Ajuntament d'ELX

ILICI ELCHE 2006

# PLAN GENERAL DE 1998

## NORMATIVA URBANÍSTICA

## TEXTO REFUNDIDO

ABRIL 2008

ELX PATRIMONI DE LA HUMANITAT

**PLAN GENERAL DE ELCHE 1998**
Aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 25 de mayo de 1998.

REFUNDIDO DE NORMATIVA URBANÍSTICA QUE RECOGE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES APROBADAS HASTA ABRIL DE 2008.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN. 1
Artículo 1. Definición y marco legal. 1
Artículo 2. Contenido. 1
Artículo 3. Revisión y Modificación. 1
Artículo 4. Interpretación. 2
Artículo 5. Obligatoriedad. 2
Artículo 6. Normas de aplicación directa. 2

CAPÍTULO II. EJECUCIÓN DEL PLAN. FORMAS DE GESTIÓN. 2
Artículo 7. La ejecución del Plan y sus formas de actuación. 2
Artículo 8. Formas de gestión de las actuaciones. 3
Artículo 9. Solares. 3

CAPÍTULO III. REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA. 3
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES. 3
Artículo 10. Régimen urbanístico. 3
Artículo 11. Clases de suelo. 3
Artículo 12. Alcance de las determinaciones del Plan. 3
Artículo 13. Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada 4
Artículo 14. Red Primaria y Red Secundaria de dotaciones públicas. 4
SECCIÓN SEGUNDA. NÚCLEOS HISTÓRICOS E INMUEBLES CATALOGADOS. 5
Artículo 15. Catálogo de edificios protegidos. 5
Artículo 16. Condiciones de uso y edificación. 6
Artículo 17. Núcleo histórico tradicional. 6
Artículo 18. Recinto histórico artístico. 7
Artículo 19. Hallazgos arqueológicos. 7
SECCIÓN TERCERA. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 7
Artículo 20. Destino y ámbito de aplicación 7
Artículo 21. Régimen jurídico general. 7
SECCIÓN CUARTA. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. 7
Artículo 22. Destino y ámbito de aplicación. 7
Artículo 23. Régimen jurídico general. 8
Artículo 24. Conceptos básicos del Régimen Urbanístico del suelo urbano y urbanizable. 8
Artículo 25. Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo. 8
Artículo 26. Unidades de ejecución. 9
Artículo 27. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano. 9
Artículo 28. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable. 10
Artículo 29. Adquisición del excedente de aprovechamiento. 10
SECCIÓN QUINTA. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD 10
Artículo 30. Facultades urbanísticas de la propiedad. 10
Artículo 31. Adquisición del derecho a urbanizar. 10
Artículo 32. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. 10
Artículo 33. Concreción del aprovechamiento urbanístico. 11
Artículo 34. Adquisición del derecho a edificar. 12
Artículo 35. Adquisición del derecho a la edificación. 13
Artículo 36. Deber de edificar. Plazos. 13

CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL. ..... 13
Artículo 37. Disposiciones generales. ..... 13
Artículo 38. Elementos e instrumentos de ordenación. ..... 13
Artículo 39. Planes Parciales. ..... 14
Artículo 40. Planes de Reforma Interior. ..... 14
Artículo 41. Planes Especiales. ..... 14
Artículo 42. Catálogos de bienes y espacios protegidos. ..... 15
Artículo 43. Programas. ..... 15
Artículo 44. Cédula de urbanización. ..... 15
Artículo 45. Estudios de Detalle. ..... 15
Artículo 46. Documentos de los planes, Programas y Estudios de Detalle. ..... 16
Artículo 47. Instrumentos de gestión y ejecución. ..... 16
Artículo 48. Reservas de suelo para patrimonio municipal. ..... 17
Artículo 49. Expropiaciones. ..... 17

CAPÍTULO V. INTERVENCION EN LA EDIFICACION, USOS Y MERCADO DEL SUELO. ..... 17
Artículo 50. Actos sujetos a licencia municipal. ..... 17
Artículo 51. Actos promovidos por otras administraciones públicas. ..... 18
Artículo 52. Autorizaciones administrativas previas. ..... 18
Artículo 53. Plazos y caducidad. ..... 18
Artículo 54. Edificaciones no ajustadas al planeamiento. ..... 19
Artículo 55. Usos y obras provisionales. ..... 19
Artículo 56. Deber de conservación y rehabilitación. ..... 19
Artículo 57. Edificaciones en estado ruinoso. ..... 19
Artículo 58. Infracciones urbanísticas. ..... 20

CAPÍTULO VI. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES. ..... 20
SECCIÓN PRIMERA. ..... 20
Artículo 59. Objeto de la regulación ..... 20
Artículo 60. Conceptos regulados. ..... 20
Artículo 61. Bases de regulación y clasificación de usos y actividades. ..... 20
Artículo 62. Desarrollo de la regulación de usos y actividades. ..... 21
Artículo 63. Especificidad de los usos y actividades. ..... 21
Artículo 64. Usos y actividades provisionales. ..... 21
Artículo 65. Clasificación de actividades. ..... 21
Artículo 66. Clasificación de usos y grupos de actividades. ..... 21
Artículo 67. Regulación del uso comercial al por menor. ..... 23

CAPÍTULO VII. PARÁMETROS Y TIPOS DE ORDENACIÓN. ..... 255
SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN. ..... 255
Artículo 68. Tipos de ordenación. ..... 255
Artículo 69. Edificabilidad. ..... 255
Artículo 70. Parcela. ..... 25
Artículo 71. Ocupación de parcela. ..... 25
Artículo 72 . Limitaciones de usos. ..... 266
Artículo 73. Afecciones y servidumbres. ..... 26
Artículo 74. Potencial de habitantes. ..... 26
SECCIÓN SEGUNDA: ORDENACIÓN A VIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. ..... 26
Artículo 75. Alineación a vial. ..... 26
Artículo 76. Línea de fachada. ..... 277
Artículo 77. Ancho de vial. ..... 277
Artículo 78. Manzana. ..... 27
Artículo 79. Altura reguladora y número de plantas. ..... 27
Artículo 80. Profundidad edificable. ..... 27
Artículo 81. Regularización de volúmenes. ..... 28
Artículo 82. Cuerpos salientes sobre vía pública. ..... 28

SECCIÓN TERCERA: ORDENACION SEGUN EDIFICACION AISLADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. ..... 29
Artículo 83. Criterios sobre el cómputo de ocupación y edificabilidad. ..... 29
Artículo 84. Cuerpos salientes. ..... 29

CAPÍTULO VIII. LAS REDES DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL. ..... 30
SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA (CLAVE A). ..... 30
Artículo 85. Generalidades. ..... 30
Artículo 86. Intersecciones. ..... 30
Artículo 87. Condiciones especiales a establecer a través de Planes Parciales. ..... 30
Artículo 88. Fijación de alineaciones y rasantes. ..... 30
Artículo 89. Ancho de viarios y servidumbres. ..... 31
SECCIÓN SEGUNDA. RED FERROVIARIA. (CLAVE B). ..... 32
Artículo 90. Definición y Régimen. ..... 322
Artículo 91. Planes Parciales de sectores inmediatos. ..... 32
Artículo 92. Vallado de las líneas férreas y de los pasos a nivel. ..... 32
SECCIÓN TERCERA. RED AEROPORTUARIA. (CLAVE C). ..... 32
Artículo 93. Definición. ..... 32
Artículo 94. Condiciones de la edificación y de uso. ..... 32
SECCIÓN CUARTA. RED DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TECNICOS. (CLAVE E) ..... 33
Artículo 95. Definición. ..... 33
Artículo 96. Condiciones de edificación y de uso. ..... 33
SECCIÓN QUINTA. RED DE EQUIPAMIENTOS (CLAVE F). ..... 33
Artículo 97. Definición. ..... 33
Artículo 98. Tipos de equipamientos a los efectos de esta Normativa. ..... 33
Artículo 99. Equipamientos existentes. ..... 34
Artículo 100. Nuevos equipamientos. ..... 34
Artículo 101. Condiciones de la edificación. ..... 34
Artículo 102. Equipamientos en palmeral. ..... 355
Artículo 103. Concesiones para equipamientos. ..... 35
Artículo 104. Condiciones de los Planes Especiales en suelo urbanizable. ..... 35
SECCIÓN SEXTA: RED DE ESPACIOS LIBRES. (CLAVE G). ..... 35
Artículo 105. Clave G. ..... 35
Artículo 106. Huertos de palmeras. ..... 36
Artículo 107. Definición de la Clave G3. ..... 37

CAPÍTULO IX. SUELO URBANO. ..... 37
SECCIÓN PRIMERA. REGULACIÓN. ..... 37
Artículo 108. Disposiciones generales. ..... 37
Artículo 109. Zonas. ..... 37
Artículo 110. Cálculo de la edificabilidad. ..... 38
Artículo 111. Aprovechamiento susceptible de apropiación. ..... 38
Artículo 112. Estándares urbanísticos. ..... 38
SECCIÓN SEGUNDA: RAVAL. (CLAVE 1). ..... 38
Artículo 113. Definición y tipo de ordenación. ..... 38
Artículo 114. Condiciones de la edificación. ..... 38
Artículo 115. Condiciones de uso. ..... 39
Artículo 116. Estándares en operaciones de reforma interior. ..... 39
SECCIÓN TERCERA: ZONA DE CASCO ANTIGUO. (CLAVE 2). ..... 39
Artículo 117. Definición y tipo de ordenación. ..... 39
Artículo 118. Condiciones de la edificación. ..... 40
Artículo 119. Condiciones de uso. ..... 40
SECCIÓN CUARTA: ZONA DE ENSANCHE. (CLAVE 4). ..... 40
Artículo 120. Definición y tipo de ordenación. ..... 40
Artículo 121. Condiciones de la edificación. ..... 40
Artículo 122. Condiciones de uso. ..... 411

SECCIÓN QUINTA: ZONA DE EDIFICACION AISLADA. (CLAVE 5). 41
Artículo 123. Definición. 41
Artículo 124. Condiciones de la edificación. 422
Artículo 125. Condiciones de uso. 43
SECCIÓN SEXTA: ZONA DE CIUDAD JARDÍN. (CLAVE 6). 444
Artículo 126. Definición. 444
Artículo 127. Condiciones de uso. 444
Artículo 128. Zona 6a. Vivienda aislada en 600 m². 455
Artículo 129. Zona 6b. Vivienda aislada en 400 m². 466
Artículo 130. Zona 6c. Vivienda adosada en 250 m². 46
Artículo 131. Zona 6d. Vivienda rural en núcleo. 47
Artículo 132. Zona 6e. Vivienda aislada en 1.000 m². 488
Artículo 133. Zona 6f. Vivienda aislada en 2.000 m². 499
SECCIÓN SEPTIMA. ZONA DE EDIFICACION EN PALMERAL. (Clave 7). 50
Artículo 134. Definición. 50
Artículo 135. Condiciones de uso. 50
Artículo 136. Condiciones de la edificación. 511
SECCIÓN OCTAVA. ZONA DE SERVICIOS. (Clave 10). 511
Artículo 137. Definición y tipo de ordenación. 511
Artículo 138. Condiciones de uso. 533
SECCIÓN NOVENA. ZONA INDUSTRIAL. (Clave 11). 533
Artículo 139. Definición. 533
Artículo 140. Condiciones de edificación en manzana abierta. 544
Artículo 141. Condiciones de edificación en manzana cerrada. 544
Artículo 142. Condiciones de la edificación en parque industrial. 544
Artículo 143. Condiciones de las edificaciones existentes. 544
Artículo 144. Redacción de Planes Especiales. 555
Artículo 145. Condiciones de uso. 555
SECCIÓN DECIMA. APARCAMIENTOS. (Clave P). 566
Artículo 146. Definición. 566
Artículo 147. Condiciones de la edificación 566
Artículo 148. Condiciones de uso. 566

CAPÍTULO X. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO. 577
Artículo 149. Definición. 577
Artículo 150. Tipos de suelo. 577
Artículo 151. Régimen transitorio. 577
Artículo 152. Planes Parciales de Mejora. 588
Artículo 153. Estándares urbanísticos y otros parámetros. 588
Artículo 154. Sectores consolidados. 588

CAPÍTULO XI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO. 588
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES. 588
Artículo 155. Generalidades. 588
Artículo 156. Tipos de suelo. 588
Artículo 157. Delimitación de los sectores de planeamiento. 59
Artículo 158. Aprovechamiento tipo. 599
Artículo 159. Desarrollo del Plan. 599
Artículo 160. Marco de referencia. 60
Artículo 161. Régimen transitorio. 60
SECCIÓN SEGUNDA. SUELO RESIDENCIAL. 611
Artículo 162. Definición. 611
Artículo 163. Zonificación. 611
Artículo 164. Estándares urbanísticos. 611
SECCIÓN TERCERA. SUELO RESIDENCIAL DE ALTA Y MEDIA DENSIDAD.(Clave 31,32, 33 y 36) 622
Artículo 165. Definición. 622
Artículo 166. Tipología, Edificabilidad y Ocupación. 623
Artículo 167. Condiciones de uso. 633
Artículo 168. Tipo de ordenación. 633
Artículo 169. Condiciones de la edificación. 633

SECCIÓN CUARTA. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. (Clave 34). ..... 64
Artículo 170. Definición. .....644
Artículo 171. Zonificación.....644
Artículo 172. Tipología y edificabilidad. .....644
Artículo 173. Condiciones de uso.....644
Artículo 174. Condiciones de la edificación. .....655
SECCIÓN QUINTA. SUELO URBANIZABLE DE USOS TERCIARIOS. .....655
Artículo 175. Definición. .....655
Artículo 176. Estándares urbanísticos. .....666
Artículo 177. Zona industrial. (Clave 35a) .....666
Artículo 178. Zona de servicios. (Clave 35b) .....666
Artículo 179. Zona de parque industrial (Clave 35c) .....666
Artículo 180. Condiciones de uso.....666

CAPÍTULO XII. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....666
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES.....666
Artículo 181. Definición y ámbito de aplicación.....666
Artículo 182. Generalidades. .....677
Artículo 183. Limitaciones de carácter general. .....677
Artículo 184. Parcelaciones y segregaciones.....688
Artículo 185. Núcleo urbano.....688
Artículo 186. Ordenación del suelo no urbanizable. .....688
SECCIÓN SEGUNDA. REGIMEN DE USOS. .....688
Artículo 187. Usos permitidos en el suelo no urbanizable común. .....688
Artículo 188. Uso de vivienda unifamiliar aislada. .....699
Artículo 189. Uso de almacén agrícola, ganadero o forestal. .....699
Artículo 190. Uso de instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética. .....699
Artículo 191. Uso de explotación de canteras o extracción de áridos.....699
Artículo 192. Uso de servicios vinculados a las carreteras. .....699
Artículo 193. Usos, instalaciones y servicios públicos. .....70
Artículo 194. Actividades mineras y extractivas no incluidas en el art. 191. .....70
Artículo 195. Actividades industriales y productivas. .....70
Artículo 196. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general. ....70
Artículo 197. Actividades e instalaciones destinadas a uso industrial, terciario o de servicios de especial importancia. .....71
SECCIÓN TERCERA. SUELO COMUN GENERAL (Clave 51). .....711
Artículo 198. Definición. .....711
Artículo 199. Régimen de usos. .....711
Artículo 200. Régimen de usos en zonas de servidumbre. .....722
SECCIÓN CUARTA. COMUN DE RESERVA. (Clave 52). .....722
Artículo 201. Definición. .....722
Artículo 202. Régimen de usos. .....722
SECCIÓN QUINTA. SALADARES Y CARRIZALES (Clave 53). .....733
Artículo 203. Definición. .....733
Artículo 204. Régimen de usos. .....733
SECCIÓN SEXTA. PREVISIÓN DE DESARROLLOS (Clave 54) .....733
Artículo 205. Definición. .....733
Artículo 206. Régimen de usos. .....733
Artículo 207. Régimen de usos para la zona del Aeropuerto .....744
SECCIÓN SEPTIMA. PROTECCIÓN DE SISTEMAS. (Clave 55) .....744
Artículo 208. Definición. .....744
Artículo 209. Régimen de usos. .....744
SECCIÓN OCTAVA. HUERTOS DISPERSOS DE PALMERAS (Clave 56) .....744
Artículo 210. Definición. .....744
Artículo 211. Régimen de usos. .....744

SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION. .....755
Artículo 212. Condiciones de la edificación para el uso de viviendas. .....755
Artículo 213. Condiciones de la edificación por el uso de almacenes agrícolas y forestales. .....755
Artículo 214. Condiciones de la edificación para el uso de actividades ganaderas. .....755
Artículo 215. Condiciones de las instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética. .....766
Artículo 216. Condiciones de la explotación de canteras y extracción de áridos o tierras. .....766
Artículo 217. Condiciones de las actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras. .....766
Artículo 218. Condiciones de las instalaciones de suministro de carburante. .....777
Artículo 219. Condiciones de las construcciones e instalaciones sujetas a declaración de interés comunitario. .....777
SECCIÓN DÉCIMA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. .....799
Artículo 220. Zona de litoral (Clave 61). .....799
Artículo 221. Montes y áreas forestales (Clave 62). .....799
Artículo 222. Zona de yacimientos arqueológicos (Clave 63). .....799
Artículo 223. Zonas húmedas, cauces y barrancos (Clave 64). .....799
Artículo 224. Condiciones de uso. .....80
SECCIÓN UNDÉCIMA. AREAS DE DESARROLLO NO PREVISTO. ..... 80
Artículo 225. Definición .....80
Artículo 226. Usos del suelo. .....80
Artículo 227. Otras condiciones .....80

CONDICIONES PARTICULARES PARA ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO. ..... 81
DISPOSICIONES TRANSITORIAS. .....833
DISPOSICIONES ADICIONALES. .....844
DISPOSICIÓN FINAL. .....844

**PLAN GENERAL DE ELCHE 1998**
**REFUNDIDO DE NORMATIVA. OCTUBRE 2007**

## CAPÍTULO I. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN.

### Artículo 1. Definición y marco legal.

**1.-** Las Normas que integran este documento forman parte del Plan General de Elche.

**2**.- El presente Plan General revisa y modifica el aprobado definitivamente por Orden del Honorable Señor Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de 30 de Julio de 1986, al que sustituye en su totalidad, y es el instrumento regulador de todo el territorio municipal.

**3**.- El Plan General se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente. Las referencias que en él se hacen a la legislación urbanística deben entenderse a:- Ley del Suelo: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, en lo que permanece vigente, y la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobada por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, en lo que sea de aplicación.- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU): Ley 6/1994 de 15 de Noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.- Ley del Suelo No Urbanizable (LSNU): Ley 4/1992 de 5 de junio de 1992 de la Generalitat Valenciana sobre el suelo no urbanizable.

**4**.- Toda la legislación urbanística a que se hace referencia en esta Normativa debe entenderse sustituida por la que se encuentre vigente en el momento de su aplicación. El resto de disposiciones legales se mencionan con su denominación completa.

**5**.- El Plan General se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

**6**.- El contenido de estas Normas se complementa con las Ordenanzas de la edificación y urbanización que regulan los aspectos técnicos, morfológicos y ornamentales de las construcciones y de las obras de urbanización y en general todas las condiciones que no sean definitorias de la edificabilidad o destino del suelo. El Ayuntamiento regulará, mediante la correspondiente ordenanza, diversas cuestiones relacionadas con la higiene, habitabilidad y ornato de las edificaciones, contaminación atmosférica y acústica, publicidad, etc.

**7**.- En lo no previsto en estas Normas y en general por el Plan, se estará a lo que dispongan las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, medio ambiente y demás materias relacionadas con la edificación y uso del suelo.

### Artículo 2. Contenido.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria.
2. Información Urbanística.
3. Planos de ordenación urbanística del territorio y red estructural de dotaciones.
4. Normas urbanísticas.
5. Fichas de planeamiento y gestión.

### Artículo 3. Revisión y Modificación.

**1**.- Si las circunstancias lo exigen, de conformidad con los artículos 54 y 55 de la L.R.A.U. se podrá modificar o revisar cualquier elemento del Plan General.

**2**.- El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas, exigirá seguir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones que se realicen:

- Mediante Planes Especiales que cumplan los fines regulados en el art. 12.E de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
- A través de Plan Parcial o de Reforma Interior siempre que se ajuste a lo previsto en el artículo 12.D de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.
- Las que se produzcan por aplicación del art. 20 de la Ley del Suelo no Urbanizable.
  *(Hoy dicha referencia carece de significado por haber sido derogada la Ley a que se hace mención)*
- Las previstas en el propio Plan General.

**3**.- Toda alteración que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, contemplará las medidas compensatorias necesarias para mantener la proporción y calidad de las

dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización de los estándares legales de calidad de la ordenación.
**4**.- Toda modificación que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, requerirá informe previo favorable del Consejo Superior de Urbanismo.
**5**.- Las modificaciones de Plan General que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable, además de cumplir los condicionantes anteriores, garantizarán la especial participación pública en las plusvalías que generen mediante aportaciones complementarias al patrimonio municipal.

**Artículo 4. Interpretación.**
**1**.- Las determinaciones del Plan General, y concretamente estas Normas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.
**2**.- El orden de prelación de los distintos documentos del Plan, en caso de que existan contradicciones entre ellos, es el de Normativa, fichas de planeamiento y gestión, Planos y Memoria y, en general, se considerarán prioritarias aquellas determinaciones que impliquen espacios libres públicos o de interés más amplios. Asimismo, en caso de contradicción entre el estado real de los terrenos y el considerado por el Plan, se estará a lo que refleje la realidad.
**3**.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.
**4**.- En el caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan General, prevalecerá la interpretación municipal.

**Artículo 5. Obligatoriedad.**
Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística que se contiene en la documentación del Plan, serán, por tanto, nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se pudieran contener en el Plan General u Ordenanzas y las que, con independencia de ellos, pudieran concederse.

**Artículo 6. Normas de aplicación directa.**
**1**.- Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas, al paisaje y a los tipos constructivos tradicionales en la zona de acuerdo con los usos a que se destinen.
**2**.- Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional y huertos de palmeras, han de armonizar con ellos.
**3**.- No se permitirá que la situación o las dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales, rompan la armonía o desfiguren la visión del paisaje rural o urbano tradicionales y especialmente de los huertos de palmeras.

## CAPÍTULO II. EJECUCIÓN DEL PLAN. FORMAS DE GESTIÓN.

**Artículo 7. La ejecución del Plan y sus formas de actuación.**
**1**.- La ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos que se establecen en la legislación aplicable y de otras administraciones públicas en el área de sus competencias.
**2**.- La ejecución del Plan se realizará mediante el régimen de Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.
**3**.- Se considera Actuación Aislada la que tiene por objeto la edificación de una o varias parcelas y, en su caso, la previa o simultánea urbanización necesaria para convertirla en solar, así como así como su conexión con las redes de infraestructuras existentes.
**4**.- Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta necesaria para la conversión en solar de dos o más parcelas conforme a una única programación, así como su conexión a las redes de servicios existentes.

**Artículo 8. Formas de gestión de las actuaciones.**

**1**.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada.

**2**.- La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo al Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta.

**3**.- Se considera ejecución directa cuando la totalidad de las obras e inversiones es financiada con fondos públicos y gestionada por los órganos o empresas de la Administración.

**4**.- Se considera ejecución indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

**Artículo 9. Solares.**

Son solares las parcelas de terreno legalmente divididas o conformadas, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el Plan General y que estén urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con los siguientes servicios:

a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo en los casos en los que estas Normas autorizan expresamente en baja densidad de edificación un sistema alternativo de evacuación de aguas residuales.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

## CAPÍTULO III. REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

**Artículo 10. Régimen urbanístico.**

El régimen urbanístico del suelo se define a través de:

a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.

b) Determinación y regulación de la ordenación estructural del territorio.

c) Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas de ordenación urbanística.

