumplan:

- Las condiciones de cubiertas establecidas en la -- Norma 2-3.6.

FORMA DE MEDIR EL VOLUMEN:

Se contabilizará como volumen edificado:

- Aquel comprendido dentro del perímetro exterior de la edificación entre la rasante media del terreno (establecida según norma 1.1.2. a) y el cielo raso de la - ultima planta.
- No se tendrá en cuenta el volumen construido por debajo de la rasante.
- En las cubiertas inclinadas, no se contabilizara como volumen, las zonas edificadas y cerradas, con altura libre menor de 1,5 mts.
- Los porches, terrazas o vuelos, cubiertos y abiertos- a un solo lado contabilizaran al 100%.
- Los porches, terrazas o vuelos cubiertos y abiertos a dos o mas lados contabilizaran su volumen al 50%.

NORMA 2.3.6.- CUBIERTAS. (MODIFICADA).

- Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta, ampliación o reforma de todo el término municipal, deberán de ser obligatoriamente inclinadas." Se exceptúa de éste cumplimiento, al suelo urbanizable programado con P.P. aprobado anteriormente a la aprobación definitiva del vigente P.G. Municipal. 23/9/82" así como el suelo calificado como de Tolerancia Industrial y el sector de suelo urbanizable programando de uso industrial propuesto por el P. General.

- El material de cubierta debe de ser de teja árabe blanca o parda.
- Se podrá permitir una pendiente máxima de 35° (grados) siempre que se cumpla:

- 1) La cota de mayor cumbre no sobrepasará más de 4 metros sobre la altura máxima de edificación, tomada según norma 2.3.4. para cada zona o tipo edificatorio según casos. (ver esquema).
- Se permitirá cubierta plana integrada en la cubierta del edificio, en proporción menor del 25% sobre la totalidad de la cubierta(se contabilizará para ello la superficie total de cubierta en proyección horizontal). Debiendo guardar la cubierta plana, un retranqueo mínimo de 3 metros desde el alero a calle. (ver esquema).

NOTA: Todas las cotas y distancias a considerar para el establecimiento de la envolvente de la cubierta, serán las utilizadas por las presentes Normas para la obtención de los demás parámetros, esto es:

- Altura de cornisa: Desde rasante media a calle a cara inferior de último forjado. (H_{max}).
- Retranqueo para posible cubierta plana: a 3 mts a contar desde la parte más exterior del alero (norma 2.3.1 apartado j, punto A).
- Cota de mayor cumbre : se tomará 4 metros sobre la H_{max} , a partir de la cara inferior de forjado de última planta o línea imaginaria trazada en horizontal sobre el plano de cota máxima.

En los casos que se pueda dar lugar por la aplicación de la presente normativa a interpretaciones contrapuestas, se deberá tomar como válida la más restrictiva en cuanto a aprovechamiento edificatorio se refiere.

Norma 2-3.6Cubiertas.

- Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta, ampliación o reforma de todo el término Municipal, deberán ser obligatoriamente inclinadas.
- El material de cubierta deberá ser la teja árabe, blanca o parda.
- Se podrá permitir una pendiente máxima de 45° , siempre que se cumpla:
- 1) La cota de mayor cumbre no sobrepasara 4 metros sobre la altura máxima de la edificación, en ningún caso.
 - 2) La proyección horizontal de la cubierta en un solo tramo no podrá sobrepasar los 10 metros.
- Se permitirá cubierta plana integrada en la cubierta del edificio, en proporción menor del 25% sobre la totalidad de la cubierta. (Se contabilizará para ello la superficie de cubierta en proyección horizontal), deberá guardar ésta un retranqueo mínimo de 3 mts desde el alero a calle.

Norma 2-3.6.1.Edificación a dos calles de diferente altura.

En los casos en los que la edificación recaiga a dos calles paralelas o similares, se ordenarán las cubiertas y su posible aprovechamiento edificable, de la siguiente forma:

NORMA 2-3.6.1. EDIFICACION A DOS CALLES DE DIFERENTE ALTURA.-

En los casos en los que la edificación recaiga a dos calles para elas o similares, se ordenarán las cubiertas y su posible aprovechamiento edificable, de la siguiente forma:

- 1) Se tomará la línea medida divisoria del solar, en sentido paralelo a las alineaciones de las calles.
- 2) Para cada calle, se establecerá la altura máxima permitida por la normativa urbanística. (N-3.4.1.)
- 3) Se dispondrá, conforme a la Norma 2-3.6., la cubierta del edificio recayente a las dos calles.
- 4) Conforme a los puntos 1º, 2º y 3º, quedará establecida la línea envolvente de la cubierta, no pudiendo en ningún caso la edificación sobrepasar ésta, salvo lo contenido en la Norma 2-3.4.1. "Construcciones permitidas sobre la altura máxima".
- 5) Bajo la linea envolvente se establecerá la cubierta conforme se estime más oportuno.
- 6) La altura "L" del frente conformado por las líneas de cumbre máxima de las cubiertas no podrá ser mayor de 3,00 metros. ($L \leq 3,00$ mt.)

NOTA :

Se entenderá aplicable esta Norma, en los casos de dos calles o espacios abiertos públicos a los que puedan dar viviendas independientes por considerarlos fachada.

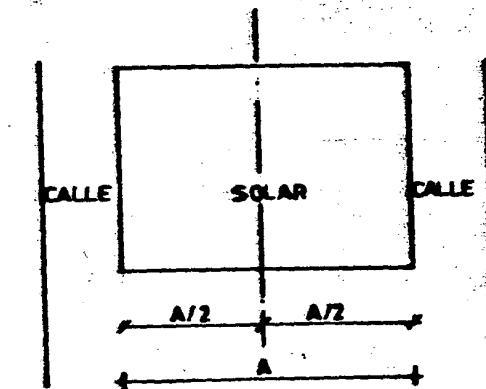
En los casos de distancias mayores de 20 mts. entre fachadas, o entre fachada y fondo edificable, se dispondrán las cubiertas del modo indicado para una fachada independiente, resolviendo el espacio interior de forma que se cumple la Norma.

La tipología de edificación deberá de ser discada, permitiendo el pareo. La manzana XI, quedará con los mismos aprovechamientos vigentes.

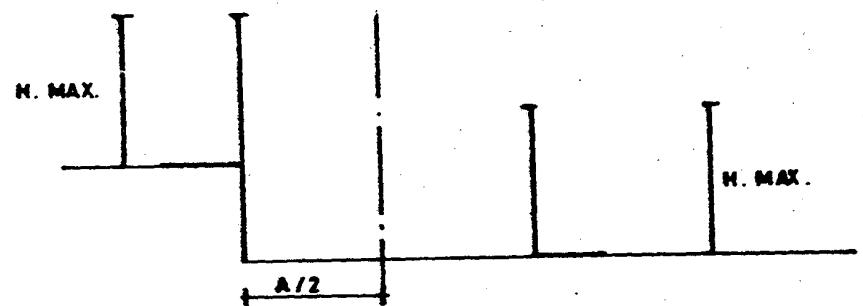
De este modo, no se aumentan los volúmenes edificables, manteniendo prácticamente los mismos, pero dispuestos de forma que sea posible la gestión del planeamiento, beneficiando la conservación de la edificación de los antiguos "CHALETS" de primera línea y quedando la edificación en altura en segunda línea.

- 1) Se tomará la linea medida divisoria del solar, en sentido paralelo a las alineaciones de las calles.
- 2) Para cada calle, se establecerá la altura máxima permitida por la normativa urbanística (N-3.4.1).
- 3) Se dispondrá, conforme a la Norma 2-3.6, la cubierta del edificio recayente a las dos calles.
- 4) Conforme a los puntos 1º, 2º y 3º, quedará establecida la linea envolvente de la cubierta, no pudiendo en ningún caso la edificación sobrepasar ésta, salvo lo contenido en la Norma 2-3.4.1. "construcciones permitidas sobre la altura máxima".
- 5) Bajo la linea envolvente se establecerá la cubierta conforme se estime mas oportuno.
- 6) La altura "L" del frente conformado por las líneas de cumbre máximas de las cubiertas no podrá ser mayor de 3,00 metros. ($L \leq 3,00$ mts)

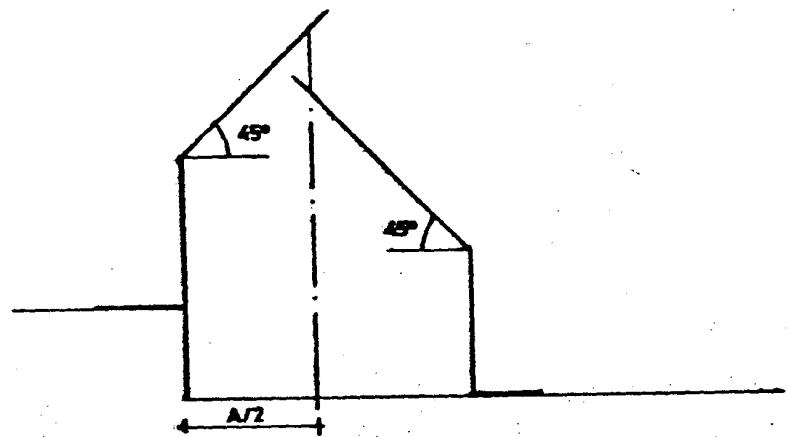
ESQUEMA DE LA SOMBRA 1.º



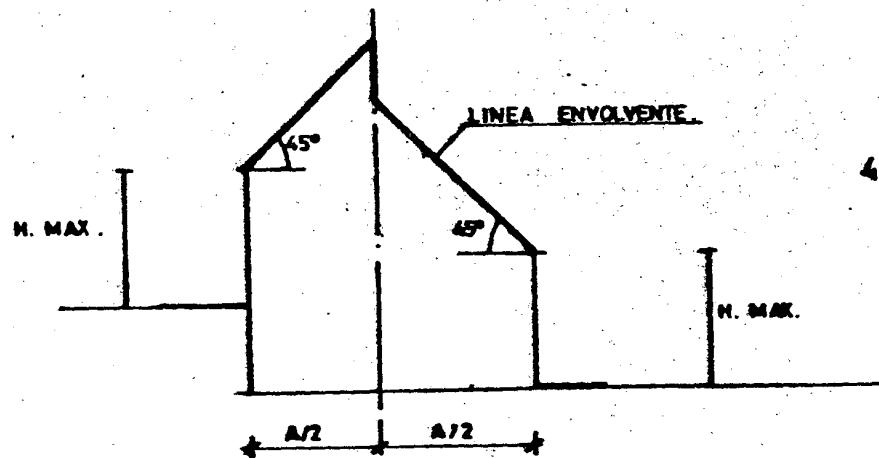
1º



2º

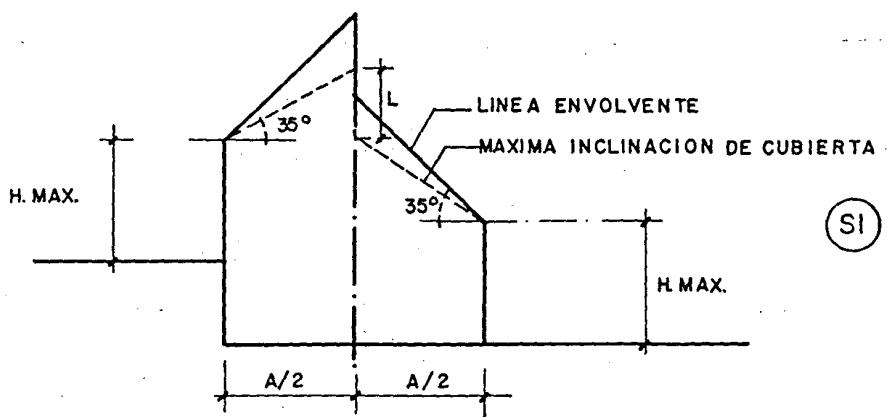


3º

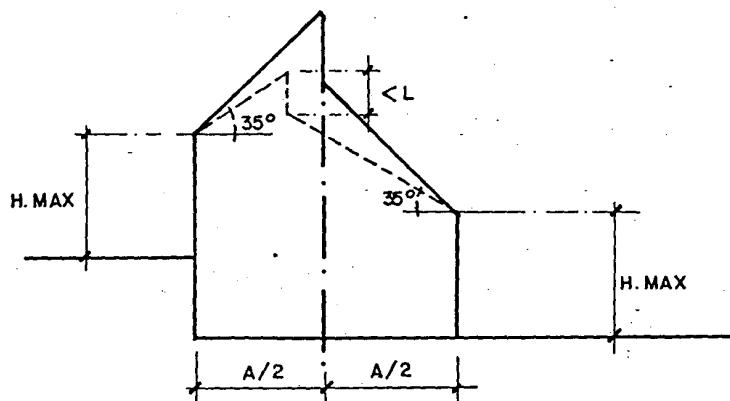


4º

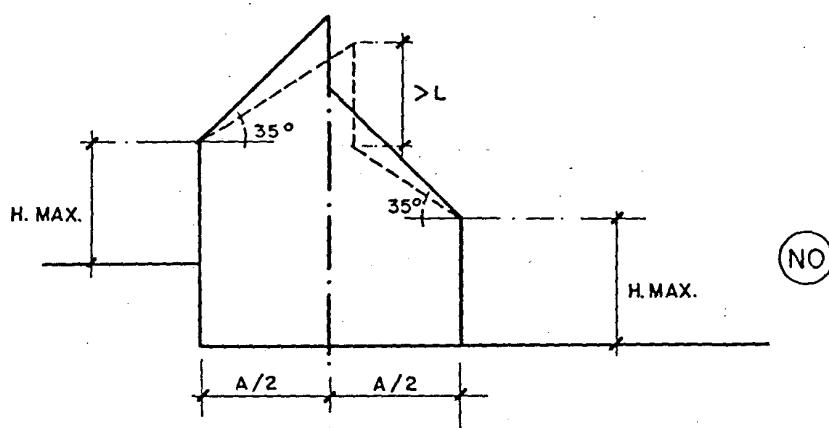
(MODIF. 018 100.02):