**Artículo 11. Clases de suelo.**

**1**.- La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.

En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo.

**2**.- El Plan clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.

**3**.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable el territorio del término municipal que ha de ser preservado de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

**4**.- El Plan General clasifica como suelo urbano y urbanizable los terrenos que se pretende mantener o incorporar al proceso urbanizador.

**Artículo 12. Alcance de las determinaciones del Plan.**

1.- Para todo el territorio municipal el Plan establece la ordenación urbanística estructural y la red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público básico para la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico.

**2**.- En la totalidad del suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, el Plan concreta la ordenación física pormenorizada a través de la delimitación del suelo según su destino para:

a) Viales, aparcamientos y espacios peatonales.

b) Suelo público para parques y zonas verdes.

c) Equipamientos de cualquier índole.

d) Infraestructuras y redes de transporte y comunicaciones.
e) Suelos destinados a la edificación privada.

En suelo urbano se incluye además la delimitación del Núcleo Histórico Tradicional y del Recinto Histórico Artístico.

Todas estas determinaciones físicas se definen gráficamente en los planos de ordenación a escala 1/2000 contenidos en el Plan General.

**3**.- En suelo urbano el Plan delimita zonas de características homogéneas regulando los usos característicos y compatibles, las alturas de las edificaciones, etc, y estableciendo áreas de reparto uniparcelarias y las zonas sujetas a planeamiento diferido.

**4**.- En el suelo urbanizable ordenado se delimitan las áreas de características homogéneas; la regulación concreta de los usos, características compatibles y posibilidades; la edificabilidad, tipología y parámetros edificatorios, los sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma; asimismo, se delimitan las áreas de reparto estableciendo su aprovechamiento tipo y las unidades de ejecución comprendidas dentro de las mismas.

**5**.- En suelo urbanizable no ordenado las Normas determinan los sectores de planeamiento mediante Planes Parciales estableciendo su ordenación estructural, la regulación genérica de los diferentes usos característicos y usos compatibles y de sus niveles de intensidad, estableciendo áreas de reparto y su aprovechamiento tipo.

**6**.- El suelo no urbanizable está sujeto a las determinaciones y limitaciones que se establecen en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

**Artículo 13. Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada**

**1**.- La ordenación estructural tiene por objeto dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio.

**2**.- La ordenación estructural está integrada por las determinaciones más relevantes para organizar objetivamente la ocupación del territorio y el uso y localización de los desarrollos urbanos. Está constituida por las siguientes determinaciones:

A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
B) Clasificación del suelo.
C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística determinando para cada una de ellas la Normativa de aplicación.
D) Ordenación del suelo no urbanizable.
E) Delimitación de los sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
F) Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal para su protección y funcionalidad.
G) Establecimiento de áreas de reparto y sus aprovechamientos tipo.
H) Objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
J) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público.

**3**.- La ordenación pormenorizada contiene las previsiones suplementarias del planeamiento urbanístico, que permite una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción.

A dicha ordenación pertenecen las reservas de dotaciones suplementarias de la red estructural o primaria que tienen como fin conseguir la calidad y coherencia urbanística del mismo.

**Artículo 14. Red Primaria y Red Secundaria de dotaciones públicas.**

**1**.- El Plan reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo un Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas se configuran como un conjunto integrado de espacios dotacionales, cuyos elementos se estructuran comunicados y coordinados entre sí.

**2**.- El establecimiento de la Red Primaria tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Es el conjunto de dotaciones públicas cuya configuración espacial es establecida en el marco de las determinaciones de carácter estructural, incluyendo reservas de suelo para las dotaciones públicas siguientes:

A) Parques Públicos.
B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad supramunicipal.
C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones que por su cometido específico dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico del territorio, así como las que cumplen función estructurante análoga respecto a cada sector.
D) Terrenos dotacionales cuya reserva convenga prefigurar respecto a su entorno.
E) Vías públicas que presten servicio y comunicación recíproca a las dotaciones relacionadas en los apartados anteriores.
**3**.- La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que ambas integran la totalidad de reserva de suelo dotacional prevista en el Plan. Dicha Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada.

## SECCIÓN SEGUNDA. NÚCLEOS HISTÓRICOS E INMUEBLES CATALOGADOS.

### Artículo 15. Catálogo de edificios protegidos.

**1**.- Con independencia de lo regulado por el Plan Especial de Edificios Protegidos actualmente vigente, este Plan General incluye un Catálogo de edificios de interés con el fin de promover su protección y conservación.
**2**.- Dicho Catálogo está formado por aquellos edificios cuya conservación debe garantizarse, en cuanto que son monumentos singulares, no reproducibles y de indiscutible interés histórico artístico. La protección va encaminada a la estricta conservación del edificio y de cada una de sus partes.

Son los siguientes, ubicados tanto en la ciudad como en el campo de Elche:

1. Palacio de Altamira (Alcázar de la Señoría)
   C/ Nuevo Palacio
2. Torre de Resemblach
   Camino de Curtidores
3. Torre de Vaíllo
   Huerto de la Torre
4. Basílica de Santa María
   Plaza Sta. María, Plaza Sta. Isabel, Plaza Congreso Eucarístico, Carrer la Fira
5. La Calahorra
   Plaza Sta. Isabel, Díaz de Mendoza
6. Casa-Palacio Jorge Juan y Santacilia
   Corredera esquina a carrer del Pont dels Ortissos
7. Casa de los Cosidó
   Plaza Sta. María esquina. carrer Uberna y carrer de la Fira
8. Casa de los Leones
   Carrer de la Fira, 8
9. Hospital La Caridad
   Carrer Major de la Vila n.º 21 y 23
10. Ermita de San Sebastián
    Carrer Major de la Vila
11. Murallas Medievales Elche
12. Edificio del Ayuntamiento
    Plaza Baix y Plaza del Mercado
13. Antiguo Ayto. Arrabal
    Plaza Major del Raval
14. Reloj Calendura y Torre la Vela
    Plaza Baix, n.º 8, Plaza Menéndez Pelayo
15. Convento Clarisas
    Capitán Lagier esquina. Passeig de les Eres de Santa Llúcia
16. Molino Real
    Parque Municipal Avda. Libertad esquina. Río Vinalopó

17. Convento Franciscano de San José
    Paseo Reyes Católicos esquina. Sor Josefa Alcorta
18. Puente Canalejas (Pont Nou)
19. Puente Sta. Teresa (Pont Vell)
20. Puente Acueducto Riegos Levante (Pont dels Gitanos)
21. Museo Municipal de la Palma
    Parque Municipal, Passeig de l'Estació

y para el campo:

1. Torre Vigía de Estaña
   Partida de Alzabares Alto
2. Casa de campo y Capilla ("El Palombar")
   Partida de Asprillas, Carretera de Asprillas Km. 3,5
3. Palacio Marqués de Asprillas
   Partida de la Baya Alta-Carretera de la Baya
4. Torre de la Cañada y Casa Señorial anexa
   Partida de Torrellano Bajo. Carretera de El Altet
5. Pantano de Elche
   Partida de Carrús y de Ferriol
6. Torre de Carrús
   Partida de Peña de las Aguilas, Carretera C-3317, Km. 6,7
7. Caserío con torre junto Ermita Santa Bárbara
   Partida de Saladas, Camí de l'Olmet
8. Casa Señorial
   Partida de Jubalcoy, Carretera Nacional 340, Km. 64

**Artículo 16. Condiciones de uso y edificación.**

**1**.- Para los edificios incluidos en el Catálogo relacionado en el punto anterior, este Plan prevé que los usos a que se destinen prioritariamente sean los originales, permitiéndose aquellos otros que no desvirtúen las características principales de la edificación.

**2**.- Se permiten en ellos la ejecución preferente de obras de restauración, pudiendo realizarse, en los términos que señala el Plan Especial de Edificios Protegidos, obras de rehabilitación si ha lugar. Se prohíben expresamente las obras de reestructuración o sustitución condicionada.

**3**.- Quedan expresamente prohibidas en estos edificios las obras de ampliación, no pudiendo ser demolidos ni destruidos aun cuando pretendan ser reconstruidos.

**Artículo 17. Núcleo histórico tradicional.**

**1**.- El Plan delimita como recinto diferenciado el núcleo histórico tradicional, dentro del cual quedan incluidas la totalidad de los barrios del Raval, la Vila Murada y la Puebla.

**2**.- El Plan propone para esta área un doble objetivo de preservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico de tan alto valor histórico y de dinamización urbana del sector, permitiendo que su progresiva revitalización suponga también afirmación como ámbito de los usos centrales urbanos.

**3**.- En el área delimitada no se permitirá la sustitución indiscriminada de los edificios existentes, ni la demolición de edificios salvo en el caso de ruina o que esté programado el inicio de las obras de nueva construcción del solar en un plazo de un mes.

**4**.- Las nuevas edificaciones y la reforma y rehabilitación de las existentes deberán armonizar con la tipología histórica tradicional.

**5**.- En las Ordenanzas Municipales de la edificación y en el Plan Especial de Edificios Protegibles se regulará la documentación y requisitos necesarios para la obtención de licencia de derribo y/o obras que garanticen el cumplimiento de lo especificado en los párrafos anteriores.

**Artículo 18. Recinto histórico artístico.**

**1**.- Dentro del núcleo tradicional el Plan diferencia un recinto «Histórico- Artístico», coincidente con la delimitación de la antigua Vila Murada y dentro del cual se incluye la totalidad del conjunto Histórico Artístico de la ciudad delimitado por Decreto de la Dirección General de Bellas Artes de 18-1-68 (B.O.E. 5-2-68).

**2**.- Para la obtención de licencia de obras en los solares ubicados en el interior del recinto Histórico-Artístico de la ciudad, serán preceptivos los informes de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia de la Generalidad Valenciana, en lo referente a la integración de la edificación en el entorno arquitectónico y a la existencia de restos arqueológicos.

**3**.- En los edificios situados en el ámbito del Recinto, se prohíben expresamente la construcción de plantas sótanos o semisótanos sin que se justifique convenientemente la inexistencia de restos arqueológicos, o su compatibilidad con la construcción del sótano.

**Artículo 19. Hallazgos arqueológicos**

**1**.- Cuando en una obra se produzcan hallazgos de interés arqueológico o histórico, las licencias otorgadas serán suspendidas por el plazo máximo de un mes. Durante dicho periodo el Ayuntamiento dará cuenta del hallazgo a la Consellería de Cultura para que ésta dictamine sobre el particular.

Para la reanudación de las obras será precisa la autorización explícita del Ayuntamiento que se otorgará, en su caso, con los asesoramientos o autorizaciones previas pertinentes.

**2**.- Serán objeto de atención especial las obras de reforma inferior, demolición, recalzo o pocería, que se realicen en las fincas en que se presuman posibles hallazgos arqueológicos.

**3**.- En los casos en que sea precisa la realización de catas, el propietario podrá solicitar al Ayuntamiento una compensación de los gastos producidos como consecuencia de la excavación, a costa del excedente de aprovechamiento del solar.

## SECCIÓN TERCERA. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

**Artículo 20. Destino y ámbito de aplicación .**

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

**2**.- La Normativa referente al suelo no urbanizable se aplicará a los terrenos así clasificados por el Plan que quedan delimitados en los planos A-1 a escala 1:10.000.

**Artículo 21. Régimen jurídico general.**

**1**.- El suelo no urbanizable se regula por la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

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

La vivienda familiar, así como otros usos y aprovechamientos, quedan limitados a determinados tipos de suelo, y sus limitaciones y procedimiento para su autorización se regulan en el capítulo X de estas Normas.

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

## SECCIÓN CUARTA. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

**Artículo 22. Destino y ámbito de aplicación.**

La Normativa referente al suelo urbano y urbanizable se aplicará a los terrenos así clasificados por el Plan que quedan delimitados en los planos A-1 a escala 1:10.000 y A-2 escala 1:2.000.

**Artículo 23. Régimen jurídico general.**

**1**.- El suelo urbano y urbanizable se rigen por las determinaciones de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Generalitat Valenciana y por la legislación Básica del Suelo Estatal.

**2**.- Al suelo urbano y urbanizable el Plan asigna un determinado aprovechamiento que debe ser adquirido a través del cumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad.

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

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

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

**Artículo 24. Conceptos básicos del Régimen Urbanístico del suelo urbano y urbanizable.**

**1**.- Aprovechamiento objetivo o real.

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

**2**.- Aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación.

Es la cantidad de metros cuadrados de edificación que expresan la posibilidad de lucro privado a que tiene derecho cada propietario de terreno urbano y/o urbanizable sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

**3**.- Aprovechamiento tipo.

Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda -en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

Para calcular el aprovechamiento tipo se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

**4**.- Excedente de aprovechamiento.

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

**Artículo 25. Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo.**

**1**.- Las Áreas de Reparto constituyen ámbitos territoriales cuyos propietarios tienen derecho a un mismo aprovechamiento tipo.

**2**.- En suelo urbano el Plan prevé las siguientes modalidades de Áreas de Reparto:

1. Zonas de Áreas de Reparto uniparcelarias.
    a) Con excedente de aprovechamiento.

Son zonas a las que se encuentra adscrita un Área de Reparto dotacional -con aprovechamiento tipo de 1mt/m²s- y están configuradas por la propia parcela y el terreno dotacional colindante cuya urbanización es precisa para que la parcela adquiera la consideración de solar, por lo que para calcular su aprovechamiento, de acuerdo con lo señalado en el párrafo siguiente, debe considerarse y computarse la superficie de dicho suelo dotacional colindante. Están sometidas al régimen de Actuaciones Aisladas. Para cada una de estas Áreas, el Plan dispone que el aprovechamiento objetivo total se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela un coeficiente reductor de 0,969356. Este coeficiente es el mismo para todas las Áreas de Reparto uniparcelarias y se aplicará a cada una de ellas para producir excedentes de aprovechamiento en todas las parcelas edificables para compensar, mediante transferencias de aprovechamiento, a los terrenos dotacionales incluidos en el Área de Reparto dotacional. Su cálculo responde a la relación entre las

superficie de terreno de cesión y la cantidad total de aprovechamiento objetivo previsto en la zona, expresado en metros cuadrados edificables con independencia de su uso.

b) Sin excedente de aprovechamiento.

Constituyen áreas que no son excedentarias de aprovechamiento y que, en el planeamiento anterior, han cumplido sus deberes de cesión. Están sometidas al régimen de Actuaciones Aisladas.

2. Áreas de reparto pluriparcelarias.

a) Con aprovechamiento tipo individualizado.

Están constituidas por aquellas áreas en las que, como resultado de la nueva ordenación, se han generado determinadas plusvalías. El cálculo del aprovechamiento se ha efectuado dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto por la superficie de ésta, excluida la superficie de terreno dotacional público existente ya afecto a su destino. Su ejecución se realiza por Actuaciones Aisladas.

b) Ordenadas pormenorizadamente por el Plan mediante una operación de reforma interior.

Están constituidas, al igual que la anterior, por aquéllas áreas en las que, como resultado de la nueva ordenación, se han generado determinadas plusvalías por lo que, para ajustar su aprovechamiento tipo, participan en la cesión de la red estructural. Su gestión se produce a través de Actuaciones Integradas y tienen el mismo régimen que el suelo urbanizable.

**3**.- La delimitación de las áreas de reparto grafiadas en los planos se entenderá, con carácter general, coincidente con el eje del viario o de la manzana que cierre el área. En el caso de manzanas con ancho superior a 36 metros, el límite del área de reparto se considerará situado a 18 metros de la línea de fachada medidos perpendicularmente a la misma.

**4**.- En suelo urbanizable el ámbito del área de reparto es coincidente con la del sector más la parte proporcional de los terrenos dotacionales de la red estructural asignados por el Plan a dicho sector.

**5**.- La proporción de superficie de la red de dotaciones adscrita a las distintas áreas de reparto con el fin de que todo el suelo urbanizable tenga un aprovechamiento tipo similar, es la que consta en la ficha de características de cada una de dichas áreas.

**Artículo 26. Unidades de ejecución.**

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

**2**.- Dichas áreas ~~*(dotacionales)*~~ deberán incluir, al menos, y con independencia de cual sea la delimitación de la Unidad en los planos correspondientes, los viarios perimetrales de la Unidad de Ejecución al menos hasta el bordillo de la acera correspondiente a las manzanas colindantes cuando su anchura total sea inferior a 18 metros en Elche y a 12 metros en los núcleos rurales. Cuando el ancho del vial sea superior a estas dimensiones podrá delimitarse la Unidad de Ejecución por el eje del vial.

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

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

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

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

**Artículo 27. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.**

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por cada uno de los titulares de terrenos pertenecientes a un área de reparto en suelo urbano será el que resulte de la aplicación de lo señalado por el artículo 25 de estas Normas.

**Artículo 28. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable.**
El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno ubicado en suelo urbanizable, será el resultado de referir a su superficie el 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

**Artículo 29. Adquisición del excedente de aprovechamiento.**
**1**.- Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo.
**2**.- Los excedentes de aprovechamiento se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento, cediendo gratuitamente terrenos con valor urbanístico equivalente, libres de cargas, al Ayuntamiento o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el presente Plan y por la L.R.A.U. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por este concepto quedarán afectos al patrimonio municipal del suelo.

## SECCIÓN QUINTA. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

**Artículo 30. Facultades urbanísticas de la propiedad.**
El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:
a) Derecho a urbanizar, entendiéndose como tal, la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas por el presente Plan para que adquiera la condición de solar.
b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la ley.
c) Derecho a edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
d) Derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística establecida en este Plan General.

**Artículo 31. Adquisición del derecho a urbanizar.**
**1**.- El derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada clase de suelo, así como de los instrumentos de ordenación y gestión más específicos previstos por el Plan.
**2**.- El instrumento de ordenación a que se refiere el punto anterior será:
a) En suelo urbano: el Plan General.
b) En suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente: el Plan General y el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.
c) En suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente: el Plan General, el Plan Parcial y el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.
**3**.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere, asimismo, la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior o del Estudio de Detalle en aquellas zonas donde esté prevista la redacción de estos instrumentos, así como del proyecto de urbanización en las zonas que se incorporan al suelo urbanizado o cuya urbanización haya de adaptarse a las condiciones previstas en el Plan.
**4**.- Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, será necesaria la tramitación del correspondiente Programa y, en su caso, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

**Artículo 32. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.**
1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por el Plan, que deberán acreditarse por los propietarios en cada caso.
2.- Se considera que se han cumplido los deberes de cesión y equidistribución exigidos por el Plan cuando se den las circunstancias siguientes:

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

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

**Artículo 33. Concreción del aprovechamiento urbanístico.**

**1**.- En suelo urbano, los propietarios de los terrenos podrán materializar el aprovechamiento objetivo que el Plan determine sobre ellos mediante alguna de las siguientes alternativas:

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

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

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

**2.- Transferencias de aprovechamiento.**

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

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

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

Cuando las transferencias impliquen al suelo urbano y al urbanizable, los solicitantes efectuarán una oferta razonada aplicando un coeficiente de proporcionalidad que permita comparar suelo urbano, sin cargas de urbanización, con suelo pendiente de gestión, sin que se produzcan desequilibrios económicos.

**3.- Reservas de aprovechamiento.**

Con motivo de la transmisión al dominio público de terrenos con destino dotacional, se podrá hacer reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior transferencia.

La reserva de aprovechamiento debe ser aprobada por el Ayuntamiento o Administración expropiante y se hará constar en el Registro de la Propiedad junto a la transmisión de la que traiga su causa.

**4.- Compensaciones monetarias sustitutivas de las transferencias de aprovechamiento.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.5
A.D. 19/11/2004

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

Este Plan reserva la adquisición en metálico del excedente de aprovechamiento, para las siguientes circunstancias:

1. Para las áreas de reparto uniparcelarias
2. Para las áreas de reparto pluriparcelarias discontinuas, en las que la superficie de suelo dotacional afecta al área no se encuentra ubicada en la misma manzana que el suelo edificable.

El procedimiento para realizar la transferencia en metálico será:

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

b) El Ayuntamiento podrá aceptar la oferta de venta pagando -por metro cuadrado de aprovechamiento subjetivo- precio superior en un 20 por ciento al que el oferente hubiera propuesto satisfacer por metro cua-

drado de excedente de aprovechamiento e indemnizándole, además, de los gastos justificados que hubiera acreditado.

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

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

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

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

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

**5**.- En suelo urbanizable ordenado, la cesión al Ayuntamiento del diez por ciento del aprovechamiento tipo se efectuará en terrenos del propio sector. Podrá solicitarse al Ayuntamiento la cesión de dicho aprovechamiento en otros sectores aplicando el mecanismo establecido en el artículo 33.2. de esta Normativa.

**6**.- En caso de que el grado de consolidación del suelo impida la reparcelación para materializar la cesión al Ayuntamiento del 10 por ciento del aprovechamiento tipo en parcelas que puedan soportar este aprovechamiento, puede ser sustituida esta obligación por una compensación económica equivalente, o transferencia de aprovechamiento, de acuerdo con el procedimiento regulado en esta Normativa.

**Artículo 34. Adquisición del derecho a edificar.**

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

a) En terrenos sometidos a actuaciones aisladas, la justificación del cumplimiento de los deberes urbanísticos de su titular, concretados en los siguientes requisitos:

- Cesión del terreno dotacional preciso para que la finca adquiera la condición de solar y, en su caso, del viario preciso hasta conectar con la red viaria urbanizada.

- Urbanización del viario afecto al frente principal de la parcela y de la acera de las fachadas secundarias, depositando un aval por el valor de las futuras obras de urbanización de los viales recayentes a las fachadas secundarias.

- Urbanización, en su caso, del viario preciso para conectar con la red viaria urbanizada, redactándose y tramitándose un Proyecto de Urbanización de obra pública.

- La urbanización de viarios que afecten a varios propietarios podrá realizarse mediante la ejecución de un proyecto ordinario de obra con arreglo a lo previsto en la legislación de Régimen Local, o mediante la delimitación de una Unidad de Ejecución si fuera necesario.

- Para el caso de edificación en partidas rurales será exigible, asimismo, que se encuentre resuelta la parcelación de la manzana en la que se ubique la parcela a edificar.

b) En los terrenos que tengan la condición de solar y hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que, en su caso, graven la propiedad, la adquisición del excedente de aprovechamiento urbanístico en proporción a la edificabilidad objetiva consumida, teniendo en cuenta las siguientes excepciones:

- Los solares destinados al uso de aparcamientos carecen de excedente de aprovechamiento, con excepción de las edificaciones destinadas a este uso por la exigencia del cumplimiento de estándares urbanísticos.

- Los edificios construidos en suelo calificado con la Clave P, carecen de excedente de aprovechamiento en la parte correspondiente al uso concreto de aparcamiento.

- Carecen, asimismo, de excedente de aprovechamiento los solares en los que se ubican edificios destinados exclusivamente a los usos deportivo, sanitario, docente, hotelero y religioso.

- Los edificios con cualquier nivel de protección que, sin demolerse, pretendan ser ampliados de acuerdo con lo señalado por este Plan y por el Plan Especial de edificios protegidos, estarán exentos de la adquisición del excedente de aprovechamiento urbanístico.

c) En los terrenos sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, el derecho a edificar se adquirirá con la aprobación del Programa, la Reparcelación, en su caso, y con la ejecución de la urbanización.

**2**.- Con independencia de lo señalado en los puntos anteriores, cuando se prevea la edificación y urbanización simultáneas, la licencia municipal de obras impondrá como condición especial la obligatoriedad de la ejecución efectiva de la urbanización, en garantía de lo cual se depositará, con excepción de los casos señalados expresamente por la L.R.A.U., el importe de las cuotas de urbanización correspondientes a los terrenos objeto de licencia, en cualquiera de las formas previstas en la vigente legislación o, en su caso, se aportará justificante de haber satisfecho el pago de las mismas. Asimismo, será preciso garantizar el compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

**Artículo 35. Adquisición del derecho a la edificación.**

**1**.- El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia de obras no caducada y conforme con la ordenación urbanística, así como con el cumplimiento de sus condiciones específicas.

**2**.- En las edificaciones realizadas sin licencia municipal o que no se ajusten a las condiciones de la misma sólo se podrá obtener el derecho a la edificación si las obras se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente conforme a lo regulado en la legislación urbanística y en el artículo 58 de estas Normas.

**Artículo 36. Deber de edificar. Plazos.**

**1**.- El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previstos en el Plan, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes al mismo.

**2**.- El plazo para solicitar licencia de obras será el que determine el Programa correspondiente y, cuando éste no exista o no lo establezca, será de 4 años desde que la parcela adquiera la condición de solar.

**3**.- Una vez otorgada la licencia de obras, se deberá iniciar y concluir y no interrumpir la construcción en los plazos determinados en la licencia.

**4**.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar ordenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios de prioridad o de fomento.

## CAPÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

**Artículo 37. Disposiciones generales.**

**1**.- Con el objeto de complementar las determinaciones del Plan General se elaborarán, según lo previsto en la legislación urbanística vigente y en estas Normas, los instrumentos de planeamiento a que se refiere el artículo siguiente.

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

**3**.- En suelo urbano será obligatoria la redacción del instrumento correspondiente de planeamiento para desarrollar las determinaciones del Plan, cuando así se prevea en los planos de ordenación y en estas Normas.

**4**.- Para el desarrollo del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente será precisa su programación previa.

**5**.- En suelo urbanizable no ordenado el Plan se desarrollará mediante y Planes Parciales y Programas.

**6**.- En suelo no urbanizable las determinaciones del Plan General se aplican directa e inmediatamente.

**Artículo 38. Elementos e instrumentos de ordenación.**

**1.- Zona.**

Se define como zona un área homogénea de regulación de las principales características de los tejidos urbanos, de su morfología y de sus condiciones de edificación y uso. Este Plan asigna a cada zona una Clave para su identificación.

**2.- Sector.**

Se define como sector la unidad superficial de planeamiento específico. Es un espacio geográfico adecuado para la ordenación detallada y pormenorizada mediante un Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo cada uno de ellos abarcar uno o más sectores.

**3**.- Los actos de uso o transformación del suelo se realizarán conforme a lo previsto en este Plan General y a la legislación urbanística vigente estatal y autonómica y mediante los siguientes instrumentos de planeamiento, aún cuando su redacción no esté expresamente prevista en el Plan:

a) Planes Parciales.
b) Planes de Reforma Interior.
c) Planes Especiales.
d) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
e) Estudios de Detalle.
f) Programas.

**Artículo 39. Planes Parciales.**

**1**.- Se redactarán Planes Parciales con el fin de completar las determinaciones de aquellos sectores de suelo urbanizable que el Plan General no haya ordenado pormenorizadamente o para mejorar la ordenación pormenorizada contenida en aquél, definiendo alineaciones y rasantes y previendo reservas de suelo suplementarias a la red estructural o primaria.

**2**.- Los Planes Parciales podrán abarcar uno o más sectores completos y tendrán una superficie mínima de 10 hectáreas, salvo que el conjunto continuo de unidades de zona no alcance esta superficie.

**3**.- Los Planes Parciales fijarán expresa, gráfica o Normativamente, el parcelario así como las restantes determinaciones establecidas en los artículos 21 y 22 de la LRAU.

**4**.- El Plan Parcial definirá la zonificación, usos y parámetros netos edificatorios para las manzanas resultantes con arreglo a lo regulado para el suelo urbano en esta Normativa.

**5**.- El Plan Parcial respetará, como ordenación estructural del Plan General, las siguientes determinaciones:

A) Descripción de la función territorial del Sector respecto al conjunto de la ciudad.
B) Señalamiento de los usos globales y compatibles.
C) Expresión de las distintas tipologías posibles en el Sector.
D) Índice de edificabilidad bruta en el Sector para cada tipología o uso del suelo.
E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar determinadas dotaciones o equipamientos dentro del Sector.
F) Objetivos sociales o medioambientales más importantes a considerar en la ordenación pormenorizada.
G) Indicación de los elementos de la Red Primaria que se pueden contabilizar en la Superficie Computable del Sector (SCS)
H) Normas de obligada observancia respecto del ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras.

**Artículo 40. Planes de Reforma Interior.**

**1**.- Se podrán redactar Planes de Reforma Interior, aún cuando no estén previstos en el Plan General, para complementar la ordenación del Plan General en áreas consolidadas con el fin de acometer operaciones de renovación urbana, moderar densidades y reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés o del palmeral.

**2**.- Los Planes de Reforma Interior contendrán las mismas determinaciones y documentación que los Planes Parciales en proporción adecuada a sus fines.

**Artículo 41. Planes Especiales.**

**1**.- Aún cuando no estén previstos en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales en desarrollo, complemento o modificación del Plan General o del planeamiento parcial para el cumplimiento de cualquiera de los fines siguientes: crear o ampliar el suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o medio natural; mejorar el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico y del palmeral; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; vincular áreas o parcelas urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en las zonas residenciales donde el Plan no haya previsto esta

reserva; desarrollar áreas de servicio vinculadas al sistema viario en suelo no urbanizable, de acuerdo con la legislación aplicable.
**2**.- Contendrán las determinaciones y documentación adecuada a sus fines específicos.

**Artículo 42. Catálogos de bienes y espacios protegidos.**
Los bienes y espacios protegidos del término municipal de Elche se regularán mediante un Catálogo que formalizará la política municipal de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles y espacios de interés en función de su interés histórico, arqueológico, arquitectónico y botánico, así como por su representatividad de la cultura local o por razones paisajísticas.

**Artículo 43. Programas.**
**1**.- Los Programas son instrumentos de planificación de la ordenación y/o la gestión urbanística que tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada, definir las obras que se han de acometer, establecer las bases técnicas y jurídico-económicas para gestionar la actuación; definir los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador así como sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de complemento de las obligaciones y las sanciones por su incumplimiento.
**2**.- El Programa podrá abarcar una o varias unidades de ejecución completas así como ajustar o modificar las previstas por el Plan.
**3**.- Contendrá las determinaciones reguladas en esta Normativa, cumplirá los objetivos definidos en el Art. 30 de la LRAU, e incluirá la documentación definida en el Art. 32 de la LRAU y la que reglamentariamente, en su caso, en Ordenanzas Municipales se determine.
**4**.- En suelo urbano, podrán formularse Programas cuando sean precisos para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, cuyo fin sea la edificación y la gestión del suelo dotacional necesario para edificar. Asimismo, en dicho suelo, podrán formularse Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas para la ejecución de obra pública de urbanización.
**5**.- Cuando la Unidad de Ejecución no abarque el sector completo, será necesario que el Programa contenga la redacción de un estudio de la urbanización de todo el sector que justifique la idoneidad de las obras proyectadas en relación a las pendientes para otras fases de urbanización.

**Artículo 44. Cédula de urbanización.**
**1**.- La cédula de urbanización es el documento que fija, respecto a cada actuación integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno establecidas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.
**2**.- La cédula de urbanización se expedirá con el fin de autorizar una propuesta de Actuación Integrada, la cual deberá contener las determinaciones establecidas en los apartados A, B y C del art. 31 de la LRAU.
**3**.- Los planes para su aprobación definitiva municipal deberán contar con cédula de urbanización relativa a cada una de sus actuaciones integradas previstas en ellos.
**4**.- Podrán aprobarse, sin necesidad de Cédula de Urbanización, Estudios de Detalle y Programas que desarrollen suelo ordenado pormenorizadamente y que además cumplan las condiciones de conexión e integración en el terreno establecidas por el Plan General.

**Artículo 45. Estudios de Detalle.**
**1**.- En suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente podrán redactarse Estudios de Detalle con los fines establecidos en el Art. 26 de la LRAU, aun no estando previstos y en las condiciones establecidas por este Plan, y siempre que no se incremente el aprovechamiento previsto por el mismo.
**2**.- Los Estudios de Detalle abarcarán, al menos, una manzana de edificación completa, sin perjuicio de lo que se dispone en el punto siguiente.
**3**.- El Ayuntamiento podrá aprobar Estudios de Detalle que contemplen al menos las edificaciones situadas en un frente de manzana o en una manzana completa, con el objeto de uniformar la altura de las nuevas edificaciones respecto de las existentes. Dicho Estudio de Detalle podrá contemplar un incremento máximo de una planta respecto de las previstas por el Plan, disminuyendo la profundidad edificable en edificación cerrada e incrementando los espacios libres públicos en edificación abierta, a fin de mantener sin alteración el volumen y techo edificables que resulten de la aplicación de estas Normas. El Estudio de Detalle deberá justificar expresa y documentalmente el mantenimiento del volumen y techo edificables previstos por el Plan.

**4**.- Los estudios de detalle podrán adaptar la forma de los espacios de cesión obligatoria previstos por este Plan General a la ordenación de las edificaciones que establezcan. Podrán, asimismo, abrir los nuevos viales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.
**5**.- Al margen de lo señalado en los puntos anteriores, y con las condiciones señaladas en las fichas correspondientes, este Plan prevé expresamente la redacción de Estudios de Detalle en las siguientes áreas:

- Donde expresamente se prevea en los planos de Ordenación.
- Preceptivamente, en las áreas de reparto 19, 26, 72, 87 y 139.
- Opcionalmente, en las áreas de reparto incluidas en los tipos 2, 2b, 5 y 5b, según las fichas de aprovechamiento que forman parte de la documentación del Plan.

**Artículo 46. Documentos de los planes, Programas y Estudios de Detalle.**
**1**.- Los Planes Parciales, de Reforma Interior, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Programas, contendrán la documentación mínima establecida en los Art. 27 y 28 de la LRAU, y la que se regule reglamentariamente o en las Ordenanzas Municipales.
**2**.- Estos mismos planes, en caso de afectar a otras administraciones, contendrán los documentos que justifiquen las autorizaciones pertinentes.

**Artículo 47. Instrumentos de gestión y ejecución.**
**A. Proyectos de urbanización.**
**1**.- Los proyectos de urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes y Programas.
**2**.- Toda obra pública de urbanización, ya sea integrada o aislada, exige la elaboración y tramitación de un proyecto de urbanización.
**3**.- Contendrán el grado de concreción suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor y la documentación exigida por la legislación vigente y las Ordenanzas Municipales.
**B. Reparcelación.**
**1**.- La reparcelación es la nueva división en fincas ajustadas al planeamiento, previa agrupación si es preciso, para su adjudicación a los nuevos propietarios según sus derechos derivados del planeamiento.
**2**.- La reparcelación se concretará en un proyecto redactado por técnico competente, que contendrá la documentación jurídica, técnica y gráfica precisa para cumplir su objetivo conforme a lo regulado en el artículo 66 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

La definición de las fincas iniciales que integran la reparcelación, así como de las fincas resultantes de la misma, será suficiente para la elevación del proyecto a escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
**3**.- El área reparcelable podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.
**4**.- El ámbito de la reparcelación deberá coincidir con el de la Unidad de Ejecución, pudiendo los terrenos afectados resultar excedentarios o deficitarios de aprovechamiento respecto al Aprovechamiento Tipo del Área.

Si las fincas resultantes de la reparcelación fuesen deficitarias de aprovechamiento, se inscribirá la correspondiente reserva de aprovechamiento a favor de los titulares de las mismas o del Urbanizador, en su caso.

En los casos en que se produzcan excedentes de aprovechamiento deberá de resolverse la compensación del desequilibrio, cuando sea posible, a través de los excesos en los gastos de urbanización o adquiriendo del Ayuntamiento estos excesos mediante aportación de otras fincas o pago en metálico. El Ayuntamiento intervendrá en la reparcelación del resto de Unidades de Ejecución y compensará a los propietarios y/o Urbanizador de los defectos de aprovechamiento.
**5**.- Cuando se trate de reparcelaciones voluntarias tramitadas mediante escritura pública aportada por los propietarios, en la citada escritura deberán figurar los planos de las fincas iniciales y resultantes suscritos por técnico competente.
**6**.- Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación requerida por el artículo 82 del Reglamento de Gestión Urbanística, o legislación que lo sustituya y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales.

**Artículo 48. Reservas de suelo para patrimonio municipal.**

**1**.- El Ayuntamiento, en previsión de la ampliación de su patrimonio de suelo o en función de su interés paisajístico e histórico, podrá delimitar áreas con efectos expropiatorios en cualquier tipo de suelo mediante la redacción de un Plan Especial de conformidad con lo previsto en el art. 99 de la LRAU.

**2**.- El Ayuntamiento podrá delimitar áreas para someterlas a tanteo y retracto administrativo en todo el suelo clasificado como no urbanizable, Clave 54, con el fin de desarrollar las previsiones del Plan, y en los suelos declarados de especial protección y su entorno. Asimismo, podrán delimitarse áreas sometidas a tanteo y retracto administrativo en todos los huertos de palmeras situados en suelo urbano y urbanizable, así como en todos los terrenos destinados a dotaciones públicas. El Ayuntamiento iniciará de oficio los expedientes de delimitación en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan. El procedimiento de delimitación se ajustará a lo regulado en el art. 99.2 de la LRAU.

**Artículo 49. Expropiaciones.**

Además de lo regulado por esta Normativa y por la legislación urbanística vigente, estarán sujetos a expropiación todos los terrenos destinados a dotaciones públicas no adscritos por el Plan a Áreas de Reparto.

## CAPÍTULO V. INTERVENCION EN LA EDIFICACION, USOS Y MERCADO DEL SUELO.

**Artículo 50. Actos sujetos a licencia municipal.**

**1**.- Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- Los actos de uso del suelo y del subsuelo.
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación, modificación o reforma de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones y la modificación objetiva del uso.
- Las obras y usos que hayan de realizarse o instalarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 55 de estas Normas.
- Las obras de instalación de servicios públicos promovidos por órganos de otras administraciones públicas, entidades de derecho público o privadas.
- Las parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas.
- Los movimientos de tierra, tales como: desmontes, explanaciones, terraplenados, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- La apertura de caminos, ampliación y mejora de los existentes y las obras de urbanización.
- Las obras de cerramiento de fincas y terrenos.
- La construcción de embalses de agua y los abancalamientos y muros de contención de altura superior a un metro.
- Instalación de abastecimiento, producción, transformación ó distribución de energía y las propias telecomunicaciones
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación y el uso de los mismos.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos en que exista orden de ejecución.
- La tala y abatimiento de árboles en masas arbóreas, espacios boscosos, arboledas y parques, arranques de palmeras muertas y transplantes de palmeras vivas.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, recintos u otras instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings legalmente constituidos o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- Todos aquellos actos realizados por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público.

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

**3**.- Se exceptúan de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes:

a) Sustitución de hojas de puertas y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
b) Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería.
c) Las pequeñas obras hidráulicas relacionadas con la agricultura cuando no afecten a vías públicas, carreteras ni caminos vecinales, tales como apertura y desvíos de acequias.
d) Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.
e) Las obras efectuadas en virtud de orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento.

**Artículo 51. Actos promovidos por otras administraciones públicas.**

Los actos señalados en el artículo anterior, que sean promovidos por los órganos de otras administraciones públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, conforme a lo establecido en el artículo 244.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 81 de la LRAU, estarán igualmente sujetos a licencia municipal cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

En caso de proyectos que afecten a varios municipios la licencia habrá de solicitarse de todas ellas simultánea o sucesivamente.

**Artículo 52. Autorizaciones administrativas previas.**

**1**.- Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc. tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

**2**.- La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

**3**.- Las construcciones y usos que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo No Urbanizable.

**Artículo 53. Plazos y caducidad.**

**1**.- Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de los Planes, Programas u Ordenanzas Municipales.

**2**.- Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo de finalización de las mismas, el cual se ajustará a lo regulado al respecto en las Ordenanzas Municipales de edificación. Dicho plazo se contará a partir de la iniciación efectiva de éstas.

**3**.- Una vez concedida la licencia, el plazo máximo para el inicio de las obras será de seis meses a contar desde la notificación al interesado. Transcurrido dicho plazo la licencia quedará sin efecto y caducará. Asimismo caducará la licencia cuando haya transcurrido el plazo de ejecución de obras sin que éstas se encuentren finalizadas. La caducidad de la licencia se declarará expresamente previa audiencia al interesado.

**4**.- Dentro del plazo de seis meses para comenzar las obras sin que éstas se encuentren iniciadas, podrá solicitarse prórroga del plazo de iniciación de las mismas. Dicha prórroga será concedida por el Ayuntamiento en caso de que no haya sido modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia.

**5**.- Asimismo, dentro del plazo de ejecución de las obras, podrá solicitarse prórroga del mismo que el Ayuntamiento concederá si no se ha modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.

Cuando las obras se hallen en avanzado estado de ejecución, y como mínimo terminada la estructura del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar la prórroga del plazo de ejecución por una sola vez aún cuando se hubiese modificado el régimen urbanístico de la zona, salvo que el edificio quede fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 54.1 de estas Normas.

**6**.- Transcurrido el plazo de seis meses sin que hayan comenzado las obras o finalizado el plazo de ejecución de las mismas sin que éstas se encuentren acabadas, podrá solicitarse renovación del plazo de iniciación o del plazo de ejecución, que será concedido, en su caso, con las limitaciones establecidas en los puntos 4 y 5 para la prórroga.

**Artículo 54. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.**

**1**.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo relativas al uso del suelo y cuya demolición sea necesaria para la ejecución del planeamiento tendrán la consideración de fuera de ordenación.

**2**.- En los edificios considerados fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

**3**.- En casos excepcionales, y si no fuese necesaria la demolición de la finca para la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación con las mismas condiciones establecidas para las obras provisionales en el artículo posterior.

**Artículo 55. Usos y obras provisionales.**

**1**.- Podrán autorizarse, con carácter provisional, obras y usos justificados no previstos, ni expresamente incompatibles con el Plan, siempre que no dificulten la ejecución de lo previsto en el mismo ni la desincentiven.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la misma o de circunstancias objetivas, de conformidad con lo previsto en el art. 58.5 de la LRAU.

**2**.- No se concederán licencias provisionales que impliquen construcciones en lugares destinados a espacios libres públicos, parques y jardines por este Plan General.

**3**.- Las obras o usos provisionales autorizados deberán demolerse o erradicarse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna y, la autorización de las mismas, aceptada por el propietario, se inscribirá en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o instalación.

**Artículo 56. Deber de conservación y rehabilitación.**

**1**.- Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las Normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

**2**.- Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años, deberán promover las inspecciones técnicas previstas en el artículo 87 de la LRAU.

**Artículo 57. Edificaciones en estado ruinoso.**

**1**.- De conformidad con lo regulado en el artículo 90 de la LRAU se considera que un edificio está en estado ruinoso, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales del edificio o construcción o para restaurar en él las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

**2**.- Procederá asimismo la declaración de ruina de un edificio, cuando el propietario acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 87 de la L.R.A.U. relativo a las inspecciones periódicas de las edificaciones y el coste de las obras de conservación realizadas y pendientes de ejecutar supere el límite determinado en el apartado anterior, apreciándose una tendencia progresiva de deterioro del edificio.

**3**.- La declaración de situación de ruina legal dispondrá, de forma expresa, las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y determinará para su dueño la obligación de rehabilitación o demolición, a su elección, salvo que el edificio se encuentre fuera de ordenación, en cuyo caso procederá la demolición.
**4**.- En los edificios protegidos se estará a lo dispuesto en el Plan Especial de Edificios Protegidos.

**Artículo 58. Infracciones urbanísticas.**
Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente en la zona de su emplazamiento serán demolidas sin derecho a indemnización, previa instrucción del expediente de infracción urbanística, conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatibles con el planeamiento, pueden ser objeto de legalización mediante la solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde la notificación del requerimiento municipal.

## CAPÍTULO VI. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES.

### SECCIÓN PRIMERA.

**Artículo 59. Objeto de la regulación.**
**1**.- A los efectos de la necesaria coherencia urbanística en la implantación territorial de uso y actividades, las presentes Normas regulan el uso del territorio para la ubicación de viviendas y desarrollo de las actividades económicas en función del derecho de los usuarios a disponer de un ambiente exento de niveles altos de contaminación del aire o de las aguas y de la necesidad de evitar riesgos de incendio y explosión, molestias, insalubridad, nocividad y peligro de cualquier clase de forma que se garantice la protección de la salud y bienestar de las personas y mantenimiento de los bienes destinados a usos coherentes permitidos por este Plan General en cada zona del término municipal de Elche.
**2**.- Los usos y actividades deberán acomodarse a lo dispuesto en la Normativa sectorial específica del Estado, la Comunidad Autónoma Valenciana, a estas Normas y a las Ordenanzas Municipales en cuanto a regulación de las emisiones sólidas, líquidas y gaseosas, por radiación o por ondas, condiciones de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión, ruidos y vibraciones.

**Artículo 60. Conceptos regulados.**
**1**.- Se entiende por uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
**2**.- Se entiende por usos y actividades permitidas aquellas cuya implantación está admitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso o actividad permitida están sujetos a las limitaciones de ordenación y edificabilidad establecidas en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.
**3**.- Se entiende por uso o actividad prohibida aquella cuya implantación no está permitida por el Plan en una determinada calificación zonal del suelo. Cuando no se especifique la prohibición o incompatibilidad debe entenderse que el uso o la actividad es compatible con la calificación urbanística, con las limitaciones que se asignen por el Ayuntamiento con el fin de obtener la necesaria coherencia a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior.
**4**.- Se consideran usos y actividades compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso o grupo de actividades permitidos por el planeamiento en una determinada zona o sector, aunque su compatibilidad deba limitarse a efectos de disminución del impacto de implantación.

**Artículo 61. Bases de regulación y clasificación de usos y actividades.**
**1**.- Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos y grupos de actividades que se permiten o prohíben en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable y en las edificaciones que en ellos se construyan.
**2**.- En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal, los usos compatibles con expresión de las limitaciones con que han de darse para no desvirtuar el destino final del suelo y los usos prohibidos.

**Artículo 62. Desarrollo de la regulación de usos y actividades.**

**1**.- En suelo urbano, mediante una ordenanza específica de usos y actividades, podrá el Ayuntamiento proceder a una redistribución de la localización de determinados usos y actividades en zonas concretas, con el fin de limitar la contaminación acústica o ambiental que la concentración de dichos usos pudiera provocar. Los Planes Especiales de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural u otros de finalidades análogas, también pueden establecer limitaciones al régimen general de usos y actividades establecido por este Plan General.

**2**.- En suelo no urbanizable, se estará a lo señalado en el artículo 219.4 de estas Normas.

**Artículo 63. Especificidad de los usos y actividades.**

**1**.- Al solo efecto del planeamiento y según su naturaleza jurídica, los usos y actividades regulados en este Plan General se dividen en privados, públicos o colectivos.

**2**.- Se entiende por uso público aquél que se desarrolla en terrenos o instalaciones de titularidad pública y es de utilización pública.

**3**.- Se entiende por uso colectivo el que se da sobre terrenos e instalaciones de titularidad privada y es de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, entradas, etc.

**4**.- Se entiende por uso privado el que se desarrolla en bienes de titularidad privada, con utilización restringida en base a esa razón de propiedad.