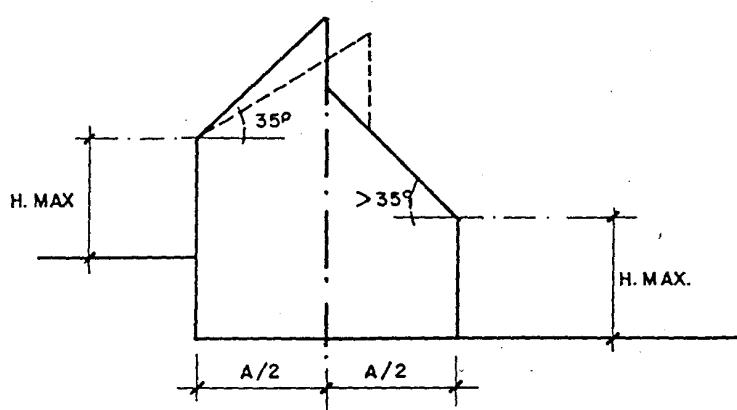
SI



SI



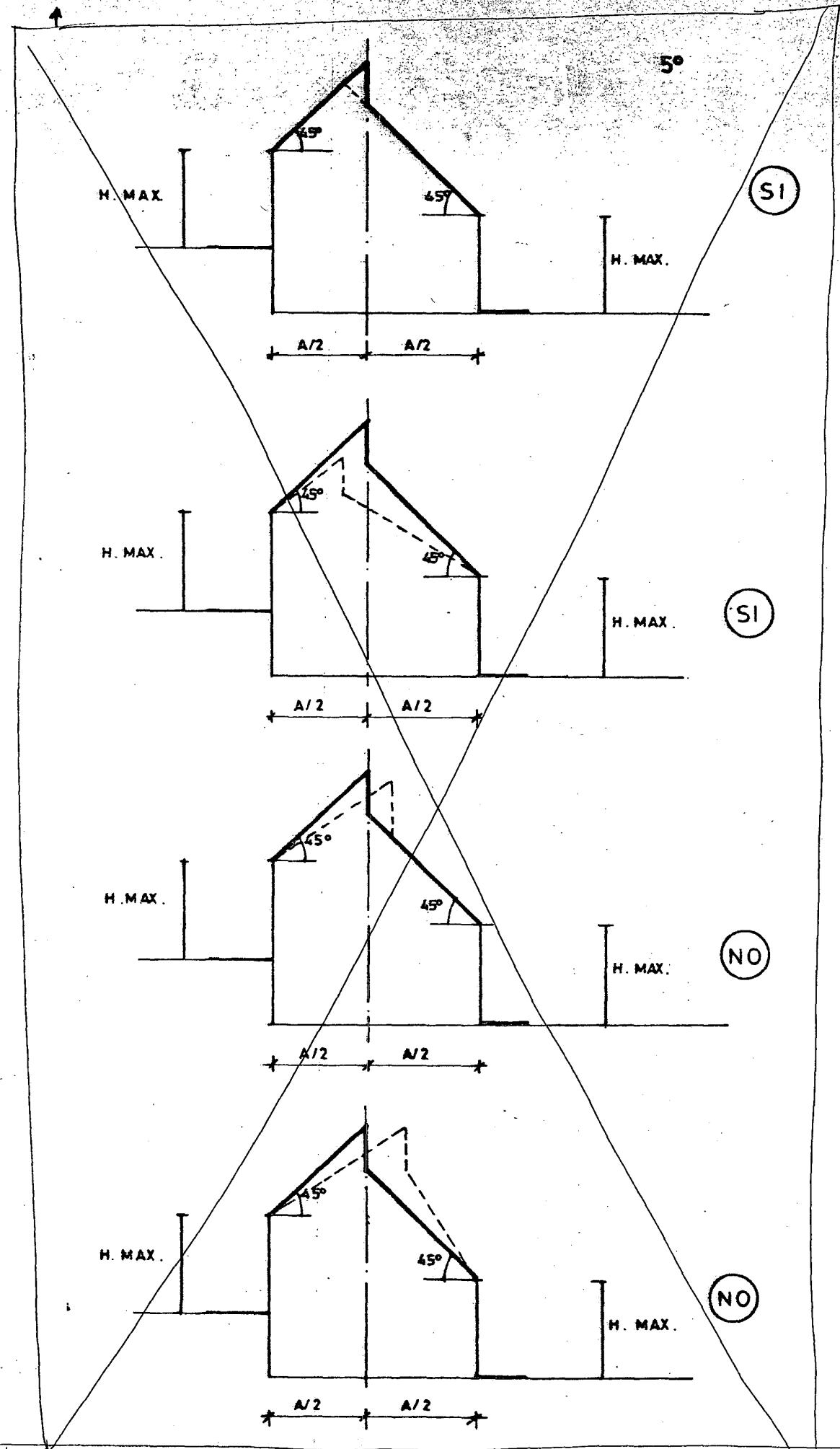
NO



NO

Modif. 018100.02

84



Catálogo

FORMA LEGAL
1.- DISPOSICIÓN
1.1.- TRAZAR
caciones
o plano
ciones a
cida por la
cada zona en

AYUNTAMIENTO
DE
ALTEA
(ALICANTE)

Negociado Central
Número.....

AYUNTAMIENTO DE ALTEA
17.05.85 04385
SALIDA

RECIBIDO OFICIAL
COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE ALICANTE
DELEGACIÓN DE ALICANTE
REGISTRO VENÉ-AL
20 MAYO 1985
ENTRADA
N.º 1699

Ilmo. Sr.:

Como complemento al oficio de esta
Alcaldía de fecha 29 de Marzo próximo-pa-
sado, adjunto tengo el honor de remitir
a V.I., aclaraciones a la Norma 2.3.6 "Cu-
biertas" del Plan General Municipal de
Ordenación, aprobadas por el Ayuntamiento
Pleno con fecha 28 de Marzo de 1.985.

Dios guarde a V.I. muchos años.

Altea, 16 de Mayo de 1.985.

El Alcalde

Guillermo Alcalde



Ilmo. Sr. PRESIDENTE DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS.

A L I C A N T E

2

INTERPRETACION DE LA NORMA 2.3.6 "CUBIERTAS" DE LA NORMATIVA -
URBANISTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALTEA.

OBJETO : En base a las diferentes interpretaciones observadas, se pretende clasificar los criterios del P.G.O.U. respecto de la Norma de cubiertas, no modificando la norma vigente en modo alguno.

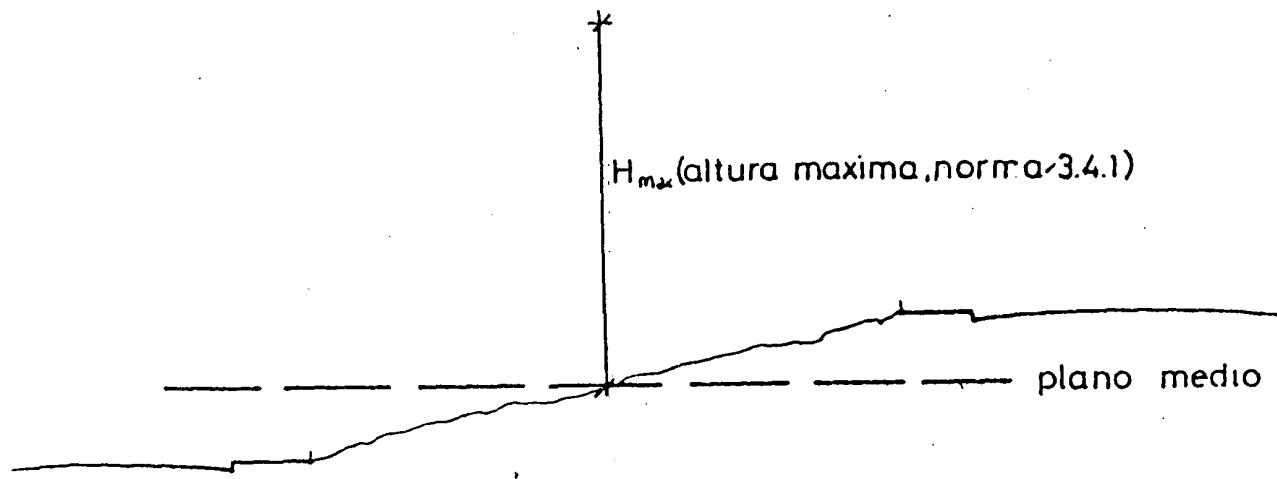
AMBITO DE APLICACION : Es de aplicación particularizada para la edificación de tipología en bloque-aislado ó aislada.

Su aplicación en el resto de las tipologías en los casos de posible similitud con la tipología de bloque, o aislada se tomarán en el mismo sentido.

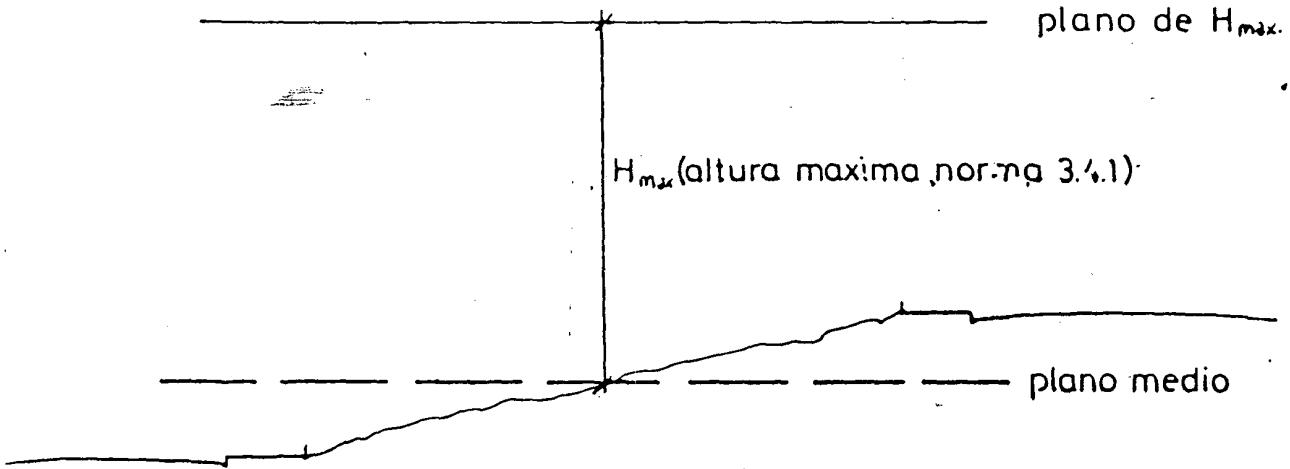
FORMA DE CONFORMAR LA CUBIERTA DE LA EDIFICACION

1.- DISPOSICION DE LA ENVOLVENTE MAXIMA.

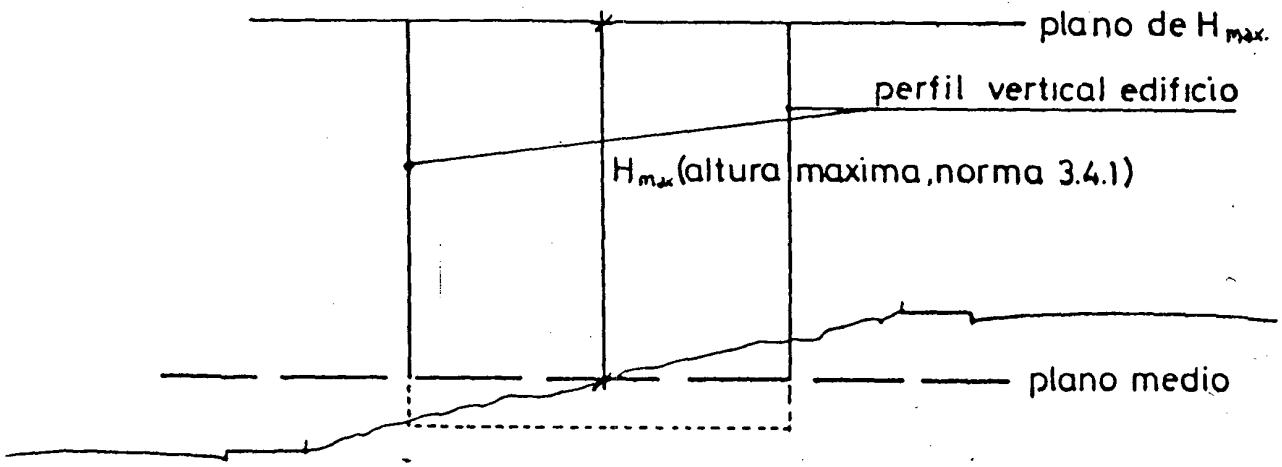
1.1.- TRAZAR; desde la rasante de calle para el caso de edificaciones a una sola calle, o desde la rasante media o plano medio del solar, para los casos de edificaciones a dos o mas calles, la altura máxima establecida por la Norma 3.3.4 sobre altura máxima para cada zona en mts.