**Artículo 64. Usos y actividades provisionales.**

**1**.- Se consideran usos y actividades provisionales los que, no estando permitidos en estas Normas para una determinada zona del suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, se admiten por el Ayuntamiento de forma provisional, por precisar edificaciones desmontables y no permanentes sobre el terreno y no dificultar, si se demuelen o erradican, la ejecución de las obras de urbanización.

**2**.- Estas actividades, junto con las obras ligadas a las mismas, se autorizarán por el Ayuntamiento, según lo establecido en el articulo 43 *(debe entenderse el artículo 55)* de la presente Normativa.

**Artículo 65. Clasificación de actividades.**

El grado inicial de una actividad corresponderá a lo señalado por el Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Dicho grado inicial podrá variar en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.

**Artículo 66. Clasificación de usos y grupos de actividades.**

**1**.- A los efectos urbanísticos, según la utilización del territorio y su función, los usos que se definen en este Plan General y los grupos en que se dividen son los que más adelante se relacionan.

**2**.- El Plan, en los planos de calificación urbanística, define en ciertos casos el uso a que obligatoriamente se ha de destinar una determinada zona o sector, añadiendo un índice representativo del grupo de actividades enumeradas a continuación.

**A.- USO PRIMERO: VIVIENDA (V)**

Es la utilización de edificaciones con destino a vivienda o residencia familiar. Se establecen los siguientes grupos diferenciados:

**Grupo 1.1: Vivienda unifamiliar.**

Es el uso de vivienda que se da en edificio aislado o adosado, situado en parcela independiente, con acceso a espacio público independiente de otros edificios y destinado a residencia de una única familia.

**Grupo 1.2: Vivienda colectiva.**

Es el uso de vivienda que se da en edificios destinados a residencia de distintas familias, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

**B.- USO SEGUNDO: ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS.**

Es la utilización de edificaciones, terrenos o instalaciones para aquellas actividades que dan servicio o empleo a la comunidad en que están enclavadas o generan actividad económica. Se incluyen en el presente uso los siguientes grupos de actividades:

**Grupo de actividades 2.1: Residencial público (H)**

Actividades que utilizan edificios, terrenos e instalaciones con destino al alojamiento temporal de personas, tales como hoteles, moteles, pensiones, residencias estudiantiles, campings y en general instalaciones del ramo de la hostelería o similares, donde se puede pernoctar y disponen de una organización administrativa que permite su funcionamiento.

**Grupo de actividades 2.2: Administrativo y servicios personales (O)**

Actividades que utilizan las edificaciones, terrenos e instalaciones para oficinas administrativas, tanto de titularidad pública como privada, así como gestión y realización de servicios personales. en este grupo se incluyen actividades tales como despachos profesionales, oficinas bancarias, compañías de seguros, oficinas de la Administración pública, agencias de viaje, peluquerías, etc.

MODIFICACIÓN NORMATIVA

A.D. 13/02/2002

Al margen de las limitaciones que la implantación de este uso tenga en las distintas claves, no se concederán licencias para nuevas oficinas bancarias, establecimientos de crédito, cajas de ahorro o similares en locales de planta baja de edificios con fachada a plazas.

**Grupo de actividades 2.3: Comercial (T)**

Actividades que utilizan las edificaciones, terrenos e instalaciones con destino a la venta minorista o venta directa al público de productos allí existentes, de acuerdo con lo señalado en el Art. 67 y concordantes de estas Normas.

**Grupo de actividades 2.4: Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas (R)**

Se incluyen en este grupo todas las actividades incluidas en el catálogo de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Valenciana, tales como cines, auditorios, pabellones deportivos, salas de fiesta, pubs, salones de conferencias, salones recreativos, piscinas comunitarias, parques de ocio y similares.

**Grupo de actividades 2.5: Sanitario-Asistencial (S)**

Actividades que utilizan los terrenos, edificaciones e instalaciones con finalidad sanitaria y/o asistencial, tales como hospitales, clínicas, residencias infantiles y de ancianos, centros de salud, servicios funerarios, cementerios, etc.

Las actividades relacionadas con este uso que ocupen una superficie inferior a 300 m², tales como consultas médicas y veterinarias, sin internamiento, se consideran como de servicios personales.

MODIFICACIÓN NORMATIVA

A.D. 21/11/07

De los servicios funerarios, los tanatorios y/o crematorios sólo se podrán instalar en los suelos calificados con la Clave F (equipamientos) situados en el ámbito de los Cementerios y con la Clave 11 (industrial), con las limitaciones del artículo 145.1.

**Grupo de actividades 2.6: Docente (U)**

Se incluye en este grupo todas las actividades de enseñanza de carácter colectivo, en todos sus grados y modalidades.

**Grupo de actividades 2.7: Social y Religioso (Y)**

Es la utilización de edificaciones que, sin ánimo de lucro, están destinadas al servicio religioso y social, tales como templos, centros religiosos, conventos, comunidades religiosas, fundaciones, etc.

**Grupo de actividades 2.8: Deportivo (D)**

Actividades que utilizan terrenos, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva. Cuando exista la posibilidad de utilización de las instalaciones para la realización de actividades con asistencia de público se considerarán como establecimientos públicos.

**Grupo de actividades 2.9: Aparcamiento (P)**

Es el destino de terrenos o edificaciones a la estancia o guarda de vehículos de transporte público o privado.

**Grupo de actividades 2.10: Industrial (I)**

Se incluyen en este grupo todas las actividades que supongan la utilización de terrenos, edificios e instalaciones para la obtención, transformación, transporte o almacenamiento de materias primas industriales y productos elaborados, así como las instalaciones auxiliares y de servicios para el desarrollo de las actividades ligadas.

También se consideran incluidas en este grupo de actividades industriales los almacenamientos destinados a la guarda de productos sin venta directa al público así como los talleres de reparación, conservación y man-

tenimiento de cualquier tipo de bienes o servicios, siempre que la superficie destinada a taller y almacenamiento sea superior a la superficie comercial, en su caso.

**Grupo de actividades 2.11: Agricultura (L)**

Se incluyen en este grupo todas las actividades que supongan la utilización de terrenos para agricultura, ganadería, caza, pesca, acuicultura, selvicultura, explotación forestal y actividades de los servicios relacionados con las mismas.

**Grupo de actividades 2.12: Actividades extractivas (M)**

Se incluyen en este grupo todas las actividades de extracción de productos energéticos y minerales metálicos y no metálicos, canteras, salinas, etc.

**Grupo de actividades 2.13: Estaciones de servicio (Z)**

Es el destino de terrenos, instalaciones o edificaciones de suministro de carburante y combustible para vehículos, así como las actividades anejas de la principal y sin funcionamiento autónomo.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 27/02/08

Al margen de las limitaciones que la implantación de este uso tiene en las distintas claves, las estaciones de servicio, con carácter general, estarán ubicas a una distancia mínima de 50 metros de cualquier tipo de suelo en el que dicho uso se encuentre prohibido y de terrenos destinados a equipamientos Educativo-Cultural y Asistencial, debiendo disponer una pantalla de arbolado.

Como excepción, en suelo urbano, sólo el Plan General puede calificar con la clave 11 estaciones de servicio existentes en el caso de que opte por su mantenimiento. En caso de remodelación de la instalación existente, si resulta físicamente posible, deberán adecuarse a las condiciones del 2º párrafo de este apartado.

**C.- USO TERCERO: DOTACIONES PUBLICAS.**

Son aquellas actividades e instalaciones de dominio público que, sin ánimo de lucro, están al servicio público. Su definición y regulación se definen en el capítulo correspondiente y se permiten en todas las zonas y claves, salvo que expresamente se señale lo contrario.

**Artículo 67. Regulación del uso comercial al por menor.**

Hasta tanto se den las condiciones señaladas en la Disposición Adicional Cuarta de estas Normas, para el uso comercial al por menor serán de aplicación las siguientes condiciones:

**1**.- Definición de categorías de comercios.

Dentro del uso comercial se definen las siguientes categorías de comercios:

a) Local comercial

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos independientes de dimensiones no superiores a 1.000 m² de superficie de venta.

b) Centro comercial

Cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que tengan una superficie dedicada a la venta igual o superior a 1.000 metros cuadrados, o cuando la suma de los establecimientos que los integran y de los espacios internos de circulación sea igual o superior a 1.000 m². En esta categoría se consideran tres subgrupos:

1. Comercio alimentario.
2. Comercio no alimentario.
3. Comercio mixto.

**2**.- Tipos de comercio en relación a su dimensión.

En relación a su dimensión, los comercios se clasifican en:

1. Pequeño comercio: establecimientos individuales o colectivos cuya superficie de ventas es inferior a 120 m² para productos alimenticios, o inferior a 200 m² para productos de consumo ocasional.

2. Mediano comercio: establecimientos individuales o colectivos cuya superficie de ventas está comprendida entre los 120 m² y 399 m² para productos alimenticios, o entre 200 y 999 m² para productos de consumo ocasional

3. Grandes comercios: establecimientos individuales o colectivos cuya superficie dedicada a la venta sea igual o superior a 400 m² para productos alimenticios, o igual o superior a 1.000 m² para productos de consumo ocasional.

**3**.- Definición de superficie de venta.

Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

**4**.- Limitaciones de uso.

1. Pequeños y medianos comercios.

No se establecen limitaciones especiales, únicamente las derivadas de las condiciones de uso de cada Clave y clase de suelo y las generales de dotación de plazas de aparcamientos.

2. Grandes comercios.

a) Con carácter general, además de lo establecido por la legislación vigente, será preciso para su instalación:

- El cumplimiento de las condiciones sobre dársenas interiores de carga y descarga señaladas por las Ordenanzas Municipales.
- Un estudio sobre las consecuencias de su implantación respecto al comercio de la ciudad.
- Para las grandes superficies comerciales, de acuerdo con la definición del punto 1.c) de este artículo, la preceptiva autorización previa de la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio.

b) Con carácter particular, para cada tipo de suelo será exigible:

- En suelo urbano.

La elaboración de un estudio de tráfico y de un esquema de relación con el vial estructural que justifique la idoneidad de la implantación y, para grandes superficies comerciales, la redacción de un Plan de Reforma Interior que regule las condiciones de su implantación en relación a la ciudad consolidada.

- En suelo urbanizable ordenado.

Sólo estará permitida la implantación de grandes superficies comerciales alimentarias cuando el Plan General así lo prevea expresamente.

- En suelo urbanizable no ordenado.

Para grandes superficies comerciales alimentarias, la redacción de un Plan Parcial que contemple la implantación de la actividad, su regulación y sus relaciones con el resto de usos previstos y con los equipamientos estructurales.

- En suelo no urbanizable.

Se limita este uso a las Áreas de desarrollo no previsto y su implantación precisa la redacción de un Plan Parcial con las características del punto anterior.

**5**.- Otras limitaciones.

Hasta tanto se den las condiciones señaladas en la Disposición Adicional Cuarta, se declaran prohibidas en todo el término municipal las grandes superficies comerciales de uso alimentario y de comercio mixto cuya superficie total de venta destinada al uso alimentario sea superior o igual a 1.000 metros cuadrados, salvo las que se encuentren en tramitación en el momento de la aprobación de este Plan o dispongan de Convenio Urbanístico.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 19/11/04

Al margen de las limitaciones que la implantación de este uso tenga en las distintas claves, no se concederán licencias para nuevos comercios tipo "tienda de conveniencia", "24 horas" y similares en locales de planta baja con fachada y acceso peatonal desde vías públicas calificadas como Vías de Atención Preferente.

## CAPÍTULO VII. PARÁMETROS Y TIPOS DE ORDENACIÓN.

### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

**Artículo 68. Tipos de ordenación.**

La ordenación física de la edificación según la disposición de los espacios libres y los ocupados por la edificación, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

1.- Edificación según alineación de vial.

2.- Edificación aislada.

**Artículo 69. Edificabilidad.**

**1**.- Se define la densidad de viviendas como la relación existente entre el número máximo de viviendas que pueden construirse en una zona determinada y, la superficie del área de dicha zona. Se expresa en número de viviendas dividido por hectáreas.

**2**.- Se define la densidad de viviendas por manzana como la relación existente entre el número máximo de viviendas que pueden construirse en dicha manzana y la superficie de la misma.

**3**.- Se define la intensidad de edificación, o edificabilidad bruta, como la relación existente entre la superficie total de techo edificable del sector y su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de suelo.

**4**.- Se define la intensidad de edificación por parcela, o edificabilidad neta, como la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de suelo.

**5**.- Se considera superficie de techo edificable la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o de planta piso.

**Artículo 70. Parcela.**

**1**.- Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano o urbanizable, destinada parcial o totalmente a la construcción de un edificio sobre la misma.

**2**.- La unidad de parcela resultante del planeamiento puede no coincidir con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

**3**.- Será condición imprescindible para que una parcela tenga la condición de edificable que cumpla las condiciones definidas en la Normativa urbanística y en las Ordenanzas Municipales.

**4**.- Cuando en el Plan General o en los documentos que lo desarrollen se establezcan unas condiciones mínimas de superficie, dimensiones o forma de la parcela, será obligatorio para poder edificar que se cumplan tales condiciones.

**5**.- Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínima en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificase la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**6**.- La cualidad de indivisible de una parcela deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 71. Ocupación de parcela.**

**1**.- En las Normas de cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edifica-

ción, incluidos los cuerpos y elementos salientes de cualquier tipo. Dicha ocupación se refiere normalmente a todas las plantas, incluida la planta sótano, a no ser que expresamente se manifieste lo contrario.
**2**.- Se denomina ocupación sobre rasante a la proyección horizontal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación situado por encima de la rasante, incluidos los cuerpos y elementos salientes.
**3**.- Se denomina ocupación bajo la rasante, a la proyección sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación situado por debajo de ella.

**Artículo 72 . Limitaciones de usos.**

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 27/10/2003
**1**.- Los únicos usos permitidos en la primera planta de sótano serán todos aquellos que no se encuentren prohibidos por su normativa específica, por la normativa de Protección contra Incendios, por la de Seguridad e Higiene y por el Reglamento de Espectáculos y, además, que no conlleven una densidad de ocupación superior a 1 persona cada 3 m², salvo que la evacuación pueda realizarse en horizontal hasta el espacio exterior seguro y siempre con la limitación de los valores de densidad de ocupación máximos establecidos en el artículo 6 o equivalente de la NBE-CPI vigente.

**2**.- El único uso permitido en la segunda planta de sótano y siguientes serán el de aparcamiento y, siempre que quede debidamente justificado y autorizado, el de ubicación de los elementos técnicos de las instalaciones.

**Artículo 73. Afecciones y servidumbres.**
**1**.- Los suelos sujetos a las distintas afecciones y servidumbres tienen limitada la posibilidad de realizar determinadas obras o éstas habrán de sujetarse a informe preceptivo o autorización, previa a la concesión de licencia municipal. En cualquier caso, dichos suelos estarán regulados, además de por las prescripciones de este Plan General, por la legislación específica del elemento que general la afección o servidumbre.
**2**.- Como principales afecciones y servidumbres a tener en consideración, de acuerdo con el punto anterior, cabe señalar las producidas por los elementos siguientes:
- Carreteras estatales.
- Carreteras autonómicas y provinciales.
- Ferrocarriles.
- Costas.
- Puertos.
- Cauces fluviales.
- Barrancos.
- Cementerios.
- Vías pecuarias.
- Navegación aérea.
- Transporte de energía eléctrica.
- Señales geodésicas.
- Telecomunicaciones.
- Canal del Taibilla.

**Artículo 74. Potencial de habitantes.**
El cálculo del potencial de habitantes se obtendrá multiplicando la densidad media de viviendas prevista para cada zona multiplicada por la composición media familiar, estimada en 3,38 habitantes/vivienda. Esta estimación podrá actualizarse por referencia al último censo de población.

**SECCIÓN SEGUNDA: ORDENACIÓN A VIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

**Artículo 75. Alineación a vial.**
Es la línea que señala el límite entre los espacios de dominio público destinados a viario o espacios libres y las parcelas o solares de dominio público o privado que son susceptibles de ser edificados. En el tipo de ordenación según alineación a vial, la línea de fachada coincide con la alineación oficial de la calle, salvo en los casos de retranqueos permitidos en estas Normas.

**Artículo 76. Línea de fachada.**
Es la línea a partir de la cual deberá levantarse la edificación y coincide con el tramo de alineación de vial perteneciente a cada parcela, incluido el chaflán cuando lo hubiere. Las alineaciones interiores de los edificios correspondientes a los patios de manzana definen las dimensiones de los mismos, las cuales podrán aumentarse pero no disminuirse.

**Artículo 77. Ancho de vial.**
**1**.- Es la distancia más corta entre las dos alineaciones de un vial para cada tramo del mismo comprendido entre dos esquinas o chaflanes. Se toma en ciertas zonas como base para determinar algunas características de la edificación.
**2**.- a) Si las alineaciones de vial están constituidas por rectas o curvas paralelas, de forma tal que su distancia sea constante en todo un tramo del vial, se tomará siempre esta distancia como ancho del vial entre dos esquinas o chaflanes.

b) Si las alineaciones de vial no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada tramo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes, el mínimo ancho en el tramo considerado.
**3**.- A efectos de determinación del ancho de los viales, para establecer parámetros definidos en estas Normas, será de aplicación el baremo de anchos oficiales de calles aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
**4**.- El ancho de viales de nueva apertura o de aquellos tramos que no estén incluidos en el baremo de anchos oficiales, será el que, en virtud del Plan y del proyecto de urbanización, se afecte realmente al uso público.

**Artículo 78. Manzana.**
**1**.- Se denomina manzana toda aquella superficie regular de suelo que se encuentra expresamente delimitada en este Plan General, o en los documentos que lo desarrollen, por alineaciones de vial o por espacios libres y que tenga una línea de fachada continua, pudiendo contener diversas calificaciones y dominios de suelo.
**2**.- Se denomina hilera a una agrupación de edificios sujetos a una sola alineación de vial, sin otras alineaciones de vial que la delimiten.

**Artículo 79. Altura reguladora y número de plantas.**
**1**.- El número máximo de plantas edificable para cada manzana o zona es el grafiado en los planos de ordenación a escala l/2.000.
**2**.- La determinación del punto en que se medirá la altura reguladora del edificio será la siguiente, en función del número de fachadas de que conste:

a) Edificios con frente a una sola vía.

- Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,60 m., se tomará en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto. Si por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor de 0,60 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

- Cuando por pendientes pronunciadas en calles o cambios bruscos de rasantes, la aplicación de estas reglas dé lugar a diferencias de alturas reguladoras sobre la rasante en determinados puntos de fachada superiores a 2 m., se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda. El ancho mínimo de cada tramo será de 6m.

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

La altura se determinará operándose en el conjunto de las fachadas como si fuera una sola, de acuerdo con la letra anterior.

c) Edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chaflán.

La altura se determinará independientemente para cada una de las fachadas.

**Artículo 80. Profundidad edificable.**
**1**.- Se entenderá por profundidad edificable de una parcela en planta de pisos la distancia, medida perpendicularmente a la línea de fachada, entre esta línea de fachada y la alineación interior de manzana que limita por su parte posterior la edificación.

Esta alineación interior de manzana será en todos los casos paralela a la línea de fachada recayente a la vía pública de la parcela de que se trate.

**2**.- Se establece una profundidad edificable única de 18 metros, siempre que ello permita la inscripción dentro del espacio interior de manzana de un círculo de 6 metros de diámetro. Si no fuese posible inscribir el círculo indicado, la manzana se considerará totalmente edificable.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 11/02/2008
Se exceptúa de cumplir la condición anterior a los solares en los que se construyan edificios destinados al uso exclusivo de garajes-aparcamientos, que serán totalmente edificables en las condiciones establecidas en la zona P. Debiendo respetar en todo caso un retranqueo en plantas piso mínimo de 3 m. de cualquier paramento en los que existan ventanas (no considerándose a estos efectos como tales los huecos de 30 cm. en cuadro definidos en el art. 581 del Código Civil) y con independencia de los retranqueos legales que resulten de aplicación.

**3**.- Cuando una parcela tuviese tal profundidad que sobrepasase las dos alineaciones interiores de manzana, sin llegar a la fachada opuesta, la parte de dicha parcela situada más allá de la segunda alineación solamente será edificable en las mismas condiciones que el espacio libre interior de manzana.

**4**.- El espacio interior de manzana será edificable en planta baja, no pudiendo ser destinado al uso de vivienda.

**Artículo 81. Regularización de volúmenes.**

**1**.- Edificios con frente a una sola vía.

a) En caso de que al edificio le correspondan dos alturas diferentes, podrá regularizarse el volumen sin incrementar el aprovechamiento que le otorgue el Plan, siempre y cuando la mayor de las alturas afecte a un ancho de fachada superior a 4 metros y a una superficie superior al 30 por ciento del solar, o bien, cuando la mayor altura afecte a una longitud de fachada inferior a 4 metros y a una superficie superior al 50 por ciento del solar. En estos casos, la mayor de las alturas únicamente podrá invadir la zona de menor altura cuando quede situada por debajo de un plano inclinado de 45° que pase por la línea de intersección de la fachada de menor altura, con el plano horizontal definido por su altura reguladora.

b) Si no se cumplen las condiciones del punto anterior, el solar debe edificarse con la menor de las alturas que le otorga el Plan.

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

Se estará a lo señalado en el punto anterior, con la salvedad de que la condición de afección a una longitud de fachada de 4 metros, debe cumplirse en sólo una de las dos fachadas del edificio.

**3**.- Edificios con frente a dos vías públicas que no formen esquina o chaflán.

Se estará a lo señalado en el punto 2. No obstante, se habrá de cumplir en cualquier caso, para la calle a la que corresponde menor altura, que la mayor altura de edificación quede situada por debajo de un plano inclinado de 45° que pase por la línea de intersección de la fachada recayente a dicha calle, con el plano horizontal definido por su altura reguladora.

En todos los casos, aun cuando existiera defecto de aprovechamiento por aplicación de la regla general de reordenación de volúmenes, éste no podrá compensarse.

**Artículo 82. Cuerpos salientes sobre vía pública.**

En las zonas de edificación según alineación a vial y para lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, regirán las siguientes normas generales sobre cuerpos salientes:

**1**.- Se prohíben todos los cuerpos salientes en calles cuyo ancho oficial sea inferior a 8,00 metros, con excepción de las condiciones particulares establecidas para las claves 1 y 2.

**2**.- Se prohíben los cuerpos salientes cerrados y semicerrados en calles cuyo ancho oficial sea inferior a 12,00 metros, con excepción de las condiciones particulares establecidas para las claves 1 y 2.

**3**.- El vuelo máximo, medido perpendicularmente al plano de fachada en cualquier punto de la misma, no será superior a 0,80 metros en calles de ancho inferior a 12 metros y de 1,00 metros en el resto de calles, con excepción de las condiciones particulares establecidas para las claves 1 y 2.

**4**.- La longitud máxima total de cuerpos salientes no podrá ocupar más del 60 por ciento de la longitud de la fachada, medida sobre la alineación de vial, con excepción de las condiciones particulares establecidas por las

claves 1 y 2. Dichos cuerpos podrán acumularse en las distintas plantas, de forma que en su conjunto no superen la longitud máxima de vuelos permitida en el edificio.

**5**.- En el caso de vuelos sobre chaflanes, el vuelo máximo estará limitado por la prolongación de los anchos máximos de vuelos de las calles adyacentes y no podrá sobresalir de la vertical del bordillo menos 50 cm.

**6**.- Los cuerpos salientes regulados en este artículo, deberán situarse a una altura no inferior a 3,60 metros sobre la rasante de la acera, medida en su punto más desfavorable.

**7**.- Se permiten los vuelos del forjado de cubierta, en toda la longitud de la fachada, con las condiciones máximas de vuelo establecidas en el punto 3 del artículo 44 de las Ordenanzas Municipales, y con excepción de lo señalado expresamente para las claves 1 y 2.

**8**.- En el espacio libre interior de manzana no se permitirán cuerpos salientes cerrados y semicerrados. Únicamente se permitirán cuerpos salientes abiertos en aquellos casos en que se trate de patios de manzana, convenientemente tratados y urbanizados y no edificados a nivel de planta baja, con las mismas condiciones que las establecidas en este artículo.

## SECCIÓN TERCERA: ORDENACION SEGUN EDIFICACION AISLADA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

### Artículo 83. Criterios sobre el cómputo de ocupación y edificabilidad.

**1**.- Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados, semicerrados y abiertos, computarán en su totalidad a los efectos de ocupación máxima en planta baja y a los efectos de separaciones a lindes de parcela, dotaciones y otros edificios.

**2**.- La superficie en planta de los cuerpos salientes, computará a efectos de cálculo de superficie de techo edificables en las siguientes proporciones:

Cuerpos cerrados : 100 %
Cuerpos semicerrados : 50 %
Cuerpos abiertos : No computan

**3**.- La superficie de los patios de luces computará a efectos de ocupación y no computará en cuanto a la superficie de techo edificada.

**4**.- Computarán a efectos de edificabilidad los cuerpos cerrados volados, el 50 por ciento de los porches abiertos, soportales y marquesinas, excepto estas últimas si están ubicadas sobre superficies destinadas a aparcamientos y siempre que no sobrepasen la ocupación máxima permitida para ellos. En estos casos, las marquesinas , que deberán estar construidas con elementos ligeros y la tipología propia del fin a que se destinan, no computarán como edificabilidad.

Asimismo, no computarán a efectos de edificabilidad las barbacoas abiertas, y los cuartos de maquinaria de piscinas.

**5**.- Computarán a los efectos de ocupación todas las construcciones e instalaciones situadas en el interior de la parcela, salvo pequeñas instalaciones y las marquesinas en las condiciones del punto anterior.

### Artículo 84. Cuerpos salientes.

**1**.- En caso de que la edificación recaiga a vía pública, serán de aplicación para cuerpos abiertos cerrados o semicerrados y sobre las fachadas que incidan sobre aquélla, las siguientes condiciones:

a) Se prohíben todos los cuerpos salientes en calles cuyo ancho oficial sea inferior a 8,00 metros.

b) Se prohíben los cuerpos salientes cerrados y semicerrados en calles cuyo ancho oficial sea inferior a 12 metros.

c) El vuelo máximo, medido perpendicularmente al plano de fachada en cualquier punto de la misma, no será superior a 0,80 metros en calles de ancho inferior a 12 metros y de 1,00 en el resto de calles.

d) La longitud máxima total de cuerpos salientes no podrá ocupar más del 60% de la longitud de la fachada, medida sobre la alineación de vial. Dichos cuerpos podrán acumularse en las distintas plantas, de forma que en su conjunto no superen la longitud máxima de vuelo permitida en la fachada.

e) En el caso de vuelos sobre chaflanes, el vuelo máximo estará limitado por la prolongación de los anchos máximos de vuelos de las calles adyacentes y no podrá sobresalir de la vertical del bordillo menos 50 cm.

f) Los cuerpos salientes deberán situarse a una altura no inferior a 3,60 metros sobre la rasante de la acera medida en su punto más desfavorable.

**2**.- En caso de que la edificación se encuentre retranqueada respecto a la vía pública, los cuerpos salientes deberán situarse a una altura no inferior a 3,00 metros sobre la rasante de la parcela.

## CAPÍTULO VIII. LAS REDES DE RESERVA DE SUELO DOTACIONAL.

### SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA (CLAVE A).

#### Artículo 85. Generalidades.

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

**2**.- El régimen de la red de carreteras y sus zonas colindantes será el que corresponda de acuerdo con la legislación vigente, según se trate de vías estatales, autonómicas, provinciales o municipales.

**3**.- Con independencia de la red viaria o susceptible de tráfico rodado, podrán preverse calles peatonales con un ancho mínimo de 6 metros, que no computarán ni como superficie viaria ni para dividir manzanas, con excepción de lo señalado por el artículo 164 de estas Normas y que, a otros efectos, se considerarán como una mediera situada en el eje de dicha calle peatonal.

**4**.- Será de aplicación, en cuanto a límites de edificación y zonas de servidumbre de carreteras, además de las señaladas expresamente en los planos de ordenación, la normativa estatal y autonómica vigente en materia de carreteras.

**5**.- La conexión de cualquier calle con carreteras precisará proyecto específico de conexión suscrito por técnico competente.

#### Artículo 86. Intersecciones.

**1**.- En los cruces entre dos vías de la red básica, situados en cualquier tipo de suelo, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones oficiales de las vías y por los límites de las zonas de protección y servidumbre. En caso de que existan chaflanes, la edificación no podrá invadir, en planta baja, la alineación señalada por dicho chaflán.

**2**.- En las calles cuya anchura sea menor o igual de ocho metros, excepto en las Claves 1 y 2, los chaflanes deberán tener una dimensión de tres metros y medio y en las calles de ancho superior a ocho metros, de tres metros. Se exceptúan de esta regla aquellos chaflanes de mayor dimensión recogidos explícitamente en los planos a escala 1:2.000 de este Plan General, que prevalecerán sobre los derivados del criterio anterior.

**3**.- En las zonas de claves 1 y 2 no se establecen chaflanes, debiendo ajustarse las edificaciones exclusivamente a las alineaciones definidas en los planos a escala 1:2.000 del Plan General, con excepción de las calles que tengan un ancho inferior o igual a 6 metros, en las que deberá preverse un chaflán de 1,00 metro de ancho.

#### Artículo 87. Condiciones especiales a establecer a través de Planes Parciales.

Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación, con arreglo a las servidumbres previstas en la legislación sobre carreteras, a distancias iguales o mayores que las establecidas en este Plan General como delimitación de la red general. Asimismo, dichos documentos deberán cumplir lo dispuesto por la Ley 29/85 de Aguas y por sus Reglamentos, legislación sustitutoria, o cualquier otra legislación específica de aplicación.

#### Artículo 88. Fijación de alineaciones y rasantes.

**1**.- Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos del Plan, indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos, debiéndose adjuntar secciones tipo alternativas de carácter indicativo. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas en el Plan General, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos a escala 1:2.000 como mínimo. La definición y precisión sobre

el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios de curvatura de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

**2**.- Las trazas de los intercambios e intersecciones de vías a distinto nivel no vinculan en relación a la forma concreta de los enlaces, cuyas alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos Planes Especiales y proyectos de construcción.

**Artículo 89. Ancho de viarios y servidumbres.**

En vías de nueva creación en todo tipo de suelo y en viales existentes en suelo no urbanizable, se establecen los siguientes anchos mínimos de los mismos en función de la tipología y uso de la zona:

**1**.- Suelo urbano y urbanizable, con excepción de las áreas consolidadas ordenadas pormenorizadamente por el Plan General:

- Suelo residencial de Claves 6 y 34: 10 metros.
- Suelo residencial de Claves 32, 33 y 36: 14 metros.
- Suelo residencial de alta densidad y polígonos industriales: 16 metros.

En todo caso, el ancho de las calles se fijará en función del tráfico previsto y de la actividad y uso concreto de que se trate, que siempre deberá quedar debidamente justificado.

**2**.- Suelo no urbanizable.

- Los viales cuyo ancho oficial no esté definido en los planos del Plan General, se considerarán con un ancho mínimo de 8 metros.

- La jerarquización de los caminos rurales se realizará a través de la redacción de un Plan Especial. Dicho documento regulará, asimismo, la problemática de la red viaria en el suelo no urbanizable. Su redacción estará sujeta a lo dispuesto en la Disposición Adicional Tercera de estas Normas.

- En relación a las vías pecuarias se estará a lo dispuesto, en cuanto a su protección, por la Normativa de la que es objeto su regulación y, en especial, a lo señalado por la Orden de 22/02/93 de la Consellería de Medio Ambiente y por la Ley 23/03/95 de la Jefatura del Estado. La clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal, con su anchura legal, es la siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Cañada de Oriola a Alacant | 20 metros |
| 2. | Vereda del Sit | 10 metros |
| 3. | Vereda de Dolores | 15 (15:2) metros |
| 4. | Vereda dels Cendres | 10 metros |
| 5. | Vereda de Guardamar | 10 metros |
| 6. | Vereda de Hondón a Elx | 10 metros |
| 7. | Colada de Crevillent a Santa Pola | 5 (5:2) metros |
| 8. | Colada dels Marxants | 5 metros |
| 9. | Colada de Matola o de Sta. Teresa | 6 metros |
| 10. | Colada de Mançanilla | 6 metros |
| 11. | Colada de San Fulgencio | 6 metros |
| 12. | Colada de Sant Vicent o de Boluda | 5 metros |
| 13. | Colada de Elx a la Baia | 4 metros |
| 14. | Colada de Monfort a Santa Pola | 5 metros |
| 15. | Colada del Camí Vell de Crevillent | 5 metros |
| 16. | Colada dels Mollons de Bru | 4 metros |
| 17. | Colada del Puntal del Buho a les Penyes. | 4 metros |
| 18. | Colada del P. del Buho al Tabaiá | 4 metros |
| 19. | Colada del Rebolledo | 4 metros |
| 20. | Colada del Molí Nou | 5 metros |
| 21. | Colada de Hondón al Tabaiá | 6 metros |
| 22. | Colada dels Ballesters | 5 metros |
| 23. | Colada del Barranc de Barrasena | 4 metros |

**3**.- Servidumbres de Carreteras.

- Se entiende como línea límite de edificación la definida como tal por la Ley 2571988 de Carreteras o legislación que la sustituya.

- Cuando un vial se encuentre afectado por una legislación estatal, autonómica o provincial, el retranqueo de las edificaciones recayentes al mismo se ajustará a lo regulado por dicha legislación.

- Los usos permitidos en las zonas de afección y servidumbre de carreteras serán los establecidos en la legislación estatal o autonómica que sea de aplicación. En cualquier caso, requerirán autorización previa del organismo titular de la vía.

- Las servidumbres de carreteras grafiadas en Planos se ajustarán automáticamente a las señaladas por la Ley para los Proyectos que realmente se desarrollen.

## SECCIÓN SEGUNDA. RED FERROVIARIA. (CLAVE B).

### Artículo 90. Definición y Régimen.

**1**.- Sin perjuicio de la competencia estatal o autonómica en materia de ferrocarriles, este Plan contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana deben establecerse respecto del suelo afecto a esta red estructural, en el que se incluyen las vías del ferrocarril, definida en los planos de ordenación y las estaciones anejas, y de su entorno de protección sometido a un régimen de limitaciones.

**2**.- Las edificaciones, instalaciones y, en su caso, los usos en el suelo inmediato a las vías férreas y en su zona de servidumbre, estarán sujetos a las limitaciones que, por razones de seguridad, conservación o servidumbre de las vías, se establecen en la legislación de ferrocarriles. En cualquier caso, para su implantación requerirán informe previo de R.E.N.F.E.

**3**.- Además de las limitaciones a las que se refiere el número anterior, este Plan General establece, por razones de ordenación urbana, la no edificabilidad de la franja que discurre a uno y otro lado del ferrocarril. Los edificios o instalaciones de servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio, un emplazamiento más próximo a la vía, quedan exceptuados de este régimen.

### Artículo 91. Planes Parciales de sectores inmediatos.

Los Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable cruzados por las vías férreas, o inmediatos a ellas, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por estas Normas que tendrán la consideración de mínimas.

### Artículo 92. Vallado de las líneas férreas y de los pasos a nivel.

**1**.- Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable que requieran el vallado de las líneas férreas o el establecimiento de mecanismos de seguridad se estimarán como gastos de urbanización a cargo del sujeto que deba asumir el coste de dichas obras.

**2**.- La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros a distinto nivel se regulará por la legislación específica en la materia.

## SECCIÓN TERCERA. RED AEROPORTUARIA. (CLAVE C).

### Artículo 93. Definición.

Comprende el conjunto del aeropuerto de El Altet y su zona de servicio. El área que circunda el aeropuerto, constituida por el territorio sometido a las servidumbres aéreas o zona subperiférica del aeropuerto, estará sujeta a lo que se dispone en la legislación especial en la materia y a lo que se disponga en estas Normas.

### Artículo 94. Condiciones de la edificación y de uso.

Se distinguen en el recinto del aeropuerto y su zona de influencia cuatro zonas diferenciadas con distintas calificaciones urbanísticas y a cada una de las cuales le son de aplicación diferentes condiciones de edificación y de uso:

- Espacios interiores al recinto aeroportuario. Clave C.
- Zona previstas para el desarrollo del aeropuerto. Clave 54.
- Zona reservada para la futura ampliación del aeropuerto. Clave 55.
- Zona incluida en el ámbito de la zona de protección de ruidos. Clave 51S.

**1**.- Espacios interiores al recinto aeroportuario. Clave C.

Las condiciones de edificación y de uso serán las que vengan dictadas por las necesidades técnicas de funcionamiento del aeropuerto.

Se admiten como usos compatibles los de servicio a los usuarios del aeropuerto, tales como comercial, residencial público, aparcamiento (en particular de vehículos de alquiler), administrativo y servicios personales, establecimientos de cafetería y restaurantes, almacenes, etc.

Deberán estar ubicados contiguos y en relación con las áreas de pasajeros, no autorizándose actividades que por su dimensión trasciendan a usuarios ajenos al aeropuerto ni su emplazamiento en construcciones segregadas o disociadas de las del mismo.

Las solicitudes de licencia estarán suscritas por el organismo titular del aeropuerto y en el caso de concesiones, la autorización correspondiente incluirá un informe de compatibilidad con las instalaciones del aeropuerto y el cumplimiento de servidumbres aeronáuticas. En cualquier caso, deberán contar con la declaración previa de interés comunitario.

**2**.- Zonas para el desarrollo del aeropuerto. Clave 54.

Le será de aplicación a este suelo lo señalado en el art. 207 de esta Normativa y las Ordenanzas correspondientes.

**3**.- Zona reservada para la futura ampliación del aeropuerto. Clave 55.

Le será de aplicación a este suelo lo señalado en el art. 209.3 de esta Normativa, y las Ordenanzas correspondientes.

**4**.- Zona incluida en el ámbito de la zona de protección de ruidos. Clave 51S.

Le será de aplicación lo señalado por el artículo 200 de estas Normas y las Ordenanzas correspondientes.

## SECCIÓN CUARTA. RED DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS TECNICOS. (CLAVE E)

### Artículo 95. Definición.

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

### Artículo 96. Condiciones de edificación y de uso.

**1**.- Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate, con una edificabilidad máxima de 1 $m^2t/m^2s$.

**2**.- Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos y, cuando así se indique expresamente, mediante la ordenación previa de la zona. En ningún caso podrán, sin embargo, invadir los suelos destinados a vial público.

## SECCIÓN QUINTA. RED DE EQUIPAMIENTOS (CLAVE F).

### Artículo 97. Definición.

Comprende los suelos destinados a usos comunitarios de exigencia colectiva.

El suelo destinado a equipamiento será:

- De titularidad pública: cuando esté o haya de estar adscrito al servicio público por formar parte del equipamiento comunitario previsto por el planeamiento, esté integrado en la red primaria de la ordenación estructural del territorio, proceda de cesiones gratuitas u obligatorias o de expropiaciones o bien se trate de un equipamiento existente de propiedad pública.
- De titularidad privada: cuando se trate de equipamientos existentes de titularidad privada.

### Artículo 98. Tipos de equipamientos a los efectos de esta Normativa.

**1**.- Los tipos de equipamientos previstos para los suelos que el Plan incluye en este sistema son los siguientes:

a) Educativo-Cultural (ED).
Centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
b) Deportivo-Recreativo (RD).
Recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos. El uso religioso se encuentra incluido en este tipo de equipamiento.
c) Asistencial (TD).
Servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social, cementerios, etc.
d) Infraestructura - Servicio urbano (E).
Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, abastos, mercados, infraestructuras del transporte y otras análogas.
e) Administrativo-Institucional (AD).
Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

**2**.- Dado el carácter dotacional público de esta Clave, se declaran expresamente incompatibles en ella el uso hotelero y comercial, excepto abastos.

**Artículo 99. Equipamientos existentes.**

**1**.- Los equipamientos existentes en la actualidad, tanto de titularidad pública como privada, quedarán afectos al destino y tipo que se desarrolle realmente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

**2**.- La modificación del destino de equipamientos de titularidad pública se realizará en función de las necesidades que concurran en cada caso concreto, por acuerdo municipal. Cuando sea precisa la modificación del destino de los terrenos dotacionales de uso educativo contenido en el mapa escolar o de uso sanitario, será preceptiva la desafección previa de su uso por parte de la Consellería competente.

**3**.- El Ayuntamiento podrá autorizar puntualmente, en su caso, las solicitudes de cambio de tipo de equipamiento de titularidad privada a la vista de las necesidades de la población o de otros criterios que puedan ser considerados, en alguno de los tipos de equipamientos señalados en el art. 98.1 de estas Normas y, en todo caso, con la limitación del art. 98.2.

**Artículo 100. Nuevos equipamientos.**

**1**.- Los suelos destinados a nuevos equipamientos dentro del suelo urbanizable, podrán ser objeto de edificación, aún antes de que sea redactado, en su caso, el correspondiente Plan Parcial, previa ordenación del suelo a través de un Plan Especial que determine su destino, situación física, emplazamiento de los volúmenes, alturas y separación entre edificios colindantes y sistematización y accesos de los espacios libres.

**2**.- El Ayuntamiento podrá crear o ampliar reservas de suelo dotacional mediante la redacción de Planes Especiales, en desarrollo del planeamiento general y parcial, en cualquier clase de suelo.

**3**.- Para la modificación del destino del suelo dotacional no incluido en la relación del Art. 58.4.A de la L.R.A.U., será preceptivo el informe previo municipal favorable y el acuerdo expreso y motivado por el órgano competente, del ente titular o destinatario del terreno y que, en caso de que se destine a distinta administración pública, medie acuerdo entre las administraciones interesadas.

**Artículo 101. Condiciones de la edificación.**

1.- En suelo urbano, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente, el tipo de ordenación y las condiciones de la edificación serán las mismas del área de reparto donde se emplace el equipamiento.

Mediante la redacción de un Estudio de Detalle o instrumento de planeamiento de rango superior, podrá modificarse el tipo de ordenación con el fin de adecuar la tipología edificatoria a las necesidades concretas del equipamiento de que se trate.

2.- En suelo urbanizable, el tipo de ordenación, ocupación, altura máxima y demás parámetros edificatorios, serán los que resulten de la ordenación pormenorizada de la zona donde se hallen enclavados, con los valores máximos siguientes:

- Altura máxima : 12,00 metros (excepcionalmente podrá ser superior).
- Ocupación máxima en planta: 60 por ciento.
- Edificabilidad,: 1 m²t/m²s.

3.- En suelo no urbanizable, el tipo de ordenación será el correspondiente al tipo de edificación aislada, adecuada al medio rural, con una altura máxima de dos plantas y con una edificabilidad de 1 m²t/m²s.

**Artículo 102. Equipamientos en palmeral.**

Los equipamientos en huertos de palmeras estarán sujetos, además de a lo señalado por el párrafo 1 del artículo 106, a las siguientes condiciones de edificación:

- Ocupación máxima de parcela: 25 por ciento.
- Edificabilidad: 0,25 m² de techo por m². de parcela.
- Resto de condiciones : La edificación deberá respetar, en cualquier caso, la estructura tradicional del huerto existente, sustituyendo los ejemplares enfermos y reponiendo los desaparecidos. Asimismo, cualquier actuación sobre este tipo de suelo deberá someterse a la Ley de Tutela del Palmeral de Elche y a su Reglamento, y ser informada por el órgano correspondiente del Patronato del Palmeral de Elche.

**Artículo 103. Concesiones para equipamientos.**

Sobre el suelo destinado a equipamientos en este Plan General que se hubiera adquirido por la administración por cualquier título de derecho civil o administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, la administración titular podrá, por el plazo máximo de noventa años, otorgar una concesión administrativa o constituir un derecho de superficie u otro de naturaleza análoga que atribuya a su titular la gestión del equipamiento en el Plan.

**Artículo 104. Condiciones de los Planes Especiales en suelo urbanizable.**

**Plan Especial de la Universidad.**

1.- Uso característico:
- Docente

Usos compatibles:
- Administrativo.
- Deportivo.
- Residencial público.
- Comercial.
- Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.
- Social y religioso.
- Aparcamiento.
- Estaciones de servicio, con las limitaciones del art. 66.2.B)

Usos prohibidos:
- Industrial.

2.- Edificabilidad bruta: 0,6 m²t/m²s

**Plan Especial del Campo de Fútbol**

1.- Uso característico:
- Deportivo

Usos compatibles:
- Administrativo.
- Recreativo.
- Aparcamiento.

Usos prohibidos:
- Resto de usos.

2.- Edificabilidad bruta: 0,6 m²t/m²s

**SECCIÓN SEXTA: RED DE ESPACIOS LIBRES. (CLAVE G).**

**Artículo 105. Clave G.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

**1**.- Definición.

Comprende los suelos que siendo de titularidad pública, con la excepción de lo indicado en el articulado siguiente, quedan sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería como:

Parques urbanos (QL)
Jardines urbanos. (JL )
Áreas de juegos. (AL)
Espacios libres de titularidad privada (Clave G3)

Las siglas anteriores irán precedidas de las letras P o S, según se trate de dotaciones pertenecientes a la Red Primaria o a la Red Secundaria, respectivamente.

**2**.- Condiciones de los espacios libres públicos.

2.a) Condiciones generales.

Las condiciones de calidad, forma y superficie se ajustarán en todo momento a las establecidas por el Reglamento de Planeamiento o norma que lo modifique o sustituya.

Deberán constituir piezas con identidad propia, tendrán el tamaño mínimo y grado de concentración que se establecerá según la zona en que se encuentren.

En Parques y Jardines urbanos sólo se admitirán, en su caso, pequeñas edificaciones relacionadas con el uso y destino de los espacios libres, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima : 2 por ciento.
- Altura máxima : 4 metros.

En el caso de zonificación conjunta de espacios libres y equipamiento deportivo, o cualquier otro que resulte compatible, las superficies efectivamente destinadas a zona verde cumplirán –en el proyecto específico de urbanización del conjunto- las condiciones anteriormente establecidas, con exclusión de las superficies destinadas a equipamiento.

En ningún caso se utilizarán las zonas verdes como viales de acceso a las parcelas edificables.

2.b) Condiciones para el cómputo de estándares.

Además de las establecidas con carácter general en el punto anterior, deberán cumplir las siguientes condiciones:

2.b.1) Sectores de suelo urbanizable y sectores ya urbanizados al amparo del presente Plan.

No podrán ordenarse parcelas edificables con fachada recayente únicamente a zona verde, debiendo existir un vial de separación entre ambos, con independencia de cual sea su tratamiento, de forma que las parcelas den frente a vía pública.

En general, aun disponiendo de fachada a vía pública, deberá existir al menos una calle peatonal que establezca la separación entre la parcela edificable y la zona verde.

**3**. En Clave G se permiten aparcamientos en superficie con una superficie de ocupación máxima del 10 por ciento de la superficie total de la zona verde; dichos aparcamientos se destinarán únicamente al servicio de la propia zona verde.

**4**. En las zonas de Clave G se permiten aparcamientos subterráneos, excepto en suelo no urbanizable y en huertos de palmera, con los requisitos legalmente exigibles para las concesiones en espacios públicos y con la condición de garantizarse el ajardinamiento y alumbrado del espacio libre.