1.2.- ESTABLECER EL PLANO DE ALTURA MAXIMA PARALELO AL PLANO MEDIO ANTES DESCRITO.

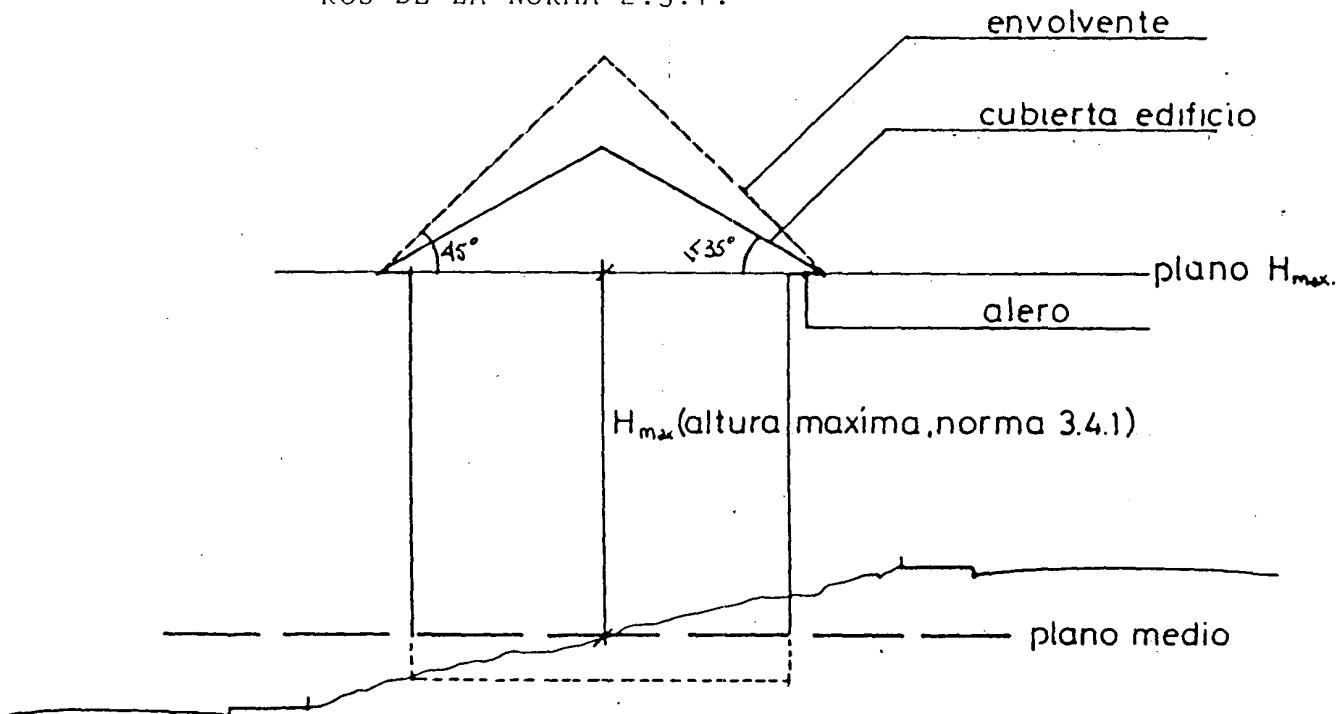


1.3.- CONFORMAR EL PERFIL VERTICAL DE LA EDIFICACION ENTRE LOS PLANOS MEDIO Y DE MAXIMA ALTURA ANTES DESCRITOS.



3

1.4.- ESTABLECER LA ENVOLVENTE DE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO BASANDOSE EN LA NORMA 2.3.6 Y LAS NORMAS SOBRE ALEROS DE LA NORMA 2.3.1.



1.5.- DENTRO DEL PERFIL OBTENIDO DE LA ENVOLVENTE MAXIMA - ESTABLECER LA CUBIERTA DEL EDIFICIO CONFORME LO DISPUESTO POR LA NORMA 2.3.6 DE LA FORMA QUE MEJOR CONVENGA.

CONSIDERACIONES SOBRE EL VOLUMEN EDIFICADO Y SU CONTABILIZACION A EFECTOS DEL VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE.

MEDICION DE VOLUMEN

Establecida la cubierta del edificio, y el conjunto del mismo, como norma general, contabilizada a efectos del volumen máximo edificable todo el volumen comprendido dentro del perímetro exterior de la edificación entre la rasante o plano medio y el plano de altura máxima.

- No contabilizará a efectos del volumen máximo edificable, - el volumen construido bajo del plano de rasante o plano medio.

- No contabilizará a efectos de volumen máximo edificable, el volumen construido sobre el plano de altura máxima correspondiente a la cubierta del edificio.
- En las cubiertas inclinadas no se contabilizarán como volumen edificado las zonas edificadas y cerradas con altura libre menor de 1'5 mts. en aquellos casos en los que éste se encuentre bajo el Piano de altura máxima.
- Los porches, terrazas, corredores ó similares cubiertos y abiertos a dos o mas lados contabilizaran a efectos de volumen al 50% cualquiera que sea su uso.
- Los porches, terrazas, corredores ó similares cubiertos y abiertos a un solo lado contabilizaran su volumen al 100 %.

CONSIDERACIONES SOBRE LA EDIFICACION CONSTRUIDA EN LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO.

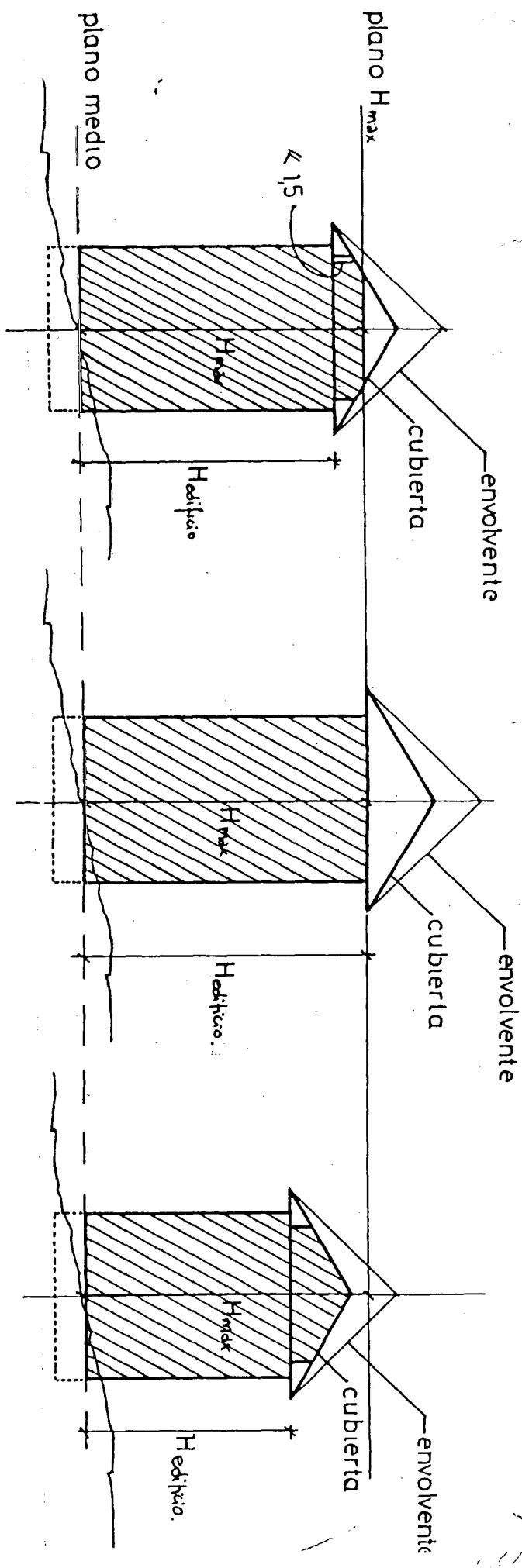
Se permitirá utilizar el volumen interior entre la cubierta y el último forjado para: trasteros de uso exclusivo de las viviendas independientes con acceso directo desde la última planta, no necesitando ascensor; o piezas dependientes de la última planta conformando duplex o triples.

Cumplimentando en todos los casos la norma 2.3.6 de cubiertas.

Silpucia.- Para traez consta que el Alfo Pérez, su señorez
celebrado el dia 28 de Mayo de 1985, acuerdos escritos que
corresponden a la interpretación dada a la Norma 2.3.6.
Cubiertas", que dice:

Alto 29 febrero 1985

El secretario



Altura edificio (plano)
inferior H_{max} y cubierta
sobre plano H_{max}

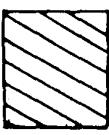
Altura edificio (plano)
coincide con H_{max} .

Altura edificio (plano)
inferior H_{max} y cubierta
bajo plano H_{max} .

VOLUMEN QUE CONTABILIZA



VOLUMEN QUE NO CONTABILIZA



85.

Los usos de la edificación se clasifican en - los siguientes grupos:

- 1) Uso de VIVIENDA.
- 2) Uso de INDUSTRIA.
- 3) Uso PUBLICO.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:

1) Uso de la VIVIENDA

Se divide en dos clases:

Clase 1^a Vivienda unifamiliar, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre - exterior.

Clase 2^a Vivienda multifamiliar, definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para varias viviendas.

2) Uso de la INDUSTRIA

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones -- afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas,-- Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961. A todos los efectos, y especialmente en

lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorios, tanto al citado Reglamento, como las disposiciones municipales actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª Categoría.- Actividades sin molestia para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni de carburantes.

2ª Categoría.- Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tráfico, Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

3ª Categoría.- Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permiten su localización en --

edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo, Garages públicos hasta 100 coches, con servicio de mantenimiento y de carburantes hasta 5.000 litros con depósito subterráneo.

4ª Categoría.- Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características con exclusión de -- las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los Artículos 15 y - 20 del Reglamento de Actividades 2414/1961.

5ª Categoría.- Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en general, sin limitaciones.

Compatibilidad.- Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria.

Situación A.- En edificio de viviendas, en plantas - superiores.

Situación B.- En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.

Situación C.- en edificio de viviendas, en patio de manzana, o anejo a vivienda unifamiliar.

Situación D.- En edificios industriales entre medianeras con fachada a la calle y contiguos a viviendas.

Situación E.- En edificio exclusivo e independiente - rodeado de espacios libres y con fachada a la calle.

Situación F.- En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.

Situación G.- En edificios industriales en suelo urbanizable, a 2.000 mts. como mínimo de las áreas urbanizables previstas en este Plan General Municipal y bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en el mismo. En todo caso, esta localización estará condicionada a que se garantice que, en función de los vientos dominantes, no resultarán afectados por emanaciones previstos en este Plan General Municipal.

Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son los señalados en el siguiente cuadro:

Nº81F. 018100.02 :

Norma 2.3.7.- (al cuadro de la Norma, Usos industriales.

Se entenderan los límites señalados en el cuadro de la Norma, permitidos para cada categoría, referidos siempre por parcela mínima.

ejemplo : En zona 7, tolerancia industrial, la potencia máxima ^{para} cada parcela mínima de 1.000 m², será la señalada para la zona. Si la parcela tiene 2.000 m², la potencia no será el doble, sino por unidad de instalación.

Nro dif. 018 100.02

SITUACION	UNIDAD	CATEGORIA				
		1a.	2a.	3a.	4a.	5a.
A	M2	50				
	CV	2	NO	NO	NO	NO
	db	40				
B	M2	150	200			
	CV	6	6	NO	NO	NO
	db	45	45			
C	M2	200	300			
	CV	10	10	NO	NO	NO
	db	45	50			
D	M2	-	400	600		
	CV	-	15	20	NO	NO
	db		55	60		
E	M2	-	-	1.000	2.000	
	CV	-	-	30	100	NO
	db			65		
F	M2	-	-	2.000	ILIM.	
	CV	-	-	100	ILIM.	NO
	db			70	100	
G	M2	-	-	-	ILIM.	ILIM.
	CV	-	-	-	ILIM.	ILIM.
	db				ILIM.	ILIM.

La medición de Decibeles, se efectuará en la - parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno mas afectado.

Los límites de potencia mecánica señalados podrán ser aumentados en un 50% cuando se utilicen máquinas accionadas por motores directamente acoplados-

Para el cálculo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire ventilación, calefacción, ascensores, etc., incluso los instalados en las viviendas, a los cuales se aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

3) Uso PÚBLICO.

Se dividen en las siguientes clases:

RS.- Residenciales

1.- Hoteles.

CU.- Culturales

2.- Moteles.

1.- Centros para congresos,
conferencias intern. etc

RL.- Religiosos

2.- Auditoriums.

3.- Museos, Salas de Exposición, biblioteca etc.

1.- Templos parroquiales.

2.- Anexos parroquiales de,
tipo cultural, apóstolico,
social, etc.

3.- Iglesias y conventos.

AD.- Administrativos 1.- Tenencia de Alcaldía.

2.- Organismos y Delegaciones de la Administración Central.