**5**. Zonas verdes situadas en suelo no urbanizable.

El suelo calificado con la Clave G situado en suelo no urbanizable está reservado por el Plan para la creación de áreas extensas destinadas al uso comunitario. Su diseño se concretará mediante Proyecto de Urbanización, previo Estudio de Impacto Ambiental. Se deberán potenciar y preservar los valores ecológicos y medioambientales del entorno natural y facilitar el acceso y utilización de forma compatible con dicho criterio.

En los casos previstos por el Plan General se redactará previamente un Plan Especial. En ningún caso el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre la ordenación.

Se permiten únicamente las edificaciones directamente relacionadas con el uso y destino de este espacio libre, con los siguientes parámetros máximos de edificación:

- Ocupación máxima : 1 por ciento.
- Altura máxima : 4 metros.

Las edificaciones se integrarán en el entorno, evitando la acumulación de volúmenes edificables que ocasionen un impacto negativo.

**Artículo 106. Huertos de palmeras.**

Para los huertos históricos de palmeras situados en suelo urbano y urbanizable, clasificados con la Clave G, se deberá redactar un Plan Especial que ordene, en su conjunto, toda la masa forestal de forma unitaria. Dicho Plan Especial debe incluir, asimismo, los huertos de palmeras en los que el Plan permite la edificación.

Dicho documento, con el fin de favorecer el uso y disfrute público del palmeral, establecerá las condiciones precisas en las que habrán de desarrollarse los accesos, los recorridos peatonales, los usos y actividades y los servicios e instalaciones a ubicar en ellos al amparo, en todo caso, de lo establecido en el articulado de esta Clave, y en la vigente legislación sobre la Tutela del Palmeral de Elche.

En cualquier caso, las edificaciones e instalaciones deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Respetar la estructura del huerto existente.
- Cualquier solicitud de licencia, ser informada previamente por el órgano correspondiente del Patronato del Palmeral de Elche.

**Artículo 107. Definición de la Clave G3.**

Dentro de la Clave G se define la Clave G3 como aquellos suelos en los que, estando destinados a espacios libres, se permite el mantenimiento de la titularidad privada aunque se determina la continuidad de su carácter de espacio libre de interés público. No se permiten en ellos otras edificaciones que las existentes y ampliaciones justificadas que no desvirtúen el carácter de edificio, con un máximo del 5 por ciento de la edificabilidad existente y siempre que su uso no sea el de vivienda. Se prohíben, asimismo, los aparcamientos subterráneos.

## CAPÍTULO IX. SUELO URBANO.

### SECCIÓN PRIMERA. REGULACIÓN.

**Artículo 108. Disposiciones generales.**

**1**.- El Plan General establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano, mediante su subdivisión en zonas de usos y tipología homogéneas.

**2**.- Asimismo ordena pormenorizadamente todo el suelo urbanizable de ejecución más inmediata por estar parcialmente consolidado por la edificación o situado en el borde de las zonas urbanas, definiendo las alineaciones, dotaciones públicas, tipología de la edificación, edificabilidad y la densidad de viviendas, delimitando las áreas de reparto y las unidades de ejecución.

**3**.- Delimita las áreas de reparto, determinando su aprovechamiento tipo, así como las unidades de ejecución donde éstas sean precisas para la transformación de los terrenos en solares, incorporándolos al proceso urbanizador.

**4**.- Este capítulo regula la ordenación urbanística de cada zona mediante parámetros tipológicos básicos de sus construcciones, en función de sus usos característicos y establece la edificabilidad máxima y los usos permitidos en función del destino del suelo.

**5**.- Las características morfológicas y ornamentales de las edificaciones se regulan en las Ordenanzas Municipales de la edificación. Mediante ellas se completan los parámetros definitorios de las mismas.

**6**.- Para que el suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente sea edificable es necesario el desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución.

**7**.- La ordenación pormenorizada de las áreas pluriparcelarias podrá modificarse mediante la redacción de un Estudio de Detalle o Plan de Reforma Interior, según su ámbito. En el caso de áreas vinculadas a un convenio será necesaria su modificación previa. La modificación mantendrá los parámetros de aprovechamiento previstos, se justificará en una mejor gestión o en el desarrollo de una tipología edificatoria más conveniente y planteará soluciones que mejoren o, como mínimo, que mantengan las condiciones de uso público de los espacios destinados a tal fin.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

**8**. Las ordenaciones pormenorizadas mediante Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle cumplirán las condiciones del art. 164 de esta Normativa.

**Artículo 109. Zonas.**

**1**.- En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de la edificación y usos dominantes, se distinguen las siguientes zonas en suelo ordenado:

- Zona Clave 1 : Raval
- Zona Clave 2 : Casco antiguo

- Zona Clave 4 : Ensanche
- Zona Clave 5 : Edificación abierta
- Zona Clave 6 : Ciudad jardín
- Zona Clave 7 : Edificación en palmeral
- Zona Clave 10 : Servicios
- Zona Clave 11 : Edificación industrial

**2**.- Para cada zona se concreta el uso característico, los usos compatibles y los usos prohibidos.

**3**.- Se define la edificabilidad de cada zona mediante un coeficiente de edificabilidad o la limitación de la altura edificable y de la ocupación superficial, de acuerdo con la tipología edificatoria de cada zona.

**Artículo 110. Cálculo de la edificabilidad.**

**1**.- Cuando no se indique en esta Normativa expresamente la edificabilidad expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación, altura y número de plantas máximo, o bien del fondo edificable y la altura máxima que establezca el Plan.

**2**.- La altura edificable en cada zona es la expresada en los planos de ordenación pormenorizada a escala 1:2.000 y en las fichas de cada área de reparto.

**Artículo 111. Aprovechamiento susceptible de apropiación.**

El aprovechamiento susceptible de apropiación para cada parcela será el establecido por el artículo 25 de esta Normativa, según el tipo de Área de Reparto en la que se encuentre ubicada, y el porcentaje de cesiones gratuitas para dotaciones públicas el que figura en la ficha correspondiente al área de reparto, calculado de acuerdo a lo señalado en el Capítulo III de esta Normativa.

**Artículo 112. Estándares urbanísticos.**

**1**.- Para el suelo urbanizable ordenado serán exigibles, con la excepción de lo señalado en el punto siguiente, las mismas cesiones de suelo señaladas en el artículo 153 de esta Normativa.

**2**.- En el suelo urbanizable ordenado situado junto a zonas consolidadas de suelo urbano, podrá aplicarse, en cuanto a previsión de superficie de suelo destinado a dotaciones públicas lo señalado por el artículo 154 de esta Normativa.

## SECCIÓN SEGUNDA: RAVAL. (CLAVE 1).

**Artículo 113. Definición y tipo de ordenación.**

**1**.- La zona de Clave 1 corresponde al ámbito del recinto tradicional del Raval.

**2**.- El tipo de ordenación será el de edificación según alineación a vial.

**Artículo 114. Condiciones de la edificación.**

**1**.- Altura reguladora y número de plantas.

El número de plantas queda reflejado en los planos de ordenación correspondientes, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

| NUMERO DE PLANTAS | A.R.M. |
|---|---|
| B+1 (II) | 7,20 m. |
| B+2 (III) | 10,30 m. |
| B+3 (IV) | 13,40 m. |
| B+4 (V) | 16,50 m. |

**2**.- Fachada mínima.

Será de 6 m., excepto para edificaciones unifamiliares en las que se admite la edificación en solares de fachada no inferior a 4,80 m.

En aquellos solares situados entre edificaciones existentes o en aquéllos en los que resulte imposible una regularización con los solares colindantes, se admitirá como fachada mínima lo que realmente tenga el solar objeto de edificación.

**3**.- Cuerpos y elementos salientes.

Se admiten balcones abiertos, en una extensión máxima equivalente al 50 por ciento de la longitud de la fachada, con las siguientes limitaciones de vuelo:

- En calles de menos de 8,00 metros de ancho : 20 cm.
- En calles entre 8,00 y 12,00 metros de ancho : 45 cm.
- En calles de más de 12,00 metros de ancho : 80 cm

CORRECCIÓN DE ERRATAS
A.D. 29/03/1999

Se admiten cuerpos salientes cerrados y semicerrados en calles de anchura igual o superior a 12,00 metros con un vuelo máximo de 0,80 metros y en una extensión no superior al 50 por ciento de la longitud de la fachada. La longitud máxima de cada uno de los cuerpos salientes no podrá rebasar la correspondiente a 3,60 metros.

Los vuelos correspondientes al forjado de cubierta y a los aleros podrán superar en 0,10 metros los valores máximos establecidos para balcones abiertos y en toda la longitud de la fachada.

**Artículo 115. Condiciones de uso.**

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:
  Vivienda.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
  Residencial público.
  Administrativo y servicios personales.
  Comercial, con las limitaciones del artículo 67.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

Docente.
Social y religioso.
Deportivo.
Aparcamiento.
Industrial.

- Usos prohibidos:
  Estaciones de servicio.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.
Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

**Artículo 116. Estándares en operaciones de reforma interior.**

Se permiten los Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle cuyo fin sea el de concretar o definir alineaciones y/o rasantes de acuerdo con las preexistentes urbanísticas del Raval, o bien el de aumentar los estándares de dotaciones colectivas para el barrio.

**SECCIÓN TERCERA: ZONA DE CASCO ANTIGUO. (CLAVE 2).**

**Artículo 117. Definición y tipo de ordenación.**

**1**.- Es la parte del casco urbano caracterizado por una vialidad estrecha e irregular, con una edificación antigua sobre parcelación más estrecha y de mayor profundidad que en las áreas de ensanche.

**2**.- El tipo de ordenación será el de edificación según alineación a vial.

**Artículo 118. Condiciones de la edificación.**

**1**.- Altura reguladora y número de plantas.

El número de plantas viene reflejado en los correspondientes planos de ordenación, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

| NUMERO DE PLANTAS | A.R.M. |
|---|---|
| B+1 (II) | 8,30 m. |
| B+2 (III) | 11,40 m. |
| B+3 (IV) | 14,50 m. |
| B+4 (V) | 17,60 m. |

**2**.- Fachada mínima.

Será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1.

**3**.- Otras condiciones de la edificación.

En lo referente a fachada mínima y cuerpos y elementos salientes, será de aplicación lo establecido para la zona de Clave 1.

**Artículo 119. Condiciones de uso.**

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:
  Vivienda.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
  Residencial público.
  Administrativo y servicios personales.
  Comercial, con las limitaciones del artículo 67.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

  Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

  Docente.
  Social y religioso.
  Deportivo.
  Aparcamiento.
  Industrial.
- Usos prohibidos:
  Estaciones de servicio.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

  Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

**SECCIÓN CUARTA: ZONA DE ENSANCHE. (CLAVE 4).**

**Artículo 120. Definición y tipo de ordenación.**

**1**.- Esta zona corresponde en líneas generales a las áreas para las cuales el crecimiento urbano, en base a planeamientos anteriores, ha ido consolidando con una tipología de edificación ordenada según alineación a vial, más compacta y densa que en otras áreas de la ciudad.

**2**.- El tipo de ordenación será el de edificación según alineación a vial.

**Artículo 121. Condiciones de la edificación.**

**1**.- Número de plantas y altura reguladora.

El número de plantas viene reflejado en los correspondientes planos de Plan General, estableciéndose las siguientes alturas reguladoras en función del número de las mismas.

| NUMERO DE PLANTAS | A.R.M. |
|---|---|
| B+1 (II) | 8,30 m. |
| B+2 (III) | 11,40 m. |
| B+3 (IV) | 14,50 m. |
| B+4 (V) | 17,60 m. |
| B+5 (VI) | 20,70 m. |
| B+6 (VII) | 23,80 m. |
| B+7 (VIII) | 26,90 m. |
| B+8 (IX) | 30,00 m. |

**2**.- Fachada mínima.

Será de aplicación lo establecido en la regulación de los parámetros específicos de ordenación según alineación a vial.

**3**.- Otras condiciones de edificación.

En lo referente a cuerpos salientes, será de aplicación lo establecido en la regulación de los parámetros específicos de ordenación según alineación a vial.

**Artículo 122. Condiciones de uso.**

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:
  Vivienda.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
  Residencial público.
  Administrativo y servicios personales.
  Comercial, con las limitaciones del artículo 67.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

Docente.
Social y religioso.
Deportivo.
Aparcamiento.
Industrial.

- Usos prohibidos:
  Estaciones de servicio.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

**SECCIÓN QUINTA: ZONA DE EDIFICACION AISLADA. (CLAVE 5).**

**Artículo 123. Definición.**

**1**.- Esta zona se corresponde con áreas para las que el Plan General prevé su desarrollo mediante edificación a base de bloques aislados a los que son de aplicación, en general, los parámetros específicos del tipo de ordenación por edificación aislada.

**2**.- El Plan califica con la Clave 5 los terrenos de dos formas distintas: por una parte, a través de una configuración rígida señalando las alineaciones de la edificación y el número máximo de plantas y por otra, mediante configuración flexible, referenciando o no el polígono de movimiento de la edificación dentro de la parcela, el número de plantas y los parámetros de ocupación y retranqueos.

**Artículo 124. Condiciones de la edificación.**

**1**.- Tipo de ordenación.

Será el de ordenación por edificación aislada, en algunas de las modalidades de configuración rígida o flexible, con la excepción señalada en el punto 3.a) siguiente. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle pueden optar por el desarrollo de una u otra configuración.

**2**.- Número de plantas y altura reguladora.

El número de plantas de cada zona viene reflejado en los correspondientes planos de ordenación, estableciéndose como número máximo de plantas será el de VIII (planta baja y siete plantas de pisos), excepto en la zona de Arenales en la que el número máximo de plantas será de VI (planta baja y cinco plantas de pisos). Las alturas reguladoras que corresponden a cada zona son las siguientes:

| NUMERO DE PLANTAS | A.R.M. |
|---|---|
| B+1 (II) | 8,30 m. |
| B+2 (III) | 11,40 m. |
| B+3 (IV) | 14,50 m. |
| B+4 (V) | 17,60 m. |
| B+5 (VI) | 20,70 m. |
| B+6 (VII) | 23,80 m. |
| B+7 (VIII) | 26,90 m. |

**3**.- Ocupación.

a) Tipo de configuración rígida.

Es aquélla para la cual el Plan define gráficamente la forma y ocupación superficial de la edificación, indicándose el número de plantas máximo de cada cuerpo de edificación. Las condiciones generales de la edificación serán las reguladas para la tipología de alineación a vial.

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
03/12/2004

En zona de Clave 5, en el tipo de configuración rígida y siempre que no sobresalgan de la rasante del terreno, las plantas de sótanos podrán ocupar íntegramente la superficie de la parcela, sin necesidad de guardar retranqueos a linderos o a fachadas, salvo en el caso de que un documento urbanístico señale alineaciones expresas para ellos.

b) Tipo de configuración flexible.

La ocupación máxima de la edificación dentro de la parcela será del 60 por ciento. Quedan excluidas las plantas sótano destinadas a garaje aparcamiento, que podrán ocupar el 100 por ciento de la parcela, sólo en el caso de que el techo de esta planta no sobresalga de la rasante del terreno y con las mismas limitaciones de retranqueos de las edificaciones.

En caso de tratarse de zonas de Clave 5 provenientes del desarrollo del suelo urbanizable, la ocupación máxima de la edificación por parcela podrá ser inferior *(debe entenderse superior)* al 60 por ciento, en los casos en que el plan parcial disponga una reordenación de los espacios abiertos del sector que quedaría compensada con parcelas de mayor ocupación.

Si en la parcela existe delimitado polígono de movimiento, la ocupación de la edificación en el mismo no superará el 80 por ciento. Los garajes aparcamientos que no sobresalgan de la rasante del terreno podrán ocupar el 100 por ciento de la superficie de la parcela, estando sujetos a las mismas condiciones de retranqueos que las establecidas para las edificaciones.

**4**.- Edificabilidad.

En el tipo de configuración flexible será de aplicación, además de los parámetros del punto anterior, una limitación de edificabilidad equivalente a la que resulte de aplicar el módulo "m" a la superficie de la parcela. Dicho módulo tiene un valor de 0,05 $m^2t/m^2s$ y se establece mediante la aplicación de determinados porcentajes sobre el mismo, de forma que queda definida la edificabilidad máxima en cada zona o sector de esta Clave en función del mismo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
**5**.- Longitud máxima de manzana
ANULADO

**6**.- Parcela mínima y longitud mínima de fachada.

| | | |
|---|---|---|
| a) Barrio del Camí Vell de Crevillent: | Parcela mínima: | 80 m² |
| | Longitud mínima de fachada: | 5 metros |
| b) En configuración rígida: ..... | Parcela mínima: | 225 m² |
| | Longitud mínima de fachada: | 15 metros |
| | Longitud máxima de bloque: | 80 metros |
| c) En configuración flexible: ..... | Parcela mínima: | 400 m² |
| | Longitud mínima de fachada: | 20 metros |
| | Longitud máxima de bloque: | 80 metros |

**7**.- Retranqueos.

a) La separación mínima de la edificación, incluidos vuelos, a los linderos de la parcela será igual, en metros, a la mitad del número de plantas máximo del edificio multiplicada por 2,50, con un mínimo de 5 metros.

b) La distancia mínima entre bloques dentro de la misma parcela será igual, en metros, a la semisuma del número de plantas de los bloques, multiplicada por 2,50, con un mínimo de 10 metros. No obstante, cuando no exista solape entre las construcciones o éste enfrente paramentos ciegos o piezas no habitables, los valores anteriores podrán reducirse a la mitad.

En caso de tipologías en las que las viviendas den frente a dos fachadas del mismo bloque, los retranqueos entre ellos podrán reducirse hasta 10 metros para las fachadas secundarias.

c) En configuración flexible no se establecen retranqueos de las edificaciones a los frentes de parcela recayentes a vías o espacios públicos, excepto en la zona de Arenales en la que se fija un retranqueo de las edificaciones a dicho frente, en todos los casos, de 6 metros.

d) En caso de calles peatonales, se estará a lo señalado en el artículo 85.3 de estas Normas.

**Artículo 125. Condiciones de uso.**

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:
  Vivienda.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
  Residencial público.
  Administrativo y servicios personales.
  Comercial, con las limitaciones del artículo 67.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

Docente.
Social y religioso.
Deportivo.
Aparcamiento.
Industrial.

- Usos prohibidos:
  Estaciones de servicio.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

## SECCIÓN SEXTA: ZONA DE CIUDAD JARDÍN. (CLAVE 6).

### Artículo 126. Definición.

**1**.- Corresponde esta Clave a las áreas de suelo urbano para las que el Plan prevé un tipo de ordenación por edificación aislada, adosada o agrupada de baja densidad.

**2**.- Dentro de la Clave 6 se distinguen seis tipos distintos de ordenación:

- 6a: Vivienda aislada en 600 m².
- 6b: Vivienda aislada en 400 m².
- 6c: Vivienda adosada en 250 m².
- 6d: Vivienda rural en núcleo.
- 6e: Vivienda aislada en 1.000 m².
- 6f: Vivienda aislada en 2.000 m².

**3**.- Dentro de la Clave 6 será exigible para todo tipo de agrupaciones, excepto para la Clave 6d y con carácter previo a cualquier solicitud de licencia de obras, la redacción de un proyecto arquitectónico unitario que abarque una unidad de zona o manzana completa y cuyo fin es procurar la integración arquitectónica entre sí de todas las edificaciones objeto de su ámbito.

Dicho proyecto puede recoger iguales o distintas tipologías, siempre que se cumpla la condición anterior y debe ir suscrito por todos los propietarios afectados.

### Artículo 127. Condiciones de uso.

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:

  Vivienda, para todos los tipos.

- Usos compatibles: Son usos compatibles en las Claves 6a, 6b, 6d, 6e y 6f, excepto en caso de agrupaciones de viviendas, en que se encuentran prohibidos, las actividades socio-económicas siguientes, con las limitaciones que se establecen y con las salvedades del punto 3 de este artículo:

  Residencial público.

  Administrativo y servicios personales.

  Comercial, con una superficie inferior o igual a 500 m² o, en caso de agrupaciones comerciales, con una superficie máxima unitaria de venta de 500 m², todo ello con las limitaciones del artículo 67.

  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

  Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

  Docente.

  Social y religioso.

  Deportivo.

  Aparcamiento.

  Industrial, sólo en la Clave 6d.

- Usos prohibidos: Los mismos usos anteriores, en Clave 6c y en agrupaciones de viviendas y, con carácter general y con las limitaciones del punto 3 de este artículo, los siguientes:

  Comercial con una superficie de venta, por unidad de local, superior a 500 m².

  Industrial, excepto en la Clave 6d.

  Estaciones de servicio.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

  Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben las actividades con grado de intensidad de impacto superior a 3.

**3**.- En las zonas donde expresamente se permita la tolerancia de usos (T), se incluirán como usos compatibles y, por tanto, no se encontrarán prohibidos en ellas, los siguientes:

- Clave 6b: Se permitirá el uso industrial destinado a pequeños talleres y almacenes y cuyo grado de intensidad de impacto no sea superior a 2.

- Clave 6c: Se permitirán las mismas actividades que para la Clave 6b.
- Clave 6e: Se permitirán las mismas actividades que para la Clave 6b.
- Clave 6f: Se permitirá el uso industrial destinado a pequeños talleres y almacenes y cuyo grado de intensidad de impacto no sea superior a 3.

**Artículo 128. Zona 6a. Vivienda aislada en 600 m².**

**A**. Para el uso de viviendas serán de aplicación los siguientes parámetros:

1.- Tipo de ordenación: Edificación aislada con una vivienda por parcela, salvo lo establecido en el punto 9 de este artículo.
2.- Parcela mínima: 600 m².
3.- Fachada mínima: 15 metros.
4.- Ocupación máxima de la parcela: 30 por ciento. Quedan incluidas cualquier planta situada por encima o por debajo de la rasante y las edificaciones auxiliares.
5.- Edificabilidad: 0,45 m². de techo por m² de parcela y en ella se incluyen las edificaciones auxiliares, y se excluyen las plantas sótano y semisótano.
6.- Número de plantas: Dos plantas, correspondientes a planta baja y planta piso, con la excepción del punto 9 de este artículo.
7.- Altura reguladora: 7 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 10 metros. En el caso de agrupaciones se estará a lo señalado en el punto 9 de este artículo.
8.- Retranqueos: La separación mínima de toda edificación, incluidas las plantas sótano y semisótano, será de 5 metros a la fachada principal y de 3 metros a linderos o fachadas secundarias.
9.- Tipologías: Se admiten, además de la vivienda unifamiliar aislada, las siguientes tipologías de viviendas:
a) Pareada: Las condiciones de la edificación serán las mismas que para la vivienda aislada, excepto en parcela y fachada mínima en las que se exigen valores correspondientes al doble de aquélla.
b) Agrupaciones: Se admiten todo tipo (hilera, cuadro, etc.), incluida la edificación plurifamiliar con las siguientes condiciones:

1. Número mínimo de viv. : 3 viviendas
2. Parcela mínima : 600 m² por el número de viviendas de la agrupación
3. Fachada mínima : 30 metros
4. Ocupación máxima : 30 por ciento
5. Edificabilidad : 0,45 m²t/m²s
6. Número de plantas : Tres (PB+2)
7. Altura reguladora : 10 metros. La altura máxima será de 13 metros.
8. Retranqueos : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

9. Manzana
ANULADO

**B**. Para otros usos compatibles serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima : 600 m²
2. Fachada mínima : 15 metros
3. Ocupación máxima : 30 por ciento
4. Edificabilidad : 0,45 m²t/m²s
5. Número de plantas : Tres (PB+2)
6. Altura máxima : 13 metros.
7. Retranqueos : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

8. Manzana
ANULADO

**Artículo 129. Zona 6b. Vivienda aislada en 400 m².**

**A**. Para el uso de viviendas serán de aplicación los siguientes parámetros:

1.- Tipo de ordenación: Edificación aislada con una vivienda por parcela, salvo lo establecido en el punto 9 de este artículo.