3.- Centros sindicales.

4.- Oficinas privadas.

SA.- Sanitarios y -
Asistenciales.

1.- Grandes Hospitales.

2.- Dispensarios-Ambulatorios.

3.- Clínicas.

4.- Casas de socorro.

5.- Guarderías.

ES.- Enseñanza.

1.- Centros de enseñanza superior.

2.- Centros de enseñanza media, -
profesional y laboral.

3.- Centros de enseñanza General-
Básica (E.G.B.).

CO.- Comercio.-

1.- Comercio de uso diario.

2.- Comercio especializado.

3.- Grandes almacenes.

4.- Comercio de lujo.

5.- Restaurantes y bares.

EP.- Espectáculos.

1.- Plaza de toros.

2.- Estadios.

3.- Salas espectáculos.

4.- Hipódromo.

DR.- Deportivos y
Recreativos.

1.- Clubs o campos deportivos -

al aire libre.

2.- Pequeñas instalaciones cu-
biertas.

3.- Complejos polideportivos cu-
biertos.

4.- Centros Sociales.

5.- Campo de Ferias y Verbenas.

CT.- Comunicaciones
y transportes.

1.- Estafeta de correos.

2.- Central Telefónica.

3.- Central Telegráfica.

4.- Estación ferrocarril.

5.- Estación de autobuses.

6.- Estación de servicio.

VA.- Varios.

1.- Parque de bomberos.

2.- Matadero.

3.- Cementerio.

4.- Servicio de limpieza.

5.- Cuarteles.

Cualquier otro uso no incluido podrá catalogar
se por similitud de función con alguno de los relacio-
nados.

Norma 2-3.8Condiciones higiénico-sanitarias.

Serán para cada zona las que se establezcan en los correspondientes Planes Parciales, debiendo ajustarse, como norma general, a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944, con la única salvedad de que las chimeneas de ventilación serán permitidas, con carácter general, en las condiciones fijadas en dicha Orden.

No se permiten viviendas interiores, entendiendo por tales las que no tengan, como mínimo, un frente de fachada a vía pública (o a patio de manzana de lado no menor de 2/3 de altura) igual a la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de vivienda.

Como condiciones específicas, las viviendas deberán de cumplir:

Artículo 1) Ascensor; la altura máxima permitida para piezas habitables (viviendas, locales, etc) sin ascensor será de 13 metros, medidos desde el nivel de la acera, en el eje del portal hasta el solado de la última planta. La cuantía calidad, velocidad y dimensiones del camarín, de los ascensores, se regulará por las NTE/ITV.

Artículo 2) Patios; Las edificaciones que tengan patios interiores de ventilación e iluminación, (éstos cumplirán el punto 5º de la orden ministerial 29/2/44 (BOE 1/3/44).

Articulo 3) Chimeneas de ventilación; Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductores independientes siempre que reunan las condiciones del I.N.V. por O.O. M.M. 20/5/69 y 4/5/70.

Articulo 4) Será obligatoria la inclusión de conducto de ventilación activada sobre la cubierta, en la cocina, a fin de asegurar la evacuación de vapor de agua gases o humos, así como dar ventilación, a la despensa si la hubiese.

Articulo 5) La superficie de los huecos de iluminación de todas las piezas habitables de las viviendas, no será inferior a 1/6 de su superficie útil.

Cuando la pieza comunique con el exterior mediante segundas luces estas dimensiones deberán duplicarse, no pudiendo en ningún caso ser inferiores a la mitad de la fachada.

Existirán segundas luces cuando el paramento de fachada de la pieza se encuentre situado a una distancia igual o superior a 2,50 metros de patio, calle o espacio libre que forme el volumen de ventilación o iluminación.

Articulo 6) Baños y Aseos; El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico.

Los cuartos de baño o aseo, deberán ir revestidos con azulejo u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,50 mts. Los paramentos afectados por el uso de la ducha lo serán a una altura de 2m.

No se permitirá su acceso desde, dormitorios, comedor, cocina ni estar. Sin embargo, si la vivienda está dotada con un baño y un aseo como mínimo, uno de ellos podrá tener acceso desde dormitorio o cocina.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes, en este caso se formalizara escritura pública constituida de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscriba en el registro de la propiedad, con respecto a ambas fincas y que se presentará en el ayuntamiento al solicitar la correspondiente licencia de obras.

No computarán como plantas, las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se permitirán patios abiertos a fachadas, siempre que la longitud "L" del frente abierto no sea inferior a $1/6$ de la altura, con un mínimo de 3 metros. La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de fachada, cuando al patio den dormitorios o estar, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada, y dos veces si al patio dan habitaciones que no sean las citadas en el caso anterior.

No se considerarán patios abiertos a fachada - aquellos retranqueos cuya profundidad normalmente medida al plano de fachada no sea superior a 2 metros y siempre que en los planos laterales no abran huecos que sean los únicos de las piezas recayentes a estos retranqueos.

Articulo 7) Escalera;

- La altura máxima de las tabicas será de 19 cm. (*)
- La anchura mínima de huella, sin contar su vuelo, será de 27 cm. (*)
- Longitud mínima de peldaños será de 1 metro, siendo - la distancia mínima entre paramentos de 2,20 metros.(*)
- El número máximo de peldaños en un solo tramo será de 16.
- En escaleras curvas, la longitud mínima de peldaños - será de 1,20 metros, los peldaños tendrán como mínimo una linea de huella de 25 cm. , medida a 40 cm. desde la linea interior del pasamanos.(*)
- Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 metros.

La distancia mínima desde la distancia de los peldaños de mesetas con puertas a éstas, será de 25 - cm. Se prohíben las mesetas en ángulo, las partidas - y las escaleras compensadas. (*)

- La altura mínima del pasamanos será de 95 cm., medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos será aquella que deje libre horizontalmente una dimensión igual o menor a 12 cm.

(*) (Excepto en el Casco Antiguo, zona 1a)

- Las escaleras de los edificios de viviendas y públicos tendrán ventilación e iluminación directa con el exterior en todas sus plantas, siendo la superficie mínima de iluminación, 1 metro cuadrado.

- En edificios de planta baja + 2 alturas.

Se permitirá escaleras con ventilación e iluminación cenital, mediante lucernarios, cuya superficie en planta sea como mínimo los dos tercios de la superficie de la caja de escalera. Se dejará en este caso un hueco central en la escalera en toda su altura y en el se rá inscribible un circulo de 1,20 metros de Ø diametro.

Articulo 8) Instalaciones minimas en las viviendas; como mínimo serán preceptivas las siguientes instalaciones:- instalacion electrica para alumbrado y usos domésticos,- instalación de agua fria y caliente, Antena colectiva de TV y FM y canalización de telefonica, ellas conforme a la reglamentación vigente.

Articulo 9) En todas las viviendas y locales se instalará un cuarto de aseo compuesto por retrete, lavabo y ducha como mínimo.

En la cocina o dependencia aneja se instalará un fregadero de cualquier material, excepto la piedra artificial, y un lavadero.

Articulo 10) Saneamiento; Cada uno de los aparatos sanitarios, fregadero o lavadero, ira provisto de su correspondiente cierre hidraulico. Los sifones serán registrables y fácilmente accesibles.

Articulo 11) En las edificaciones se observara el Decreto 1.490/45 y posteriores reglamentaciones sobre aislamiento termo-Acústico de viviendas, al objeto de reducir consumo de energia, debiéndose justificar en proyecto.

Articulo 12) Cuarto de basura; Todo edificio destinado a viviendas, con carácter colectivo, y que agrupe a mas de 5 viviendas, asi como los edificios de uso público, dispondrán de local para cubos de basuras, con facil acceso desde el exterior, con una superficie útil mínima de 0,5 m² - por vivienda o cada 100 m² edificados. La ventilación del cuarto de basuras no podrá realizarse a través de los conductos de ventilación de los cuartos de baño, cocina o similares, debiendo ser individualizada.

Norma 2-3.9

Condiciones estéticas.

Teniendo en cuenta las distintas características de cada zona, se establecen tres tipos de composición.

- 1) Rígida para cada caso concreto.
- 2) Conforme al carácter de la zona.
- 3) Libre.

- 1) Composición estética rígida con arreglo al proyecto - correspondiente a Normas especiales que se fijen para cada caso concreto.

Se impondrá esta condición en los casos en que exista algún elemento urbano (calle, plaza, etc) de interes especial histórico-artístico, cultural o pintoresco que aconseje su conservación de acuerdo con una determinada composición urbanística y arquitectónica.

- 2) Composición estética de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona.

Se impondrá esta condición a los conjuntos o núcleos de interés histórico artístico, cultural o -- pintoresco, aún cuando no hayan sido objeto de expedientes de declaración por parte de la Dirección General del P.A. y C. En estos casos se impondrán condiciones para mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el ambiente general de la zona. En el caso de -- que hayan sido objeto de declaración por parte de la Dirección General del P.A. y C., se ajustarán a las -- condiciones impuestas por este Organismo. En cualquier caso será necesario el informe favorable de dicho Organismo para autorizar cualquiera de los tipo de retransqueo de la edificación, que se señalan en la Norma - -

3) Composición estética libre.

Se aplicarán en todas las zonas que no hayan de ser objeto de protección especial, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a -- continuación y que, en lo que les afecta, serán también de aplicación a las zonas reseñadas en los apartados 1) y 2) anteriores.

a) Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (álicos, cajas de escala y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de éstos últimos - de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testerios o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o alturas afecten notoriamente a la composición panorámica de la ciudad.

b) Siempre que sea posible deberán prohibirse los hastiales de cubierta vistos o, al menos, resolver su integración en la composición arquitectónica del --

NORMAS 2.3.9 "CONDICIONES ESTÉTICAS", APARTADO 3, COMPOSICIÓN ESTÉTICA LIBRE, SUB-APARTADO "d".

Se pretende concretar con la presente nota aclaratoria, el sentido del apartado 3,d, de la norma 2.3.9, de las normas urbanísticas del Plan General, textualmente :"deberá mantenerse el carácter de la zona, no autorizándose el uso de materiales que por la calidad, textura o color, alteren el ambiente general de la zona!"

El sentido de la norma sobre condiciones estéticas libres deberá interpretarse en el apartado d, de manera que:

AMBITO DE APLICACION : Todo el suelo urbano.

MATERIALES : Los materiales de acabado de fachadas en el -
ambito de aplicación de la Norma, deberán ser

de revocos de mortero pintados a la cal o
pinturas al uso, en color blanco en todos los
casos.

- No se permitirán las fábricas de ladrillo vistos, (aun siendo éstas de color blanco o pintadas en blanco).
- No se permitirán los aplacados de piedra, granito u otros materiales habitualmente utilizados en otras latitudes.
- Solamente se permitirán zócalos de piedra natural, o artificial en tonalidades claras en fachadas en planta baja hasta una altura inferior o igual a 1'00 Mts. medido desde la rasante de acera.

edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

c) Los patios de servicios que por cualquier circunstancia sean visibles, tanto desde la vía pública como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, o calles particulares, deberán ser ocultados por muros de celosía o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

d) Deberá mantenerse el carácter de la zona, no autorizándose el uso de materiales que por su calidad, --textura o color, alteren el ambiente general de la zona.

e) En todos los casos, las medianeras que finalizada la edificación vayan a quedar vistas (no cubiertas por la edificación colindante) deberán ser acabadas con el mismo tratamiento de fachada.

La Corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, y la Fiscalía de la Vivienda podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad al cumplimiento de estas exigencias.

La Corporación Municipal, y en su defecto, Consellería Obras Públicas y Urbanismo, podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notaria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas por esta Norma.

Mabif. 018100.02

Norma 2-3.10Obras en edificios fuera de Ordenación.

Articulo 1) Conforme a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley del Suelo de 2 de Mayo de 1.975, en los edificios e instalaciones industriales erigidos con anterioridad a la aprobación de este Plan General que resulten disconformes con el mismo, serán calificados como "fuera de Ordenación" no pudiendo realizarse en ellos obras de reforma, consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor expropiatorio.

Se podrán realizar pequeñas reparaciones exigidas por la Higiene, Ornato y Conservación del inmueble.

En casos excepcionales se podrá permitir obras parciales de consolidación si no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizar.

A estos efectos, se considerán obras de consolidación, aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Se consideran pequeñas retracciones: La sustitución parcial de forjados o de los elementos de cubierta, si no sobrepasa del 10% de la superficie edificada, de -- evacuación de aguas, reparación de galerías, instalaciones, tabiques (sin cambio de distribución), revocos, etc.

Articulo 2) Obras de reforma. En las fincas que no estén fuera de ordenación, se podrán realizar obras de reforma, ampliación y consolidación siempre que sean conformes a estas ordenanzas del Plan General. Las obras de reforma se admitirán siempre que la altura libre de pisos existentes supere los 2,20 metros.

Articulo 3) Obras de conservación. Las fachadas de los edificios públicos y privados, sus medianerías y paramentos aún no siendo visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

Los propietarios estarán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que así lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico correspondiente. Así como del perfecto estado de solidez estructural, a fin de no comprometer la seguridad pública.

Articulo 4) Construcciones provisionales. Por un periodo de tiempo determinado, se permitirán con carácter provisional, en el interior de los solares en los que se vaya a edificar, la instalación dentro de las alineaciones de construcciones para depósitos, guarderías, pisos piloto, etc. referentes a la obra.

El otorgamiento de la licencia de la obra provisional, llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que se hubiese especificado emplazamiento y características por el solicitante.

CAPITULO III - NORMAS PARTICULARES DE ACTUACION URBANISTICA

NORMA 3-1

NORMAS DEL SUELO URBANO

Objetivo.- Estas normas regulan las condiciones mínimas a cumplir para el desarrollo urbanístico de esta clase de suelo y las condiciones impuestas a la edificación sobre el mismo.

Norma 3-1.1

Definición.

Constituirán el Suelo Urbano: (Art. 78 L.S.-75).

- a) Los terrenos a los que este Plan General Municipal incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en dos terceras partes de su superficie en la forma que éste determine.
- b) Los que, en ejecución del Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Norma 3-1.2

Intervención en el uso de las facultades dominicales.

Los terrenos situados en Suelo Urbano, podrán edificarse únicamente cuando reúnan las siguientes condiciones:

a) Estar comprendidas dentro de superficies edificables.

Es decir, no formar parte de vías o espacios públicos zonas verdes, zonas de protección o cualquier otra -- que el Plan General Municipal determine como no edificable; debiendo estar, además sujetos a una ordenanza de edificación y tener sus alineaciones y rasantes definidas y linderos establecidos.

b) Estar calificado como solar, para lo cual la vía de acceso a la parcela deberá tener realizada la explanación del terreno y disponer de los servicios de abastecimiento de agua, desagües y energía eléctrica. En caso de no cumplir éstas condiciones será necesario garantizar debidamente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, conforme a las normas mínimas de urbanización, N-3-1.6.

c) Reunir las condiciones exigidas para la parcela mínima y cualquier otra que señale el Plan General Municipal para la zona en que está situado.

- Los terrenos que según este Plan General Municipal --- sean destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica, serán cedidos gratuitamente al Municipio, debiendo repartirse equitativamente las cargas de acuerdo con las regulaciones contenidas en la Ley del Suelo.

Norma 3-1.3Planeamiento.-

En ésta clase de suelo no se requiere planeamiento parcial, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo. En aquellos terrenos que tengan la calificación de solar, podrá edificarse mediante la aplicación de las Ordenanzas para el Suelo Urbano que se incluyen al final de éstas Normas y la redacción, si fuese necesaria, de los Estudios de Detalle requeridos para completar o adaptar las alineaciones y rasantes o establecer la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan. En las áreas de nuevo desarrollo, será necesario redactar y ejecutar los correspondientes proyectos de Urbanización requeridos para que los terrenos tengan la calificación de solar.

Los proyectos de Urbanizaciones no podrán modificar las prescripciones del Plan General o de P. Especiales o estudios de detalle que los desarrollan ni -coneter modificaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

Norma 3-1.4Urbanización.

Los proyectos de urbanización se regirán por las regulaciones generales contenidas en las Normas de Urbanización de este Plan General Municipal (Norma 2-2.1 a Norma 2-2.5), teniendo igualmente en cuenta las exigencias que figuran en las Ordenanzas para el Suelo Urbano incluidas al final de éste documento.

Movif. 018 100.02:

3.3.- NORMAS 3.1.6 NORMAS MINIMAS DE URBANIZACION DE VIALES.

Se tomarán para las calles de sección igual a 10'00 Mts. -
las determinaciones establecidas para las calles mayores de
10'00 Mts.

Norma 3-1.5Edificación.

Los proyectos de edificación en Suelo Urbano, - sobre solares que reúnan las condiciones de edificabilidad, y no estén afectados por un Plan Parcial aprobado,- se adoptarán a lo establecido en las Ordenanzas del Suelo Urbano, de este Plan General, de acuerdo con la zona- que le corresponda.

La corporación Municipal, a propuesta de sus - Servicios Técnicos, podrá establecer en determinadas zo- nas, manzanas o edificios, la obligatoriedad de dedicar- parte de la superficie construida a estacionamiento de - los vehículos previstos en las edificaciones que se rea- licen:

Los proyectos de edificación en Suelo Urbano,- sobre solares resultantes de un Plan Parcial aprobado, - se sujetarán a las condiciones de edificación y Ordenan- zas establecidas en su propio Plan.

Modif.018100.02

Norma 3-1.6Normas mínimas de urbanización de --viales.DESCRIPCION.Calles menores de 10 metros: (*)

a) Encintado y pavimentación de calzada:

Bordillo de hormigón prefabricado y rigola incorporada o de piedra natural, calzada con base de zahorra artificial de 20 cm., riego de adherencia y capa de rodadura de 5 - cm. de espesor con aglomerado asfáltico.

b) Alcantarillado:

Cloaca general de tubo oval de hormigón de 40 x 52 cm. sobre solera y recálce de hormigón, pozo de registro cada 50 m. de fábrica de ladrillo, solera y losa de hormigón con tapa de fundición, imbornales cada 50 m. con rejilla de protección y albañal de tubo de hormigón de Ø 20 cm. para empalmes a pozo.

c) Aceras:

Con losetas de cemento comprimido sobre el lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.

d) Alumbrado público:

Báculos de 9 metros equipados con lámpara de vapor de mercurio de color corregido de 250 w. cada 30 m. unilateralmente o al tresbolillo, incluyendo red de alimentación subterránea y puesta a tierra.

Calles mayores de 10 metros: (*)

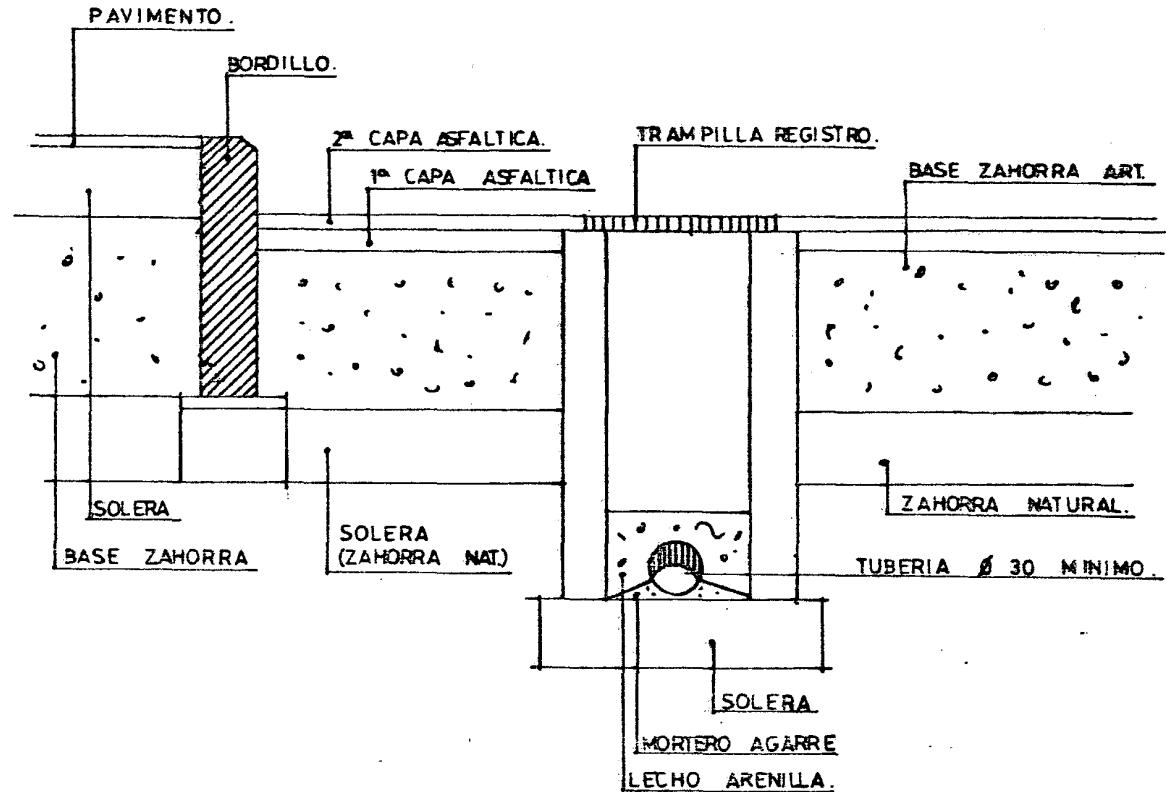
a) Encintado y pavimentación de calzada:

Bordillo de hormigón prefabricado con rigola incorporada o de piedra natural; Calzada con base de zahorra artificial, riego de imprimación, capa intermedia de 4 cm. de espesor con aglomerado asfáltico, riego de adherencia y capa de rodadura de 4 cm. de espesor con conglomerado asfáltico.

- b) Alcantarillado e imbornales: Cloaca general de tubo oval de hormigón de 80 x 120 cm. sobre solera y reálce de -- hormigón, pozo de registro cada 40 m. de fábrica de ladrillo, solera y losa de hormigón con tapa de fundición. Imbornales cada 40 m. con rejilla de protección y albañal de tubo de hormigón de 20 cm. para empalme a pozo.
- c) Aceras: Losetas de cemento comprimido sobre lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.
- d) Alumbrado publico: Báculos de 9 metros , equipados con lámpara de vapor de mercurio color corregido de 250 w. - pareados cada 30 metros incluyendo red de alimentación - subterranea y puesta a tierra.

(*) (Ver esquema)

ESQUEMA DE LA NORMA 3-1.6.



GALZADA:

- SUB-BASE ZAHORRA ARTIFICIAL.
- BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL.
- RIEGO DE IMPRIMACION.
- DOS CAPAS DE RIEGO ASFALTICO.

ACERAS:

- SUB-BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL.
- BASE DE ZAHORRA ARTIFICIAL.
- SOLERA DE HORMIGON.
- PAVIMENTO CON CAPA DE CEMENTO FINO RAYADO O LOSETAS DE HORMIGON.
- BORDILLO CANTO VIVO O MATADO, DE PIEDRA NATURAL O - PREFABRICADO DE HORMIGON.

POZOS DE REGISTRO:

- ZAPATA DE HORMIGON EN MASA CON CAPA DE NIVELACION.
- FABRICA DE LADRILLO MACIZO DE 1/2 PIE ENLUCIDA INT.
- MORTERO DE AGARRE.
- RED DE ALCANTERILLADO Ø MIN. 30 cm.
- LECHO DE ARENILLA.

NORMA 3-2NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Objetivo.- Estas Normas regulan las condiciones mínimas a cumplir para la urbanización con fines de edificación de los terrenos incluidos en ésta clase de Suelo.

Norma 3-2.1Definición.

Constituyen el Suelo Urbanizable, los terrenos que en éste Plan General Municipal se declarán aptos, en principio, para ser urbanizados. art. 79.

La ley del Suelo prevé dos categorías de Suelo Urbanizable.

a) Suelo Programado, constituido por aquellos sectores cuyo desarrollo urbanístico deberá ser realizado, mediante la redacción de Planes Parciales y de acuerdo con el programa establecido en el Plan General Municipal.

b) Suelo no Programado, integrado por aquellos terrenos que, eventualmente, pueden ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

Norma 3-2.2Suelo urbanizable programado.Norma 3-2.2.1Intervención en el uso de las Faz.-
dominicales. art. 84 L.S.

No podrá ser urbanizado hasta que se apruebe -
El Plan Parcial correspondiente. Hasta entonces no se po

dran realizar en él obras o instalaciones salvo: las que se vayan a ejecutar mediante Plan Especial, correspondiente a obras de infraestructuras básicas del territorio o al abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otras análogas; y las de carácter provisional conforme al art. 58.2 de la L.S.; ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan General.

A los efectos de Gestión Urbanística se deberán determinar:

- 1) El aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable programado y el de cada sector en que se divide el mismo según el artículo 84.2 L.S.;
- 2) El A.P. de cada finca, refiriendo a su superficie, El A.P. medio del sector en que se encuentra, sin importar para ello su calificación concreta en el Plan, según artículo 84.2. b L.S. .
- 3) Los propietarios de suelo U. Programado cumplirán con el artículo 84.3 a,b,c y d, L.S.

Norma 3-2.2.2 Planeamiento.

En suelo programado, será precisa la aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente previamente a cualquier actuación

El desarrollo de los Planes se realizará mediante la realización del proyecto de urbanización correspondiente.

La ejecución se realizará por polígonos completos, teniendo en cuenta para su delimitación:

- a) Que por dimensiones y características de la ordenación sean capaces de asumir las cesiones de suelo derivadas del Plan y del programa de actuación.
- b) Que sea posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.
- c) Que tengan entidad suficiente para justificar técnicamente y económicamente la autonomía de la actuación.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 12 apartado 2-2 de la L.S. se establecen las siguientes limitaciones para actuaciones en este tipo de suelo:

- usos incompatibles: Todos los no permitidos en el cuadro 3-4.1 de la Norma para este tipo de suelo.
- Características técnicas: Las señaladas como máximas en las Normas de Planeamiento de P.G. Norma 2-1.
- Magnitudes de actuación: División del territorio en sectores y estos a su vez en polígonos o UDS de actuación.
- Dotaciones de servicios y equipamientos: Los señalados en la Norma 2.1.

Norma 3-2.2.3 Urbanización.-

En suelo programado, la urbanización se ajusta a lo previsto en el correspondiente programa de actuación cumpliendo como mínimo, las regulaciones contenidas en las Normas de urbanización del Plan General.