2.- Parcela mínima: 400 m².

3.- Fachada mínima: 15 metros.

4.- Ocupación máxima de la parcela: 40 por ciento. Quedan incluidas cualquier planta situada por encima o por debajo de la rasante y las edificaciones auxiliares.

5.- Edificabilidad: 0,55 m². de techo por m² de parcela y en ella se incluyen las edificaciones auxiliares, y se excluyen las plantas sótano y semisótano.

6.- Número de plantas: Dos plantas, correspondientes a planta baja y planta piso, con la excepción del punto 9 de este artículo.

7.- Altura reguladora: 7 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 10 metros. En el caso de agrupaciones se estará a lo señalado en el punto 9 de este artículo.

8.- Retranqueos: La separación mínima de toda edificación, incluidas las plantas sótano y semisótano, será de 5 metros a la fachada principal y de 3 metros a linderos o fachadas secundarias.

9.- Tipologías: Se admiten, además de la vivienda unifamiliar aislada, las siguientes tipologías de viviendas:

a) Pareada: Las condiciones de la edificación serán las mismas que para la vivienda aislada, excepto en parcela y fachada mínima en las que se exigen valores correspondientes al doble de aquélla.

b) Agrupaciones: Se admiten todo tipo (hilera, cuadro, etc.), incluida la edificación plurifamiliar con las siguientes condiciones:

1. Número mínimo de viv. : 3 viviendas
2. Parcela mínima : 400 m² por el número de viviendas de la agrupación
3. Fachada mínima : 30 metros
4. Ocupación máxima : 40 por ciento
5. Edificabilidad : 0,55 m²t/m²s
6. Número de plantas : Tres (PB+2)
7. Altura reguladora : 10 metros. La altura máxima será de 13 metros.
8. Retranqueos : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

9. Manzana
ANULADO

**B**. Para otros usos compatibles serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima : 400 m²
2. Fachada mínima : 15 metros
3. Ocupación máxima : 40 por ciento
4. Edificabilidad : 0,55 m²t/m²s
5. Número de plantas : Tres (PB+2)
6. Altura máxima : 13 metros para todos los elementos.
7. Retranqueos : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

8. Manzana
ANULADO

**Artículo 130. Zona 6c. Vivienda adosada en 250 m².**

**A**. Para el uso de viviendas serán de aplicación los siguientes parámetros:

1.- Tipo de ordenación: Edificación en hilera, con una vivienda por parcela, salvo lo establecido en el punto 9 de este artículo.

2.- Parcela mínima: 250 m².

3.- Fachada mínima: 10 metros.

4.- Ocupación máxima de la parcela: 60 por ciento. Quedan incluidas cualquier planta situada por encima o por debajo de la rasante y las edificaciones auxiliares.
5.- Edificabilidad: 0,60 m². de techo por m² de parcela y en ella se incluyen las edificaciones auxiliares, y se excluyen las plantas sótano y semisótano.
6.- Número de plantas: Dos plantas, correspondientes a planta baja y planta piso, con la excepción del punto 9 de este artículo.
7.- Altura reguladora: 7 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 10 metros. En el caso de agrupaciones se estará a lo señalado en el punto 9 de este artículo.
8.- Retranqueos: La separación mínima de toda edificación, incluidas las plantas sótano y semisótano, será de 3 metros al frente y fondo de parcela.
9.- Tipologías: Se admiten, además de la vivienda en hilera, las siguientes tipologías de viviendas:
a) Pareada: Las condiciones de la edificación serán las mismas que para la vivienda adosada, excepto en parcela y fachada mínima en las que se exigen valores correspondientes al doble de aquélla.
b) Agrupaciones: Se admiten todo tipo (hilera, cuadro, etc.), incluida la edificación plurifamiliar con las siguientes condiciones:
1. Número mínimo de viv. : 3 viviendas
2. Parcela mínima : 250 m² por el número de viviendas de la agrupación
3. Fachada mínima : 20 metros
4. Ocupación máxima : 60 por ciento
5. Edificabilidad : 0,60 m²t/m²s
6. Número de plantas : Tres (PB+2)
7. Altura reguladora : 10 metros. La altura máxima será de 13 metros.
8. Retranqueos : 3 metros a fachada, fondo de parcela y linderos.
9. Unidad de edificación : 80 metros máximo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
10. Manzana
ANULADO

**B**. Para otros usos compatibles serán de aplicación las siguientes condiciones:
1. Parcela mínima : 250 m²
2. Fachada mínima : 10 metros
3. Ocupación máxima : 60 por ciento
4. Edificabilidad : 0,60 m²t/m²s
5. Número de plantas : Tres (PB+2)
6. Altura reguladora : 10 metros. La altura máxima será de 13 metros.
7. Retranqueos : 3 metros a fachada, fondo de parcela y linderos.
8. Unidad de edificación : 80 metros máximo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
9. Manzana
ANULADO

**Artículo 131. Zona 6d. Vivienda rural en núcleo.**

**1**.- Tipo de ordenación: Esta tipología corresponde a viviendas unifamiliares en planta baja y planta piso y a edificaciones en las que las dos plantas pueden albergar viviendas independientes. En ambos casos, no se permite la derivación a otras tipologías ajenas a las tradicionales de núcleo rural, como adosadas o en hilera. El fin de esta Clave es mantener y potenciar la tipología tradicional de los núcleos rurales.
**2**.- Parcela mínima: 120 m², salvo que se trate de parcelas existentes en zonas consolidadas.
**3**.- Fachada mínima: 6 metros.

**4**.- Ocupación máxima de la parcela: 80 por ciento. Quedan incluidas cualquier planta situada por encima o por debajo de la rasante y las edificaciones auxiliares.
**5**.- Edificabilidad: 0,80 m². de techo por m² de parcela y en ella se incluyen las edificaciones auxiliares, y se excluyen las plantas sótano y semisótano.
**6**.- Número de plantas: Dos plantas, correspondientes a planta baja y planta piso.
**7**.- Altura reguladora: 7 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 10 metros. En el caso de agrupaciones se estará a lo señalado en el punto 9 de este artículo.
**8**.- Retranqueos: Se admiten retranqueos a fachada con un máximo de 4 metros, y retranqueos laterales con un mínimo de 3 metros. En todos los casos será preceptivo el tratamiento de medianeras.
**9**.- Tipologías: Se admite, en las condiciones establecidas en este artículo, la vivienda plurifamiliar, debiendo en este caso disponerse de una superficie de parcela de 120 m². por el número de viviendas de que se trate.

**Artículo 132. Zona 6e. Vivienda aislada en 1.000 m².**

**A**. Para el uso de viviendas serán de aplicación los siguientes parámetros:
1.- Tipo de ordenación: Edificación aislada con una vivienda por parcela, salvo lo establecido en el punto 9 de este artículo.
2.- Parcela mínima: 1.000 m².
En los casos en que por el grado de consolidación no sea posible la regulación parcelaria, se admitirán parcelas inferiores a la mínima cuando procedan de segregaciones o parcelaciones efectuadas con anterioridad a la fecha de Exposición Pública del Plan y tengan una superficie superior o igual a 600 m².
Se admite la configuración parcelaria existente en suelo urbanizable ordenado, con parcelas interiores conectadas a vial por accesos particulares y cuando no sea posible otra configuración, con las siguientes condiciones:
a) Se redactará un Estudio de Detalle cuando el acceso particular dé servicio a tres o más parcelas, debiendo tener dicho acceso un ancho mínimo de 9 metros y un sobreancho de giro de 6 metros de radio.
b) Si el acceso da servicio a una o dos parcelas, formará parte de la propia parcela.
3.- Fachada mínima: 20 metros.
4.- Ocupación máxima de la parcela: 30 por ciento. Quedan incluidas cualquier planta situada por encima o por debajo de la rasante y las edificaciones auxiliares.
5.- Edificabilidad para viviendas: 0,28 m²t/m²s para la edificación principal y 0,02 m²t/m² para las construcciones auxiliares. Se excluyen las plantas sótano y semisótano.
6.- Número de plantas para viviendas: Dos plantas, correspondientes a planta baja y planta piso.
7.- Altura reguladora de viviendas: 7 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 10 metros.
8.- Retranqueos: La separación mínima de toda edificación, incluidas las plantas sótano y semisótano, será de 5 metros a la fachada principal y de 3 metros a linderos o fachadas secundarias.
9.- Tipologías: Se admiten para viviendas, además de la vivienda unifamiliar aislada, las siguientes tipologías:
a) Pareada: Las condiciones de la edificación serán las mismas que para la vivienda aislada, excepto en parcela y fachada mínima en las que se exigen valores correspondientes al doble de aquélla.
b) Agrupaciones: Se admiten todo tipo (hilera, cuadro, etc.), incluida la edificación plurifamiliar con las siguientes condiciones:

1. Número mínimo de viv. : 3 viviendas
2. Parcela mínima : 1.000 m² por el número de viviendas de la agrupación
3. Fachada mínima : 30 metros
4. Ocupación máxima : 30 por ciento
5. Edificabilidad : 0,28 m²t/m²s edif. principal y 0,02 m²t/m²s cons. Auxiliares
6. Número de plantas : Dos (PB+1)
7. Altura reguladora : 7 metros, con las mismas condiciones del punto 7 de este artículo.
8. Retranqueos : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias

9. Manzana
ANULADO

**B**. Para otros usos compatibles serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima : 1.000 m²
2. Fachada mínima : 20 metros
3. Ocupación máxima : 30 por ciento
4. Edificabilidad : 0,30 m²t/m²s
5. Número de plantas : Tres (PB+2)
6. Altura máxima : 13 metros
7. Retranqueo : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
8. Manzana
ANULADO

**Artículo 133. Zona 6f. Vivienda aislada en 2.000 m².**

**A**. Para el uso de viviendas serán de aplicación los siguientes parámetros:

1.- Tipo de ordenación: Edificación aislada con una vivienda por parcela, salvo lo establecido en el punto 9 de este artículo.

2.- Parcela mínima: 2.000 m².
En los casos en que por el grado de consolidación no sea posible la regulación parcelaria, se admitirán parcelas inferiores a la mínima, siempre que procedan de segregaciones o parcelaciones efectuadas con anterioridad a la fecha de Exposición Pública del Plan y tengan una superficie superior o igual a 600 m².
Se admite la configuración parcelaria existente en suelo urbanizable ordenado, con parcelas interiores conectadas a vial por accesos particulares y cuando no sea posible otra configuración, con las siguientes condiciones:
a) Se redactará un Estudio de Detalle cuando el acceso particular dé servicio a tres o más parcelas, debiendo tener dicho acceso un ancho mínimo de 9 metros y un sobreancho de giro de 6 metros de radio.
b) Si el acceso da servicio a una o dos parcelas, formará parte de la propia parcela.

3.- Fachada mínima: 30 metros, salvo que se trate de parcelas con menor longitud de fachada, producto de ensanchamiento de viarios o dotaciones, o que se trate de parcelaciones resultantes de normativas anteriores a este Plan General.

4.- Ocupación máxima: 18 por ciento. Quedan incluidas cualquier planta situada por encima o por debajo de la rasante y las edificaciones auxiliares.

5.- Edificabilidad para viviendas: 0,16 m²t/m²s para la edificación principal y 0,02 m²t/m² para las construcciones auxiliares. Se excluyen las plantas sótano y semisótano.

6.- Número de plantas: Dos plantas, correspondientes a planta baja y planta piso.

7.- Altura reguladora para viviendas: 7 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 10 metros.

8.- Retranqueos: La separación mínima de toda edificación, incluidas las plantas sótano y semisótano, será de 5 metros a la fachada principal y de 3 metros a linderos o fachadas secundarias.

9.- Tipologías: Se admiten para viviendas, además de la vivienda unifamiliar aislada, las siguientes tipologías:
a) Pareada: Las condiciones de la edificación serán las mismas que para la vivienda aislada, excepto en parcela y fachada mínima en las que se exigen valores correspondientes al doble de aquélla.
b) Agrupaciones: Se admiten todo tipo (hilera, cuadro, etc.), incluida la edificación plurifamiliar con las siguientes condiciones:

1. Número mínimo de viv. : 3 viviendas
2. Parcela mínima : 2.000 m² por el número de viviendas de la agrupación
3. Fachada mínima : 30 metros
4. Ocupación máxima : 18 por ciento
5. Edificabilidad : 0,16 m²t/m²s edif. principal y 0,02 m²t/m²s cons. Auxiliares
6. Número de plantas : Dos (PB+1)
7. Altura reguladora : 7 metros, con las mismas condiciones del punto 7 de este artículo.

8. Retranqueos : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
9. Manzana
ANULADO

**B**. Para otros usos compatibles serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima : 2.000 m²
2. Fachada mínima : 30 metros
3. Ocupación máxima : 18 por ciento
4. Edificabilidad : 0,18 m²t/m²s
5. Número de plantas : Dos (PB+1)
6. Altura máxima : 10 metros
7. Retranqueos : 5 metros a fachada y 3 metros a linderos y fachadas secundarias

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
8. Manzana
ANULADO

## SECCIÓN SEPTIMA. ZONA DE EDIFICACION EN PALMERAL. (Clave 7).

### Artículo 134. Definición.

Se corresponde esta zona con las piezas de palmeral que se han ido ocupando progresivamente por la edificación privada, fundamentalmente por la construcción de viviendas unifamiliares.

### Artículo 135. Condiciones de uso.

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:
- Uso característico:
  Vivienda unifamiliar.
- Usos compatibles:
  Residencial público.
  Administrativo y de servicios personales.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

Docente.
Social y religioso.
Deportivo.
- Usos prohibidos:
  El resto de usos.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad:
Se prohíben actividades cuyo grado de intensidad de impacto sea superior a 2.

**3**.- No se permitirá en esta Clave el cambio de uso de las edificaciones existentes en las que haya una edificabilidad superior al máximo permitido para el nuevo uso.

**4**.- Todas las parcelas calificadas por el Plan General con esta Clave y destinadas expresamente a alguno de los usos permitidos en ella, admitirán el cambio de uso siempre que, mediante solicitud expresa, el Ayuntamiento lo estime conveniente en función de las necesidades de la población. En cualquier caso, se habrá de cumplir la condición del número anterior.

**Artículo 136. Condiciones de la edificación.**

**1**.- Condiciones de la edificación para el uso de vivienda:

- Tipo de ordenación : Edificación aislada con una vivienda por parcela
- Parcela mínima : 4.765 m², correspondientes a 5 tahullas (1 tahulla: 953 m²)
- Fachada mínima : 30 metros
- Ocupación máxima : 8 por ciento, incluidos sótanos y construcciones auxiliares.
- Edificabilidad : 0,07 m²t/m²s edificación principal y 0,01 m²t/m²s construcciones auxiliares
- Número de plantas : Dos (PB+1)
- Altura reguladora : 7 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 9 metros.
- Retranqueos : 5 metros a todos los lindes de parcela y 2 metros a cualquier palmera.

**2**.- Condiciones de la edificación para el resto de usos compatibles:

**a)** Todos excepto deportivo:

- Tipo de ordenación : Edificación aislada
- Parcela mínima : 9.530 m², correspondientes a 10 tahullas
- Fachada mínima : 30 metros
- Ocupación máxima : 20 por ciento.
- Edificabilidad : 0,20 m² de techo por m² de parcela.
- Número de plantas : Dos (PB+1)
- Altura reguladora : 7,50 metros. La altura máxima de la edificación, incluida cubierta, torreones de escalera y claraboyas, no podrá superar los 10 metros. .
- Retranqueos : 5 metros a todos los lindes de parcela y 2 metros a cualquier palmera.

**b)** Deportivo:

- Parcela mínima : 9.530 m², correspondientes a 10 tahullas
- Fachada mínima : 30 metros
- Ocupación máxima : 30 por ciento.
- Edificabilidad : 0,02 m² de techo por m² de parcela.
- Altura máxima : 3,00 metros.
- Retranqueos : 5 metros a todos los lindes de parcela y 2 metros a cualquier palmera.

## SECCIÓN OCTAVA. ZONA DE SERVICIOS. (Clave 10).

**Artículo 137. Definición y tipo de ordenación.**

**1**.- Corresponde a las superficies de suelo destinadas a albergar cualquier tipo de servicios, públicos o privados, de exigencia colectiva.

**2**.- Se establecen en esta Clave los siguientes tipos:

A. Áreas de uso específico terciario:

Clave 10.

Clave 10 T. Corresponde a zonas de Clave 10 cuyo uso predominante es el comercial.

Clave 10 D. Corresponde a zonas de Clave 10 cuyo uso predominante es el deportivo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL
A.D. 10/11/05

Clave 10 F. Corresponde a zonas de clave 10 cuyo uso es similar a un equipamiento, tal como se definen en los arts. 97 a 104, pero de titularidad privada y sin formar parte de la red dotacional pública.

B. Áreas de uso terciario compatible o asociado al principal.

**3**.- Edificabilidad.

Será la establecida en los párrafos siguientes para cada área. Para determinadas zonas, el Plan General establece la edificabilidad de las parcelas calificadas con la Clave 10 mediante un módulo de edificabilidad m = 0,05 m²t/m²s de manera que, a través de la aplicación de determinados porcentajes sobre el mismo, se regula la edificabilidad en función de dicho módulo. Dicha edificabilidad, que tiene la condición de edificabilidad mínima, se ubicará preferentemente en las plantas bajas de las edificaciones o, cuando así se prevea expresamente, en bloques exentos con configuración rígida o polígono de movimiento

**4**.- Parámetros de edificación en áreas de uso específico.

a) Clave 10.
- Tipo de ordenación : edificación abierta o alineación a vial.
- Resto de parámetros : los mismos que los de la Clave 11, referidos a su tipo de ordenación.

b) Clave 10T.
- Ocupación máxima : 30 por ciento
- Número de plantas : dos plantas (PB+1)
- Altura máxima : 12 metros
- Parcela mínima : 500 m²
- Edificabilidad : 0,35 m²t/m²s
- Retranqueos : 5 metros o, en caso de ser superior, la altura de la edificación.

Mediante la redacción de un Plan de Reforma Interior, podrán modificarse las condiciones de edificación de acuerdo con lo establecido en las Condiciones Particulares para áreas de planeamiento diferido para el Área de Reparto 96.

c) Clave 10D.
- Ocupación máxima : 30 por ciento
- Número de plantas : Dos plantas (PB+1)
- Altura máxima : 8 metros
- Parcela mínima : 2.000 m²
- Aprovechamiento : 0,20 m²t/m²s

MODIFICACIÓN PUNTUAL
A.D. 10/11/05

d) Clave 10F. Las condiciones de edificación serán las de los arts. 101 y 102 de estas normas.
Condiciones particulares:
a) No computarán a efectos del cumplimiento de estándares mínimo ni en otras cuestiones relacionadas con este concepto.
b) En caso de tratarse de un uso lucrativo, su edificabilidad contará en el cómputo de la edificabilidad bruta asignada por el plan y estará sujeta a los deberes de cesión y de participación en las cargas del área de reparto en que se encuentre enclavada.
c) Si se trata de un uso no lucrativo, el planeamiento analizará sus circunstancias específicas respetando el derecho y el equilibrio económico del resto de los propietarios.
No se permitirá la calificación de uso y ponderación como no lucrativo o con coeficiente de ponderación diferente del uso terciario con carácter genérico. Requerirá la concreción pormenorizada del uso y actividad concretas, la justificación del rendimiento lucrativo de la actividad, la ponderación de su interés público por el Ayuntamiento y el compromiso expreso de plazos de financiación y edificación.
En caso de incumplimiento de estos, tendrán el régimen jurídico de clave G3.
d) Si en el área de reparto no existen otros usos lucrativos deberá asumir sus gastos de urbanización en cualquier caso, salvo acuerdo expreso en base a su interés público.

**5**.- Parámetros de edificación en áreas de uso terciario compatible o asociado.

a) Tipo de ordenación de alineación a vial, alta y media densidad y suelo industrial.
El aprovechamiento tipo, condiciones de edificación y parámetros de aplicación, serán los del área de reparto donde se encuentre situada la edificación, salvo que específicamente vengan señalados en los correspondientes Planos de Ordenación.

b) Edificación aislada en baja densidad.
Serán de aplicación:
- En zonas de Claves 6a, 6b, 6c y 6d, los parámetros de aplicación a las parcelas calificadas con la Clave 10, serán los mismos que los que corresponden a dichas Claves.
- En zonas de Claves 6e y 6f, a las parcelas calificadas con la Clave 10, les serán de aplicación las siguientes condiciones:
  - Ocupación máxima : 60 por ciento
  - Número de plantas : Dos plantas (PB+1)
  - Parcela mínima : La de la zona
  - Edificabilidad : 0,6 m²t/m²s

c) Clave 10 derivada de los usos terciarios del Plan Parcial.

Será de aplicación en ella lo establecido específicamente por el Plan Parcial. En estos casos, en la correspondiente Ficha de Planeamiento y Gestión, la Clave figura únicamente con la denominación genérica de uso terciario.

**Artículo 138. Condiciones de uso.**

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Usos compatibles:

Serán compatibles los usos siguientes, siempre y cuando lo sean también en las zonas de alineación a vial o de edificación aislada donde se encuentren ubicadas las parcelas de Clave 10, con los condicionantes establecidos en dichas zonas y con las limitaciones que se establecen:

Residencial público.

Administrativo y de servicios personales, excepto en la Clave 10D.

Comercial, excepto en la Clave 10D, con las limitaciones del art. 67.

Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios, salvo en la Clave 10D.

Docente, excepto en la Clave 10D.

Deportivo.

Aparcamiento.

Industrial, excepto en la Clave 10D y en el Área de Reparto número 132.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 27/02/08

Estaciones de servicio, únicamente en la zona comercial de grandes superficies, en las zonas de Clave 10 situadas en polígonos industriales y en sectores de suelo urbanizable calificados con la Clave 35b Servicios, en los que no está permitido el uso de vivienda, en todos los casos con las limitaciones del art. 66.B.

- Usos prohibidos:

Vivienda.

Administrativo y de servicios personales en Clave 10D.

Comercial en Clave 10D.

Sanitario-asistencial en Clave 10D.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

Tanatorios y/o crematorios.

Docente en Clave 10D.

Industrial en Clave 10D.

Estaciones de servicio, excepto en las zonas expresamente permitidas como uso compatible.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.

Se prohíben actividades con grado de intensidad de impacto superior a 3.

MODIFICACIÓN PUNTUAL
A.D. 10/11/05

**3**.- Usos en clave 10F. Son los del art. 98 de estas Normas declarándose prohibido cualquier otro uso.

Las modificaciones de uso requerirán los mismos trámites que si se tratara de un equipamiento público y será necesario acuerdo Municipal en las mismas condiciones.

**SECCIÓN NOVENA. ZONA INDUSTRIAL. (Clave 11).**

**Artículo 139. Definición.**

Corresponde esta calificación, por una parte, a los suelos ocupados fundamentalmente por edificación de carácter industrial existente para los que el Plan General propone su consolidación y mantenimiento, y por otra, a los suelos para los que se prevé su desarrollo como polígonos industriales.

Se admiten dentro de esta zona tres tipologías:
- 11 a : Edificación abierta.
- 11 b. : Manzana cerrada.
- 11 c. : Parque industrial.