Norma 3.2.2.4 Edificación.-

- Se ajustará en todo a las regulaciones establecidas -- por las ordenanzas del Plan Parcial, y en su defecto a las del Plan General.
- Previamente a la edificación se deberá realizar el correspondiente proyecto de urbanización.

Norma 3.2.2.5 Regulación basica para el desarrollo de --
las Normas Urbanísticas de los sectores --
S.U.P. propuesto por el Plan General.-

Se establecen las Normas Urbanísticas básicas para el posterior desarrollo de la respectiva norma urbanística de cada Plan Parcial. Tienen el carácter de máximas en su aprovechamiento, pudiendo el Plan Parcial en su caso restringir el aprovechamiento.

Norma 3-2.2.5.1 Sector residencial.-

- Tipo de edificación.- De los previstos por las Normas urbanísticas del Plan General, el Plan Parcial establecerá los que procedan.

- Ocupación máxima. - Deberá ser menor del 65% de la superficie total del sector.
- Altura máxima. - En general planta baja mas tres planta, el Plan Parcial puede establecer puntos donde se podrá alcanzar una planta más, por motivos paisajísticos, -- singulares, etc.
- Volumetría. - El Plan Parcial establecerá la concreción de volumen, en función del Aprovechamiento Medio del suelo.
- Intensidad y densidad máximas. - La intensidad máxima será 0,90 m² por m² de suelo, para usos residenciales, La densidad máxima será de 75 viviendas por -- Hectárea.
- Estándares de ordenación. - Se preverá la instalación de mercado de abastos, centro religioso, centro comercial y equipamientos culturales y sociales.

La estructura orgánica se establecerá a través de dos ejes únicos, en sentidos longitudinal Casco Antiguo rio Algar y paralelo al Ferrocarril. El otro eje será perpendicular a éste y enlazará a la calle Garganes con el cinturón exterior al casco a través de un paso subterráneo.

Se dispondrán las edificaciones, del modo mas conveniente, respetando puntos de vista, orientaciones-etc.

Se deberán mantener los elementos, que por su importancia paisajística, histórica, o arquitectónica,- asi sean considerados.

El Plan Parcial, concretará el procedimiento- de su gestión y garantizará su conservación mediante el adecuado diseño de su estructura orgánica.

Norma 3-2.2.5.2 Sector industrial.-

Articulo 1º. Zonificación.-

- Tipo de edificación: IN.
- Parcela mínima: 600 m².
- Superficie máxima ocupada: 70%.
- Máximo volumen ocupado: 4 m³/m².
- Usos: Industrial y Público. Viviendas solo se permitirán, las necesarias para el personal de vigilancia y portería.

Articulo 2º.- Ocupación Máxima de parcela.- Con independencia de los espacios libres para aparcamientos y de los retransaqueos, exigidos en artículos posteriores, se establece una ocupación máxima de parcela del 70% de su superficie.

Articulo 3º.- Condiciones de uso de industria.- Pedrá alojarse cualquier industria que no suponga peligro, ni molestias manifiestas para las restantes del polígono. Quedarán excluidas las tenidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 30 de Noviembre de 1.961, siempre que no dispongan de medidas correctoras adecuadas y suficientes, cuya eficacia deberá estimarse de acuerdo con la importancia de la industria y otras circunstancias, al objeto de que sin mengua de la salubridad y seguridad de los vecinos, no se pongan trabas excesivas al ejercicio de las industrias.

En general se permitirán las actividades industriales de 1^a, 2^a, 3^a y 4^a categoría, que se definen a continuación.

1^a CATEGORÍA.- Actividades sin molestias para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir máquinas o aparatos, movidas a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior ni produzcan otras molestias especiales. Garajes privados de cada edificio sin servicios de taller, mantenimiento ni de carburante.

Situaciones permitidas:

- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta, o en patio de manzana.
- Anejos o vivienda unifamiliar.
- En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

2^a CATEGORÍA.- Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las viviendas, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases, olores desagradables, ni den lugar a acomulación de tráfico. Garajes públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificaciones de vivienda multifamiliar en planta baja, semisotano, sotano o en patio de manzana.

En cualquier otro tipo de edificio exclusivo o independiente.

Garajes públicos hasta 50 coches, con servicio de mantenimiento pero no de carburantes.

Situaciones permitidas:

- En edificio de vivienda multifamiliar, únicamente en patio de manzana.

En cualquier otro tipo de edificio exclusivo e independiente.

3^a CATEGORÍA.- Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulten favorable, tanto para evitar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre las viviendas y el lugar de trabajo. Garajes públicos hasta 100 coches, con servicios de mantenimiento y de carburante hasta 5.000 litros con depósito subterráneo.

Situaciones permitidas:

- Edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle, y rodeado de espacios libres.

4^a CATEGORÍA.- Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitación de superficie, potencia ni características industriales con exclusión de las insalubres nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los art. 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2/14/1961.

Situaciones permitidas:

- En Zona industrial.

Articulo 4º.- Alineaciones y retranqueos.- La separación de los lindes de parcela será de 5 m. y el retranqueo de la alineación de la calle será de 6 m.

Para las parcelas menores de 1.000 m², el retranqueo a los lindes, será de 3 metros, excepto a la calle que continuará siendo de 6 metros.

Los espacios libres en fachada, resultantes de los retranqueos, podrán destinarse a jardinería o aparcamientos, quedando su cuidado y mantenimiento por cuenta de la propiedad y estando totalmente prohibido, usar estos retranqueos, para depositos de mercancías y vertido de desperdicios.

Articulo 5º.- Volumen y altura máxima.- El volumen máximo edificable, será de 4 m³ por m² de parcela.

La altura mínima será de 5 metros y la máxima será de acuerdo con la limitación de volumen.

Artículo 6º.- Cerramientos.- Las alineaciones de los --- frentes de fachada, se podrán cercar con un cerramiento de fábrica macizo hasta una altura uniforme de 0,80 m. - desde la rasante, y el resto, si se quisiera hasta un máximo de 2 m., con cerramiento vegetal o metálico galvanizado en caliente prohibiéndose los cerramientos ciegos.

Los cerramientos de los lindes laterales o traseros, podrán llevar además del zócalo anterior de 0,80 metros, tela metálica y otros tipos cualesquiera, hasta una altura máxima de 2 metros y hasta la prolongación de la linea de retranqueo de fachada principal.

Los desniveles, se cerraran escalonadamente para no sobrepasar las alturas anteriores.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda, el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Articulo 7º.- Zona de verde público.- No se podrá dedicar a otros usos que no sean los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

Dentro de los usos anteriores, se podrá edificar una superficie no mayor del 5% del área verde. El volumen edificable, no será superior a 0,3 m³ por m² de zona verde.

Se permitirán construcciones accesorias de interés para el polígono, tales como centro de transformación, siempre que se justifiquen debidamente.

Norma 3-2.2.6

Suelo Urbanizable con planeamiento -

Aprobado anteriormente al presente-

Plan General.-

Se encuentran en este caso, las urbanizaciones que están en suelo rural de interés turístico en el Plan anterior, y tienen el Plan Farcial aprobado y en curso de ejecución.

Para cada una de las urbanizaciones el Plan General especifica:

- **Urbanización El Aramo:** En Bernia Media mantendrá su aprovechamiento actual, cumpliendo las previsiones del Plan Parcial conforme al artículo 56 de la Ley del Suelo.

En Bernia Alta, Mascarat y Morro del Toix, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante de fecha 12/6/70,

se redactarán los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución del Plan Parcial correspondiente.

- **Urbanización El Paraíso, Santa Clara, Tosal del Molar, La Olla, Alhamá y Galera de las palmeras:** mantendrán los aprovechamientos conforme a sus propios planes parciales, ejecutando sus planes de etapas, conforme a la Norma 1.1.4.apartado 3.
- **Urbanización Montahud:** en trámite de aprobación, mantendrá sus aprovechamientos.
- **Mimosas:** este Plan Parcial se introduce como suelo urbano, por tratarse de una legalización y mantiene sus aprovechamientos.

Norma 3.2.3.Normas de suelo urbanizable no pro-gramado.-Norma 3-2.3.1.Intervención en el uso de las facul-
tades dominicales.-

A estos efectos regirá lo dispuesto en el Artº 85 de la Ley del Suelo, para el Suelo no Programado.

Para llevar a cabo cualquier actuación urbanística con fines de edificación definitiva (reparcelación-construcción, etc) serán indispensables los siguientes requisitos:

Fedacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística de acuerdo con los dispuesto en la vigente Ley del Suelo (artículos 16 y 146 a 151).

En tanto no se redacte y apruebe el correspondiente P.A.U., la edificación en este tipo de suelo se ajustará a lo dispuesto por el Art. 85 de la Ley del Suelo estableciéndose los siguientes condicionantes:

- Tipo de edificación: A.S.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Coeficiente de edificación: 0,2 m³/m².
- Altura: 2 plantas (7 metros).
- Ocupación en planta: 5%.
- Retranqueos: 15 metros en cualquier dirección.
- Que no conforme nucleo de población, conforme a la Norma

Norma 3-2.3.2 Planeamiento.

En Suelo no Programado, será precisa la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, conforme a los dispuesto en la vigente Ley del Suelo (artículos 16 y 146 a 151). El desarrollo de estos Programas se realizará por medio de Planes Parciales que se ajustarán a las determinaciones del respectivo Programa de Actuación Urbanística, pero que, en todo caso respetarán las exigencias mínimas contenidas en las Normas de Planeamiento (Norma 2-1.1 a Norma 2-1.6) de este Plan General Municipal.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 12, apartado 2-3 de la vigente Ley del suelo, se establecen las siguientes limitaciones para las actuaciones en este tipo de suelo:

- Usos incompatibles: Todos los que no están permitidos en el cuadro de la Norma 3-4.1.
- Características técnicas: Las señaladas en las Normas de Planeamiento en este Plan General Municipal, (Normas 2-1).
- Magnitudes mínimas de las actuaciones: Superficie total no inferior a 10 Has. para un Programa de actuación Urbanística y no menor de 5 Has, para un Plan Parcial. Cada programa de actuación Urbanística deberá, establecer para cada Plan Parcial una cuantía mínima de 5m²/hab., como dotación dotación de zonas verdes del sistema general de zonas verdes del Plan General. Deberán tener consideración de públicas, y dimensiones por unidad no inferior

a 3.000 m² de superficie y en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 mts de diametro minimo. Esta dotación será independiente de la establecida por el art. 13 b. de la Ley del suelo para los Planes parciales y contemplara por la Norma 2.1 de las Normas de planeamiento del Plan General.

- Dotaciones de servicios y equipamientos: Los señalados en la Norma 2-1.4.

Norma 3-2.3.3. Urbanización.-

En suelo no Programado, La urbanización se ajustará a lo previsto en el correspondiente programa de Actuación, pero cumpliendo, como mínimo, con las regulaciones contenidas en las Normas de Urbanización de este Plan General Municipal (Norma 2-2.1. a Norma 2-2.5).

Norma 3-2.3.4 Edificación.

Una vez realizado el Proyecto de Urbanización -
de un Polígono o sector situado en Suelo Urbanizable no -
Programado, la edificación se ajustará a las regulaciones
de las Ordenanzas de su propia Plan Parcial.

NORMA 3 - 3NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Objetivo.- Estas Normas establecen las condiciones que han de cumplirse para el aprovechamiento de ésta clase de suelo con fines de edificación.

Norma 3-3.1Definición.-

Quedan clasificados en Suelo no Urbanizable:

- a) Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de Suelo Urbano o de Suelo Urbanizable.
- b) Los espacios que el Plan determine para otorgarle una especial protección, a los efectos de esta Ley en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Norma 3-3.2Intervención en el uso de las faltades dominicales.-

En cuanto a las actuaciones en ésta clase de suelo se estará a lo dispuesto en el Artículo 86 de la vigente Ley del Suelo, con las limitaciones contenidas en las Normas de Protección (Normas 1-2.1 a 1-2.7) de este Plan General Municipal.

NORMAS 3.3.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION.

ART. 1º y 2º

Dado las dudas interpretativas que se vienen originando, en cuanto a la posibilidad de construcción de vivienda unifamiliar agrícola en Suelo No Urbanizable de Protección, se establecen las siguientes puntuaciones, las cuales definirán las características que ha de reunir este tipo de edificación, y que por tanto al no tener el carácter de vivienda unifamiliar de 2ª residencia no precisará su tramitación por el Art. 43.3 de la Ley del Suelo y Art. 44-2 - del Rgto. de Gestión Urbanística.

Se señala por otra parte, que el P.G.O.U, expresa claramente en la Memoria del mismo, Norma C-2.3.4.3., Suelo no Urbanizable de Protección, que la edificación en éste - tipo de Suelo se limitará exclusivamente a los propios agricultores, no permitiéndose en ningún caso el destino - de segunda vivienda.

Art-1º suelo no urbanizable de protección agrícola:

Características que ha de reunir las viviendas unifamiliares agrícolas:

Referentes a condiciones de Planeamiento.

- Emplazamiento: dentro de suelo calificado como Suelo no Urbanizable de Protección.
- 2 Tipo de edificación: libre, típicamente agrícola, debiendo figurar el Proyecto, algún tipo de trastero o dependencia típicamente agrícola (almacén, cobertizo, etc.).
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Ocupación en planta: 5 %

Norma 3-3.3Regulación del suelo.-

El Plan establece dos tipos de suelo no urbanizable, en función de las características especiales:

- a) Suelo no urbanizable de protección: Es aquel que -- por condiciones especiales como agrícola, forestal- etc., el Plan prevé para el aprovechamientos res- tringidos.
- b) Suelo no urbanizable de régimen normal: Los constituye los terrenos no urbanizables, no señalados como de protección.

En ambos casos, las edificaciones en este tipo de suelo deberán de mantener el carácter rural, no - conformando núcleo de población. Tendrán usos eminentemente agrícolas, ganaderos, etc.

Modif.

018 100.02

← Norma 3-3.4. Edificación .-.

La edificación en este tipo de suelo deberá de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Suelo no urbanizable de protección.

art. 1º Construcciones agrícolas.-

- a) tipo de edificación: libre, típicamente agrícola.
- b) Parcela mínima: 5.000. m²
- c) Ocupación en planta 5%
- d) Volumen máximo permitido: 800 m³.
- e) Altura de edificación: 7 metros.

- Volumen máximo permitido: 800 m³.
- Altura edificación : 7'00 m.
- Usos incompatibles: Sanitarios, recreativos, deportivos e industriales.
- Retranqueos : 15 m. en cualquier dirección.
- Que no forme núcleo población, la distancia a edificaciones existentes será mayor de 80 m.

Referentes a documentación.

- Informe de la Cámara Agraria donde se especifique que :
 - El solicitante de licencia es agricultor.
 - La edificación guarda relación con el Uso del Suelo.
 - Características agrícolas de la finca.
- Presentación de fotocopia escritura.
- Documento notarial, donde conste que la parcela es indivisible a todos los efectos.
Se ha omitido la mención, de construcciones de almacenes agrícolas, de productos de la propia finca, granjas relacionadas con aquella, etc., por considerar que sobre éste tipo de edificaciones no existe ninguna duda interpretativa de que si es posible su construcción y sin necesidad de tramitación por el Artº 43.3.

Art. 2º - Suelo No Urbanizable Protección Forestal

Referente a condiciones Planeamiento.

- Emplazamiento: dentro suelo calificado como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.
- Tipo de edificación: libre, que guarde relación con el uso Forestal.
- Parcela mínima : 10.000 m².

- f) Usos incompatibles: Sanitarios, recreativos, deportivos e industriales.
- g) Retranqueos: 15 metros en cualquier dirección.
- h) Que no conforme núcleo de población. La distancia a edificaciones existentes será mayor de 80 metros.

Art. 2º Construcciones Forestales.

- a) Tipo de edificación: libre.
- b) Parcela mínima: 10.000 m².
- c) Volumen máximo permitidos: 1.000 m³.
- d) Altura edificación: 7 metros.
- e) Usos incompatibles: Sanitarios, recreativos, deportivos, socio-culturales o similares, industriales.
- f) Retranqueos: 15 metros en cualquier dirección.

REGÍS E. SOEZ
SE PONERTE X
EN USO DE
VIVIENDAS RURAL (LA
GO. ISO DIFERTE X
TRÁMITE DAEZ 43.3)

MO DIF. ← b)
018 100.02

- g) Que no conforme núcleo de población. La distancia mínima a la edificación mas próxima será mayor de 130 metros.

- b) Suelo no urbanizable de régimen normal.

Art. 1º Edificaciones de vivienda unifamiliar.

- a) Tipo de edificación: AS.
- b) Parcela mínima: 5.000 m².
- c) Ocupación en planta: 5%.
- d) Volumen máximo de edificación: (1.000 m³).

- Volumen máximo permitido : 1.000 m³.
- Altura edificación : 7'00 m.
- Usos incompatibles: sanitarios, recreativos, deportivos, socio-culturales o similares e industriales.
- Retranqueos: 15 m. en cualquier dirección.
- Que no conforme núcleo de población, la distancia mínima a la edificación más próxima será mayor de 130 m.

Referente a documentación.

- Presentación de fotocopia escritura.
 - Documento notarial, donde conste que la parcela es indivisible a todos los efectos.
- Cumplimentados éstos requisitos, se considera que no es - necesaria su tramitación por el Art. 43.3.

NORMAS 3.34.- SUELO NO URBANIZABLE DE REGIMEN NORMAL , ART.

1º, 2º y 3º: ACLARACION DE NORMAS DE TRAMITACION.

ARTICULOS 1º y 2º

Para este tipo de suelo, no urbanizable de régimen normal, conforme lo dispuesto por el art. 86 L.S, se iniciará el procedimiento de autorización para edificaciones a las - que se refieren los artículos 1º, 2º de la norma 3.3.4 "b", según lo dispuesto por el trámite del art. 44.2 del R.G.U.

ARTICULO 3º

No sera necesario tramitar, por el citado procedimiento, aquellos expedientes de edificación según lo dispuesto en el artículo 3º de la citada norma " EDIFICACION RUSTICA EN ZONAS DE CONCENTRACION".

Para estas edificaciones, se tomará la distancia de - 20'00 Mts. determinadas por la definición de nucleo de población, para las edificaciones del lado del camino en el - que se pretenda construir.

- e) Alturas permitidas: 2 plantas (7 mts).
- f) Retranqueos: 15 metros en cualquier dirección.
- g) Que no conforme nucleo de población. (Norma 3-6).
- h) Usos permitidos, los generales para el suelo no urbanizable. Incompatible el uso de industria.

Art. 2º Edificaciones de carácter público y social.-

Para su localización en este tipo de suelo, las edificaciones deberán de ser de utilidad pública e interés social.

- a) Tipo de edificación: libre.
- b) Parcela mínima: 5.000 m².
- c) Ocupación en planta: 20%
- d) Volumen máximo permitido: según necesidades de programa.
- e) Altura máxima de edificación: libre.
- f) Retranqueos: 15 metros en cualquier sentido.

Art. 3º Edificación rústicas en zonas de concentración.-

Deberán tener las características de la edificación de tipo rural y observar las siguientes condiciones:

- a) Tramitación por el Art. 43.3 L.S. y 44.4 reglamento de gestión.
- b) Edificación aislada.

- c) Superficie de parcela: 1 hanegada (832 m²) mínimo.
- d) Volumen por unidad de edificación: 800 m³.
- e) Alturas: 2 plantas (7 metros).
- f) Retranqueos: Mínimo 7 metros, tanto a linderos como a eje de caminos. Debiendo de cumplir la Norma 1-2 de protección de la infraestructura.
- g) En cualquier caso se deberá acreditar, mediante documento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, que la titularidad que sobre la finca ostente el solicitante es anterior a la aprobación inicial del Plan.

Ello no obstante, será válido título otorgado con posterioridad a la fecha de aprobación inicial del Plan, siempre y cuando se acredite de forma clara y fehaciente que al solicitante le pertenece la finca en virtud de título hereditario.

Se establece como zona de concentración de edificación rústica, en suelo no urbanizable, las comprendidas a los lados de los siguientes caminos o sendas tradicionales del campo de Altea:

- Camino de la Huerta, desde el núcleo urbano hasta la autopista, en el suelo no urbanizable de régimen normal.
- Camino de la Lloma, en toda su longitud hasta el cruce con la autopista, en el suelo no urbanizable de régimen normal.

- Camino que une, el de la Lloma y el de la Huerta, aun-
siendo suelo no urbanizable de protección agrícola.
- Camino Viejo de Alicante, en toda su longitud en el --
suelo no Urbanizable de Régimen Normal.
- Camino Hondo.
- Carretera de la Nucia, desde el núcleo urbano hasta el
puente con la autopista.
- Camino Viejo de Callosa, desde el enlace con la N-332-
hasta Altea la Vieja.
- Camino de Sogay, en toda su longitud en el suelo no ur-
banizable de Régimen Normal.

En los planos se especifican los límites y la-
dos de caminos en los que se puede aplicar la citada Nor-
mativa.

NUCLEO DE POBLACION: En cumplimiento de la Norma 3-6 y -
a los efectos del art. 3º de la Norma 3-3.4 aprobadose -
entenderá que existe nucleo de población si la distancia
de la nueva edificación a cualquiera de las existentes -
es menor de 20 metros, y supera la densidad de 6 edifica-
ciones por Hectárea.

NORMA 3-4 NORMAS DE ZONAS

Norma 3-4.1 División en zonas y normas particulares de cada una.

CLASIFICACION DEL SUELO	ZONA	SUB-ZONA	APROVECHAMIENTOS MAXIMOS			PERMITIDOS.			CONDICIONES ESTETICAS			
			CONDICIONES DE VOLUMEN					U.S.O.S.				
			TIPO DE EDIFICACION	PARCELA MINIMA	SUPERFICIE OCUPADA (1)	ALTURAS (PLANTAS) (4)	COEFICIENTE VOLUMEN	VIVIENDA CLASE	INDUSTRIA CATEGORIA	PUBLICO CLASE		
VER MODIF. 018/100.30	URBANO	1 CASCO ANTIGUO	1a MD - DC	-	(5)	8,50	(5)	(2a)	1a	Cu, 3-RL-AD-C0,1,2,3,5)	1º y 2º	
			1b MD - DC	100 m ²	(3)	3(9mts)	(5)	(2a)	1a y 2a	Cu, 3-RL-AD-C0,1,2,3,5)	2º	
			1c MD - DC	100 m ²	100%	4(11,5)	(5)	(1a y 2a)	1a y 2a	RS-1-CU, 2, 3,-RL-AD SA-2, 3, 4, 5-ES, 2-4-CO EP-DR, 3-CT, 1, 2, 3,	2º y 3º	
		2 EXPANSION CASCO	2a MD-MPM-DC	(6)	(5)	5(16,00mts)	(5)	2a	1a y 2a	RS, 1-CU, 2, 3-RL-AD SI, 2, 3, 4 y 5-ES, 24	3º	
			2b MD-MPM-DC	(7)	(3)	5(16,00mts)	(5)	2a	1a y 2a	CO-EP, 3-DR, 3-CT, 1, 2, 3		
		3 ENSANCHE DEL CASCO Avd. Nucia	3a MD-MPM-	300 m ²	70%	3(10,00mts)	4,6 m ³ /m ²	2a	1a y 2a		3º	
			3b MD-MPM-	300 m ²	70%	4(13,00mts)	5,6 m ³ /m ²	2a	1a y 2a			
			3c MD - DC	225 m ²	60%	2(7,00 mts)	(5)	2a	1a y 2a			
		4 RESIDENCIAL EN NUCLEOS (Clot)	4a Sq-AS	800 m ²	30%	5(16 mts)	3 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	RS-CU, 2, 3-RL, 1		
			4b Sq-AS	700 m ²	30%	5(16mts)	3 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	AD, 1-SI, 3, 4, 5-CO		
			4c AS-FL	800 m ²	30%	2(7,00mts)	1,5 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	ES, 3-EP-DR, CT, 1, 2, 3	3º	
			4d POLIGONOS DE ORDENACION ESPECIAL Sq-AS/MD-MPM	(7)	(7)	3(10,00mts)		1a y 2a	1a y 2a			
			4e AS-FL	800	25%	2(7,00 mts)	1 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a			
		6 SERVICIOS ESPECIALES	Bq-MS	Bq-MS	-	60%	-	4 m ³ /m ²	(9)	-	TODOS MENOS VI-2, AD-4	3º
			7a Sq-IN	1.000 m ²	60%	13 mts.	3,5 m ³ /m ²	(9)	1a y 2a	SI, 4-60, 5-DR, 4		
		7b Sq-IN	1.000 m ²	60%	10 mts	3,5 m ³ /m ²	(9)	1a y 2a	CT-VI, 1, 2, 4 y 5			
			8 VERDE PUBLICO	Sq	Segun uso	-	5%	2(7,00 mts)	0,1 m ³ /m ²	UNICA Y EXCLUSIVAMENTE CARACTER CULTURAL O RECREATIVO	EDIFICACIONES DE RECREATIVO Y USO --	
		9 DEPORTIVO	Sq	Según uso	-	10%	-	0,5 m ³ /m ²	UNICA Y EXCLUSIVAMENTE INSTITUCIONES DE CARACTERO DEPORTIVO Y USO PUBLICO.	EDIFICACIONES E INS-DEPORTIVO O RECREATI		
		10 RESIDENCIAL EXTENSIVA	10a Bq-AS	1.000 m ²	30%	5pl.(16mts)	3,3 m ³ /m ²	1a y 2a	-	RS-CU-RL, 1, 4-		
			10b Bq-AS	800 m ²	25%	3pl.(10,00)	1,3 m ³ /m ²	1a y 2a	-	SI, 2, 4, 5-CO, 1, 2, 5		
			10c Bq-AS	1.000 m ²	25%	2pl.(7m)	0,7 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	EP-DR-CT, 1, 2, 3		
			10e Bq-AS	600 m ²	25%	2pl.(7,00)	0,7 m ³ /m ²	1a y 2a				

CLASIFICACION DEL SUELO	ZONA	SUB-ZONA	APROVECHAMIENTOS MAXIMOS PERMITIDOS.						CONDICIONES ESTETICAS	
			CONDICIONES DE VOLUMEN							
			TIPO DE EDIFICACION	PARCELA MINIMA	SUPERFICIE OCUPADA (1)	ALTURAS PLANTAS (4)	COEFICIENTE VOLUMEN	VIVIENDA CLASE	INDUSTRIA CATEGORIA	PUBLICO CLASE
1 URBANO O D U E S O	1 C A S C O A N T I G U O	1a	MD - DC	-	(5)	8,50	(5)	(2a)	1a	Cu, 3-RL-AD-CO, 1, 2, 3, 5
		1b	MD - DC	100 m ²	(3)	3(9 mts)	(5)	(2a)	1a y 2a	Cu, 3-RL-AD-CO, 1, 2, 3, 5
		1c	MD - DC	100 m ²	100%	4(11,5)	(5)	(1a y 2a)	1a y 2a	RS-1-CU, 2, 3, -RL-AD SA-2, 3, 4, 5-ES, 2-4-CO EP-1-DR, 3-CT, 1, 2, 3
2 E X P A N S I O N C A S C O	2 E X P A N S I O N C A S C O	2a	MD-MPM-DC	(6)	(5)	5(16,00 mts)	(5)	2a	1a y 2a	RS, 1-CU, 2, 3-RL-AD S1, 2, 3, 4 y 5-ES, 2, 4 CO-EP, 3-DR, 3-CT, 1, 2, 3
		2b	MD-MPM-DC	(7)	(3)	5(16,00 mts)	(5)	2a	1a y 2a	3a
3 E N S A N C H E R D C A S C O A v d. N u c i a .	3 E N S A N C H E R D C A S C O A v d. N u c i a .	3a	MD-MPM-	300 m ²	70%	3(10,00 mts)	2,6 m ³ /m ²	2a	1a y 2a	3a
		3b	MD-MPM-	300 m ²	70%	4(13,00 mts)	5,6 m ³ /m ²	2a	1a y 2a	3a
		3c	MD - DC	225 m ²	60%	2(7,00 mts)	(5)	2a	1a y 2a	3a
4 R E S I D E N C I A L E N U C L E O S (Clot)	4 R E S I D E N C I A L E N U C L E O S (Clot)	4a	Bq-AS	800 m ²	30%	5(16 mts)	3 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	RS-CU, 2, 3-RL, 1
		4b	Bq-AS	700 m ²	30%	5 (16 mts)	3 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	AD, 1-S1, 3, 4, 5-CO
		4c	AS-FL	800 m ²	30%	2(7,00 mts)	1,5 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	ES, 3-EP-DR, CT, 1, 2, 3
		4d	POLIGONOS DE DEDICACION ESPECIAL							3a
		4e	Bq-AS/MD-MPM	(7)	(7)	3(10,00 mts)		1a y 2a	1a y 2a	
		4f	AS-FL	800	25%	2(7,00 mts)	1 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	
		4g	AS	200	50%	(7,00 mts)	3,4 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	
5 S E R V I C I O S E S P E C I A L E S	5 S E R V I C I O S E S P E C I A L E S	5a	Bq-MS	Bq-MS	-	60%	-	2 m ³ /m ²	(9)	-
		5b	Bq-MS	Bq-MS	-	60%	-	2 m ³ /m ²	(9)	TODOS MENOS VI-2, AD-4
6 T O L E R A N C I A L I D U S T R I O N A L	6 T O L E R A N C I A L I D U S T R I O N A L	6a	Bq-IN	1.000 m ²	60%	13 mts.	3,5 m ³ /m ²	(9)	18,2a y 3a	CO, S-DR, 4
		6b	Bq-IN	1.000 m ²	60%	10 mts.	3,5 m ³ /m ²	(9)	19,2a y 3a	CT-VI, 1, 2, 3
7 V E R D E P U B L I C O	7 V E R D E P U B L I C O	7a	Segun uso	-	5%	(7,00 mts)	0,2 m ³ /m ²	UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EDIFICACIONES DE CARACTER CULTURAL O RECREATIVO Y USO PUBLICO		
8 D E P O R T I V O	8 D E P O R T I V O	8a	Segun uso	-	10%	-	0,5 m ³ /m ²	UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EDIFICACIONES E INSTITUCIONES DE CARACTER DEPORTIVO O RECREATIVO Y USO PUBLICO.		
10 R E S I D E N C I A L E X T E N S I V A	10 R E S I D E N C I A L E X T E N S I V A	10a	Bq-AS	1.000 m ²	30%	pl.(16 mts)	3,3 m ³ /m ²	1a y 2a	-	RS-CU-RL, 1, 4-
		10b	Bq-AS	800 m ²	25%	pl.(10,00)	1,3 m ³ /m ²	1a y 2a	-	S1, 3, 4, 5-CO, 1, 2, 5
		10c	Bq-AS	1.000 m ²	25%	pl.(7a)	0,7 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	EP-DR-CT, 1, 2, 3
		10d	Bq-AS	600 m ²	25%	pl.(7,00)	0,7 m ³ /m ²	1a y 2a	1a y 2a	

MODIF. 018/100.02

MODIF. 018/100.30:

Normas Urbanísticas modificadas.

La presente Modificación Puntual afecta en la redacción de las siguientes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Norma 3-4 Normas de Zonas

Normas 3-4.1 División en zonas y normas particulares de cada una
Suelo Urbano

ZONA	SUBZONA	TIPO DE EDIFICACIÓN	PARCELA MÍNIMA (M ²)	OCCUPACIÓN MÁXIMA (%)	ALTURA DE EDIFICACIÓN (PLANTAS/MTS)	COEFICIENTES DE VOLUMEN SOBRE PARCELA NETA (M ³ /M ²)		USOS PERMITIDOS
						ESPECÍFICA	EN LA ORDENANZA DE SECTORES	
4	4A	BQ-AS	800	30	5 PLANTAS/16 MTS	3		VIVIENDA: 1A Y 2A
	4B	BQ-AS	700	30	5 PLANTAS/16 MTS	3		INDUSTRIA: 1A Y 2A
	4C	BQ-AS	800	30	2 PLANTAS/7 MTS	1,5		PÚBLICO:RS-CU2,3-RL,
	4D	BQ-AS-MD-MM	CONDICIONES DE SOLAR EDIFICABLE	CONDICIONES DE SOLAR EDIFICABLE	3 PLANTAS/10 MTS	ESPECÍFICA EN LA ORDENANZA DE SECTORES	1-AD,1-SA3,4 Y5-ES, 3-CO-EP-DE-CT,1,2,3.	
10	4E	AS	800	25	2 PLANTAS/7 MTS	1		VIVIENDA: 1A Y 2A
	10A	BQ-AS	1000	30	5 PLANTAS/16 MTS	3,3		VIVIENDA: 1A Y 2A
	10B	BQ-AS	800	25	3 PLANTAS/10 MTS	1,3		INDUSTRIA: 1A Y 2A
	10C	BQ-AS	1000	25	2 PLANTAS/7 MTS	0,7		PÚBLICO:RS-CU2,3-RL,1
	10E	AS	600	25	2 PLANTAS/7 MTS	0,7		Y 4-SA 3,4 Y 5-CO 1, 2 Y 5-EP-DR-CT,1,2,3.

Régimen de las edificaciones existentes.

Para las edificaciones existentes que no se adecuen a las presentes normas y ordenanzas modificadas se exigirá esta determinación en el momento de su sustitución o reedificación.

CLASIFICACION DEL SUELO	ZONA	SUB-ZONA	Aprovechamientos MAXIMOS PERMITIDOS				USOS			CONDICIONES ESTETICAS	
			CONDICIONES DE VOLUMEN								
			DENOMINACION	TIPO DE EDIFICACION	PARCELA MINIMA.	SUPERFICIE OCUPADA	ALTURAS (PLANAS)	COEFICIENTE VOLUMEN	VIVIENDA CLASE		
PROGRAMADO	5	NUCLEOS RESIDENCIALES - Actuaciones con planeamiento previo (10) - Actuaciones sin planeamiento previo usos previstos Art 85 L.S - Vivienda unifamiliar - Centros de servicios - Instalaciones culturales, deportivas o recreativas	5A	Bq - AS	1.000	30%	5(16,00)	3 m3/m2	1a y 2a	1a, 2a	RS-CU-RL, 1, 3, SA, 3
			5B	Bq - AS	1.500	30%	6(19,00)	3 m3/m2	1a y 2a	1a, 2a	4, 5, -CO1, 2, 5-EP-DR
			5C	Bq - AS	800	40%	4(13,00)	3 m3/m2	1a y 2a	1a, 2a	CT, 1, 2, 3.
			5D	AS - FL	800	25%	2(7,00)	1,3 m3/m2	1a y 2a	1a	
				AS	5.000	5%	2(7,00)	0,2	1a	-	CU-RL, 1, 3+SA, 3, 4
				Bq	5.000	20%	2(7,00)	0,2		-	5-CO, 1, 2, 5-EP-DR-CT, 1, 2, 3
				Bq	5.000	DE ACUERDO CON LAS	NECESIDADES DEL PROGRAMA				
NO URBANIZABLE	6	SERVICIOS ESPECIALES.		Bq - MS	-	60%	-	4 m3/m2	-	-	TODAS MENOS VL-2, AD-4.
	8	VERDE PUBLICO		SEGUN USO	-	5%	2(7,00)	0,2 m3/m2	UNICA Y EXCLUSIVAMENTE EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE CARACTER CULTURAL RECREATIVO PÚBLICO		
SUELLO URBANIZABLE	12	AREAS RESIDENCIALES INTERES TURISTICO. - Actuaciones con Planeamiento-Previo. - Actuaciones sin planeamiento-previo. Usos previsto por Art. 85 L.S 10 A y 10 B - Vivienda Unifamiliar - C. de Servicios - Inst. culturales-dep. recr.camp	12A	Bq - AS	1.000 m2	30%	5 pl (16,00)	3 m3/m2	1a y 2a	1a, 2a	P.S-CU-RL, 1, 3, 1, 3, 4, 5-CO, 1, 2, 5 EP-DR-CT, 1, 2, 3
			12B	Bq - AS	800 m2	25%	3 pl (10,00)	1,3 m3/m2	1a y 2a	1a, 2a	
				AS	5.000	5%	2(7,00)	0,2 m3/m2	1a	-	
				Bq	5.000	20%	2(7,00)	0,2 m3/m2		-	
				Bq	5.000	DE ACUERDO CON LAS	NECESIDADES DEL PROGRAMA				
			11	SOLO EDIFICACIONES VINCULADAS CON LAS ACTIVIDADES							
			11-P	AS	5.000	5%	2(7,00)	Norma 3-3.4			
NO URBANIZABLE	DE PROTECCION DE REGIMEN NORMAL	11	AS	5.000	5%	2(7,00)	Norma 3-3.4				

NOTAS ACLARACIONES al cuadro de la Norma 3-4.1.

- (1) En % de la superficie de parcela, manzana o áreas edi-ficables.
- (3) La que resulte del tipo de edificación permitida.
- (4) Altura máxima en plantas en conformidad con la Norma--2-3.4 en función del ancho de calle.
- (5) El resultante de las demás condiciones.
- (6) Lo indicado en las Ordenanzas vigentes.
- (7) Que cumpla con las condiciones de solar edificable --(Norma 2-3.2).
- (8) En Generalísimo y Conde de Altea, las plantas bajas, - de esta fachada se retranquearan 3 m. creándose un porche a todo su largo. Las fachadas al paseo marítimo -- tendrán 6 plantas.
- (9) Exclusivamente las viviendas necesarias para el personal de vigilancia y portería.
- (10) Son las que comprendan una superficie de 5 o más Has.- y requieran por tanto, Plan Parcial previo.
- (11) Son las actuaciones que, por tener menos de 5 Has. no - requieren Plan Parcial.

* En cualquiera de los casos se considerará siempre la so-lución más restrictiva.

Norma 3-5Obras de edificación en viviendas exis-tentes en suelo no urbanizable.-

En aquellas edificaciones de vivienda existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General revisado, que por la aplicación del Plan quedaran fuera de ordenación. Se permitira realizar en ellas, obras de reforma, ampliación o consolidación, siempre que no este prevista la expropiación o demolición de la fina en el plazo de vigencia del Plan. Debiendo respetar los parametros que le correspondieren de: volumen maximo edificable en función de la parcela; ocupación; alturas, usos generales para este tipo de suelo.

Se permitirá ampliar en superficie hasta un 10% de la superficie existente de edificación.

NORMA 3-6DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.-

A los efectos de la aplicación del concepto de núcleo de población conforme a los artículos 85 y 86 de la Ley del suelo en el suelo urbanizable y no urbanizable, se define:

Núcleo de población:

"Conformará núcleo de población, cualquier conjunto de viviendas, cuya disposición en el espacio llegue a contener al menos una de las siguientes condiciones".

- Que exista infraestructura típicamente urbana al servicio del conjunto (Aceras, alcantarillado, alumbrado público).
- Que existan 3 ó mas edificaciones de viviendas por hectárea de suelo, en el lugar donde se tiene el núcleo. Las nuevas edificaciones de vivienda que se proyecten deberán cumplir que la distancia a cualquier edificación de vivienda existente sea mayor de 50 m.

Es decir que si trazamos un círculo de radio - 50 m. y centro, en el baricentro de la parcela en la que se pretende edificar, se encuentran dos o mas viviendas, se concentrara nucleo de población, con la edificación pretendida.

Para definir el núcleo de población en suelo - no urbanizable de protección, el radio debe ser:

- De protección agrícola: 80 m.
- De protección forestal: 130 m.