**Artículo 140. Condiciones de edificación en manzana abierta.**

Serán de aplicación las siguientes condiciones, teniendo en cuenta que en lo no regulado expresamente por este artículo se estará a lo establecido con carácter general por la Normativa urbanística para el tipo de ordenación según edificación aislada, y que los retranqueos que se establecen no serán de aplicación en los casos que vengan expresamente señalados en los Planos correspondientes a cada zona o sector:

- Tipo de ordenación : Edificación abierta.
- Tipología de parcela : Será, en función de su superficie:
  Tipo I : Parcelas de superficie inferior o igual a 3.000 m²
  Tipo II: Parcelas de superficie superior a 3.000 m².
- Parcela mínima : 500 m²
- Edificabilidad : 2,00 m²t/m²s en P.I. Carrús. 1,00 m²t/m²s en el resto de zonas.
- Ocupación máxima : 60 por ciento con carácter general. No obstante, en parcelas del Tipo I y siempre a través de Estudios de Detalle, Planes Especiales o Planes Parciales, podrá optarse por la edificación adosada, sin retranqueo lateral y con una ocupación máxima del 75 por ciento.

| - Otros parámetros | PARCELAS TIPO I | PARCELAS TIPO II |
|---|---|---|
| Longitud de fachada | 15 metros | 35 metros |
| Fondo mínimo | 30 metros | 50 metros |
| Altura reguladora | 15 metros | 15 metros |
| Retranqueos a fachada | 5 metros | 8 metros |
| Retranqueos lateral y fondo | 3 metros | 5 metros |

**Artículo 141. Condiciones de edificación en manzana cerrada.**

Serán de aplicación las siguientes condiciones, teniendo en cuenta que en lo no regulado expresamente en este artículo se estará a lo establecido con carácter general por la Normativa urbanística para el tipo de ordenación según alineación a vial, excepto en lo que se refiere al fondo máximo edificable.

- Tipo de ordenación : Alineación a vial.
- Ocupación máxima : 100 por ciento
- Número de plantas : Tres plantas (PB+2)
- Altura reguladora : 15 metros
- Longitud de fachada : 10 metros con carácter general
  15 metros en la subzona 11.b.1.
- Retranqueo lateral : 0,50 metros en la subzona 11.b.1.

**Artículo 142. Condiciones de la edificación en parque industrial.**

**1**.- Serán las establecidas en el Proyecto de Modificación y Ampliación del Plan Parcial «Elche Parque Industrial», excepto la materia de la que es objeto el Capítulo IV, que se regulará por su normativa específica.

**2**.- El uso residencial público estará sujeto, además, a las condiciones del art. 145.2 de esta Normativa.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.3
A.D. 21/06/2002

**3**. El uso de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas estará sujeto a las mismas limitaciones que las establecidas en el art. 145.3 de esta Normativa.

**Artículo 143. Condiciones de las edificaciones existentes.**

**1**.- En las edificaciones legalmente existentes se permitirán en todos los casos las obras de reforma, rehabilitación y cambios de usos, siempre y cuando éstos se encuentren permitidos en la zona, y no esté prevista la demolición de la edificación.

**2**.- Se permitirán las ampliaciones de las edificaciones existentes con las condiciones generales señaladas para los edificios de nueva planta y siempre que las alineaciones de la parcela se adapten a las señaladas por el planeamiento vigente.

**Artículo 144. Redacción de Planes Especiales.**

En las zonas donde se señale expresamente, o para sectores de suelo urbano que se encuentren sin ordenar, se prevé la redacción de un Plan de Reforma Interior que abarcando la totalidad de unidad de zona, posibilite la sustitución de las edificaciones existentes y las edificaciones de nueva planta.

**Artículo 145. Condiciones de uso.**

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:

- Uso característico:
  Industrial, con las limitaciones del punto 2 de este artículo.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
  Residencial público, con las limitaciones del punto 2 de este artículo.
  Administrativo y servicios personales.
  Comercial, con las limitaciones del artículo 67.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, ...

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.3
A.D. 21/06/2002

... con las limitaciones impuestas en el apartado 3 siguiente *(se refiere al punto de usos prohibidos).*
En el resto de zonas industriales se podrán imponer limitaciones al establecimiento de los mismos (distancias mínimas, condiciones de implantación y construcción, condiciones estéticas, etc), a través de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

Sanitario-asistencial.
Los tanatorios y/o crematorios únicamente serán admisibles cuando se ubiquen:

a) En manzanas no limítrofes con suelo donde se permita el uso de viviendas.
b) En manzanas no limítrofes con guarderías, centros escolares o suelo dotacional educativo y a una distancia superior a 200 metros de cualquiera de estos usos.
c) En parcelas no recayentes a carreteras o a viarios que las sustituyan.

Docente.
Social y religioso.
Deportivo.
Aparcamiento.
Estaciones de servicio, con las limitaciones del art. 66.B)

- Usos prohibidos:
  Vivienda.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.3
A.D. 21/06/2002

En el ámbito del Parque Agroalimentario de la Lonja y en el Polígono Industrial de Carrús queda expresamente prohibido el uso de discotecas, pubs, salas de baile, salas de fiesta, cinematógrafos, casinos, bingos y actividades afines, excepto en aquellas zonas expresamente delimitadas por el Planeamiento (Plan General, Plan Parcial o Plan de Reforma Interior), en las que se permita el uso, y que vendrán reguladas por la normativa específica que el Plan establezca a tal efecto.

**2**.- Limitaciones a la compatibilidad de usos:

- Se prohíben actividades con grado de intensidad de impacto superior a 4, salvo que dispongan de excepcionales medidas correctoras, incluyendo el alejamiento de otras actividades, que permitan su ubicación en esta Clave.

- El uso residencial público estará sometido, para poder establecerse en esta Clave, a las siguientes limitaciones:

a) Deberá estar ubicado en parcelas con un uso exclusivo residencial público, con excepción de lo señalado en la letra d) de este punto, o en manzanas completas.
b) La parcela mínima será de 2.000 m².

c) Los retranqueos mínimos a linderos y frente de parcelas serán de 10 metros, debiendo preverse una zona ajardinada perimetral al edificio que actúe de barrera vegetal respecto a las zonas colindantes.
d) Podrán redactarse Estudios de Detalle para la instalación de áreas de servicio que contemplen, además del uso residencial público, otros usos compatibles, en parcelas con una superficie mínima de 5.000 m². y con las condiciones de ajardinamiento del apartado c) anterior. Los retranqueos mínimos a linderos y frente de parcela serán de 5,00 metros y, entre las distintas instalaciones, de 10,00 metros, siempre y cuando quede convenientemente justificado el mantenimiento de las condiciones de seguridad e higiene en las distintas instalaciones.

## SECCIÓN DECIMA. APARCAMIENTOS. (Clave P).

### Artículo 146. Definición.

Corresponde esta calificación a los suelos enclavados dentro de cada zona destinados a la ubicación de aparcamientos al servicio de la misma.

### Artículo 147. Condiciones de la edificación

**1**.- Serán las mismas que las del área de reparto a que pertenezcan, excepto lo señalado en los puntos siguientes.

**2**.- En caso de que el edificio se destine íntegramente al uso de garaje - aparcamiento, no tendrá limitación en cuanto a profundidad máxima edificable.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 11/02/2008
Debiendo respetar en todo caso un retranqueo en plantas piso mínimo de 3 m. de cualquier paramento en los que existan ventanas (no considerándose a estos efectos como tales los huecos de 30 cm. en cuadro definidos en el art. 581 del Código Civil) y con independencia de los retranqueos legales que resulten de aplicación.

**3**.- En el mismo caso del punto anterior, los solares no tendrán limitación en cuanto al número máximo de plantas permitidas en ellos. Únicamente habrán de ajustarse a la altura reguladora máxima permitida en el área de reparto y a las alturas mínimas establecidas por las Ordenanzas Municipales para el uso de garaje-aparcamiento.

### Artículo 148. Condiciones de uso.

**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:
- Uso característico:
  Aparcamiento.
- Usos compatibles: las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
  Comercial, con las limitaciones del punto 2 y del artículo 67 y concordantes.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, con las limitaciones del punto 2.
  Industrial, con las limitaciones del punto 2.
- Usos prohibidos:
  Residencial público.
  Administrativo y de servicios personales.
  Comercial, excepto en los casos que se establecen en el punto 2.
  Sanitario-asistencial.
  Docente.
  Social y religioso.
  Deportivo.
  Industrial, excepto en los casos que se establecen en el punto 2.
  Estaciones de servicio.

**2**.- Limitaciones a la compatibilidad:
- Se prohíben actividades con grado de intensidad de impacto superior a 3.
- Los grupos de actividades compatibles se permiten únicamente en la planta baja y planta primera y están limitados a una superficie de techo no superior al 25 por ciento de la superficie total de techo de la edificación.

## CAPÍTULO X. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

### Artículo 149. Definición.

**1**.- Se recoge en este Capítulo la regulación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable, inmediatos al suelo urbano, precisos para atender la demanda de desarrollo urbanístico a corto y medio plazo y los que se estiman de desarrollo urbanístico prioritario, ordenados con la precisión exigible a un Plan Parcial.

**2**. En los Planos de Ordenación y en las Fichas se indican, por una parte, la identificación del sector y la Clave correspondiente de suelo urbanizable y, por otra, las tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada, definidas y reguladas en el Capítulo IX de estas Normas.

**3**.- Los parámetros de ordenación pormenorizada de cada sector serán los que figuran en su Ficha correspondiente y en los Planos de Ordenación. En los casos de modificación de la ordenación propuesta por el Plan, deberá mantenerse el aprovechamiento tipo del sector que señala la Ficha para el mismo; el resto de parámetros y la tipología edificatoria serán los de la Clave definitoria del sector, según lo regulado en los artículos siguientes.

### Artículo 150. Tipos de suelo.

El suelo urbanizable ordenado comprende los siguientes tipos de suelo de acuerdo con su destino:

- Suelo residencial
- Suelo industrial
- Suelo de servicios

Dichos tipos de suelo se desarrollarán en las claves siguientes:

- Clave 31. Zona residencial de alta densidad.
- Clave 32. Zona residencial de media-alta densidad.
- Clave 33. Zona residencial de media-baja densidad.
- Clave 34. Zona residencial de baja densidad.
- Clave 35. Zona industrial y de servicios.
- Clave 36. Zona residencial turística.

### Artículo 151. Régimen transitorio.

**1**.- En este tipo de suelo, en tanto no se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada ,serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezcan estas Normas.
b) Sólo se podrán realizar en él, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o Normas establecidos por la Consellería competente en materia de agricultura y, en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.
c) Las Normas de aplicación para estas construcciones serán las mismas que se establecen para ellas en la Clave 51 del suelo no urbanizable.
d) Los actos de segregación de fincas se sujetarán a la normativa sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terrenos.

**2**.- Las *(ampliaciones de)* edificaciones destinadas al uso industrial, ya existentes en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse con las siguientes condiciones:

a) Que el uso y disposición de la edificación proyectada sea compatible con el planeamiento.
b) Que se efectúen las cesiones de terrenos dotacionales que afecten a la parcela.
c) Que se avalen los gastos de urbanización.
d) Que se ceda al Ayuntamiento la parte proporcional del Aprovechamiento que corresponda.
e) Que se dispongan de las condiciones mínimas de urbanización establecidos por esta Normativa o por la legislación urbanística vigente.
f) Que se cumplan las condiciones del artículo 219.4.b) y c) de estas Normas, con el tope máximo de edificabilidad previsto por el Plan para la zona.

**Artículo 152. Planes Parciales de Mejora.**
Podrán formularse Planes Parciales a fin de mejorar la Ordenación Pormenorizada del Plan para este tipo de suelo, buscando soluciones que mejoren la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

**Artículo 153. Estándares urbanísticos y otros parámetros.**
MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
Será de aplicación lo establecido por la LRAU y el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana en todos sus estándares, cumpliendo lo dispuesto en el art. 17 del Anexo del RPCV, en su caso la norma que lo modifique o sustituya, sobre el suelo urbanizable no ordenado. En sectores consolidados podrá aplicarse lo establecido en el art. 22.2 de la LRAU, el art. 16 del anexo al R.P., y el art. 154 de esta Normativa.

**Artículo 154. Sectores consolidados.**
**1**.- La reserva de suelo dotacional en los sectores consolidados por la edificación será la que resulte de la aplicación de los estándares previstos por la L.R.A.U. al suelo libre de la edificación, disminuidos en una proporción equivalente al grado de consolidación.

Las obligaciones que se derivan para los propietarios de estos sectores son:

a) Propietarios de parcelas consolidadas por la edificación.
   Deberán ceder los viales que afecten a la propia parcela y sufragar los costes de urbanización en el momento en que se programe el suelo.
b) Propietarios de parcelas no consolidadas por la edificación.
   Deberán ceder el resto de dotaciones hasta completar las previstas para el área y el 10 por ciento de su aprovechamiento tipo y sufragar la parte proporcional de costes de urbanización.

**2**.- Una vez que los terrenos hayan adquirido la condición de urbano, por desarrollo del sector, las parcelas con edificación consolidada podrán renovar o ampliar las construcciones existentes, incorporando nuevas cesiones de dotaciones estructurales en la misma proporción en la que se hayan reducido los estándares del sector, con el fin de mantener el aprovechamiento tipo del área. Asimismo, deberán ceder el 10 por ciento de dicho aprovechamiento tipo. En estos casos, la edificabilidad neta resultante será la prevista con carácter general por estas Normas para cada zona.

## CAPÍTULO XI. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO.

### SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES.

**Artículo 155. Generalidades.**
**1**.- En este capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuya urbanización es opcional y requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente programa.
**2**.- Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los sectores de planeamiento y las áreas de reparto, determina la ordenación estructural, los estándares dotacionales mínimos en cada zona, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de viviendas máxima.
**3**.- Para cada zona el Plan establece el aprovechamiento tipo en las Fichas correspondientes y señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.
**4**.- El Plan contiene para todo el suelo unas fichas de características y condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador.

**Artículo 156. Tipos de suelo.**
El suelo urbanizable no ordenado comprende los siguientes tipos de suelo según su destino final:
- Suelo residencial
- Suelo industrial
- Suelo de servicios

Dichos tipos de suelo se desarrollarán en las claves siguientes:

- Clave 31. Zona residencial de alta densidad.
- Clave 32. Zona residencial de media-alta densidad.
- Clave 33. Zona residencial de media-baja densidad.
- Clave 34. Zona residencial de baja densidad.
- Clave 35. Zona industrial y de servicios.
- Clave 36. Zona residencial turística.

**Artículo 157. Delimitación de los sectores de planeamiento.**

**1**.- El suelo urbanizable no ordenado se subdivide en sectores de planeamiento estructurado en función de la utilización urbanística del territorio.

**2**.- El perímetro de cada sector se considerará, en general, coincidente con la alineación exterior del vial que lo delimite de manera que, en su desarrollo, se incluyan dichos viales de manera completa.

**3**.- El ámbito mínimo del Plan Parcial es el de un Sector de Planeamiento.

**4**.- Para el cómputo de la superficie real del sector se deducirán las superficies de dotaciones públicas existentes adscritas a su uso.

**5**.- No serán computables como superficie de sector ni como estándares, la franja de terrenos incluida en la zona de dominio de vías supramunicipales o en la de servidumbre de vías de titularidad estatal, ni la mitad de la zona de protección de las de titularidad autonómica en la porción más próxima a la vía, cuando esta zona de protección sea superior a 25 m., aunque sí se incluirán en el área de reparto correspondiente y podrán destinarse únicamente a espacios libres no computables, a viales de servicios y a instalaciones de la propia carretera.

En las carreteras autonómicas o de titularidad de la Diputación de Alicante, con zona de protección igual o inferior a 25 m., esta zona, en toda su extensión, no computará a los efectos del cumplimiento de los estándares reglamentarios.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.2
A.D. 10/11/2005

**6**.- En el suelo urbanizable no ordenado de la Partida Rural de La Marina se establece con carácter general una línea de retranqueo mínimo de edificación de 300 metros a contar desde la línea del deslinde público marítimo terrestre (aproximadamente 500 m desde la línea de costa), y 100 m de la línea de delimitación de la Clave 62 de la pinada.

Los terrenos situados por delante de esta línea se destinarán preferentemente a espacios libres pudiendo ubicarse en ellos solo edificaciones de equipamientos destinadas al servicio de la costa o de los propios espacios libres con características adecuadas a este ambiente y con las del art. 105.2.2.

En el caso de delimitarse algún sector de desarrollo no previsto, deberán ajustarse a las mismas condiciones.

**Artículo 158. Aprovechamiento tipo.**

El aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto, calculado de conformidad con lo establecido en la Sección Quinta del Capítulo II, tiene un valor similar por haberse homogeneizado las distintas situaciones urbanísticas, adscribiendo a cada una de ellas cesiones dotacionales pertenecientes a la red estructural de dotaciones, no incluidas en ningún sector, en proporción adecuada para conseguir esta homogeneización.

**Artículo 159. Desarrollo del Plan.**

**1**.- El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no ordenado se efectuará a través de:

a) Plan Parcial, que ordenará el sector de forma pormenorizada.
b) Programas para el desarrollo de las unidades de ejecución contenidas en el mismo.
c) Proyecto de reparcelación.
d) Proyecto de urbanización.

**2**.- La iniciativa de actuación para este tipo de suelo será siempre pública, siguiendo el procedimiento establecido en la LRAU para que exista la debida concurrencia de particulares.

**3**.- La edificabilidad máxima permitida para cada zona debe entenderse como el límite de la suma de las edificabilidades de todos los usos permitidos. Cuando el Plan determina que una parte de esa edificabilidad se destina a usos terciarios, debe entenderse que tiene el carácter de edificabilidad mínima. Corresponderá a la ordenación pormenorizada su regulación en detalle y su distribución espacial.

**4**.- La edificabilidad neta que la ordenación pormenorizada podrá determinar para cada parcela, estará limitada por la edificabilidad neta máxima previstas en estas Normas para cada zona. Además, la suma de las edificabilidades netas no superará la resultante de aplicar la edificabilidad bruta a la superficie resultante del sector.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.3
A.D. 22/06/2005

**5**.- Además de las determinaciones y estudios exigidos por el Reglamento de Planeamiento C.V., el Plan Parcial estudiará la configuración orgánica de cada sector determinando las áreas de centralidad o máxima actividad y su relación con el resto del sector, la conexión con los sectores perimetrales y con el resto de la ciudad, configuración de los edificios en relación con las calles disponiendo con carácter general que sus fachadas sigan la alineación de las calles y plazas salvo excepción justificada.

El estudio de tráfico incluirá los recorridos peatonales especialmente con las áreas de máxima actividad y con los equipamientos, así como la jerarquía viaria y su tratamiento.

El estudio de configuración de los edificios incluirá determinaciones sobre las condiciones de vallado. Además del cumplimiento de las condiciones del art. 51 de las Normas, evitando paisajes urbanos en los que el predominio de vallados cree entornos sin vida ni relación. Estas cuestiones y el resto de los parámetros que constituyen la morfología visual de la ciudad se concretarán en un estudio de paisaje urbano.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

**6**. Estándares Urbanísticos y otros parámetros.

Será de aplicación lo establecido por la LRAU y por el Reglamento de Planeamiento de la C.V. en todos sus estándares, cumpliendo lo dispuesto en el art. 17 del Anexo del RPCV o, en su caso, la norma que lo modifique o sustituya.

**Artículo 160. Marco de referencia.**

**1**.- En la redacción de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo de el suelo urbanizable no ordenado, deberán tenerse en cuenta además de las determinaciones específicas que se contienen en el Plan para este tipo de suelo, las determinaciones generales sobre sistemas y protección de la naturaleza y de los bienes culturales previstos en este Plan y en los demás documentos que lo desarrollen.

**2**.- Las actuaciones en este tipo de suelo, deberán respetar al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan redactarse planes y programas que objetivamente se yuxtapongan con las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio ilicitano como los huertos de palmeras o el paisaje conformado por la existencia de palmeras aisladas, debiendo regular en función de estos valores la altura máxima, cuando no haya sido fijada por el Plan.

**Artículo 161. Régimen transitorio.**

**1**.- En tanto no se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, el suelo urbanizable no ordenado tendrá la consideración de suelo no urbanizable en cuanto a derechos de los propietarios y régimen de suelo.

**2**.- Dicho suelo estará sujeto asimismo, a las siguientes limitaciones:

a) Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezcan estas Normas.
b) Sólo se podrán realizar en él, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o Normas establecidos por la Consellería competente en materia de agricultura y, en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.
c) Las Normas de aplicación para estas construcciones serán las mismas que se establecen para ellas en la Clave 51 del suelo no urbanizable.
d) Los actos de segregación de fincas se sujetarán a la normativa sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terrenos.

**3**.- Las edificaciones destinadas al uso industrial, ya existentes en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan y legalmente implantadas, motivadas por crecimiento de su plantilla laboral, podrán autorizarse con las siguientes condiciones:

a) Que el uso y disposición de la edificación proyectada sea compatible con el planeamiento.
b) Que se efectúen las cesiones de terrenos dotacionales que afecten a la parcela.
c) Que se avalen los gastos de urbanización.
d) Que se ceda al Ayuntamiento la parte proporcional del Aprovechamiento que corresponda.
e) Que se dispongan de las condiciones mínimas de urbanización establecidos por esta Normativa o por la legislación urbanística vigente.
f) Que se cumplan las condiciones del artículo 219.4.b) y c) de estas Normas, con el tope máximo de edificabilidad previsto por el Plan para la zona.

## SECCIÓN SEGUNDA. SUELO RESIDENCIAL.

### Artículo 162. Definición.

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de uso preferentemente residencial comprenden los suelos cuyo desarrollo es opcional conforme a las necesidades de suelo mediante el correspondiente programa.

### Artículo 163. Zonificación.

En función de las densidades, usos y tipologías se distinguen las siguientes zonas:
- Clave 31. Zona residencial alta densidad.
- Clave 32. Zona residencial media-alta densidad.
- Clave 33. Zona residencial media-baja densidad.
- Clave 34. Zona residencial baja densidad.
- Clave 36. Zona residencial turística.

### Artículo 164. Estándares urbanísticos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004

**1**.- Para todo el suelo urbanizable no ordenado de uso predominante residencial, los Planes Parciales deberán prever y ordenar, con independencia de las dotaciones pertenecientes a la red Primaria o Estructural incluida en la delimitación del sector, la Red Secundaria de dotaciones públicas al servicio del mismo con arreglo a los estándares establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento o norma que lo modifique o sustituya, cuyo suelo, por cesión gratuita y obligatoria, será público, cumpliendo lo dispuesto en el art. 17 del Anexo del RPCV en su caso.

**2**.- Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos será la prevista en el Reglamento de Planeamiento, o norma que lo modifique o sustituya, salvo que la Ordenanza Municipal establezca mayores estándares.

a) Viario.

Además de cumplir las condiciones de los artículos 85 y 89, no delimitará frentes de manzana superiores a 150 metros, excepto en la Clave 34e, en la que se permitirán frentes de manzana con –una longitud máxima de 200 metros, y la Clave 34f que se exime del cumplimiento del presente requisito.

En el supuesto de que resultaran tramos viarios de pendiente superior al 14 por ciento, o que las condiciones de forma de manzanas irregulares, o del propio sector, justificaran claramente la excepción, podrá incrementarse el frente de manzana con la condición de que la superficie de viario cumpla los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento y se dispongan travesías peatonales al menos cada 150 metros.

En el caso de manzanas irregulares el cómputo del frente de manzana se establecerá sobre el eje de la misma.

**3**.- Las dotaciones escolares tendrán las superficies mínimas establecidas por la Consellería competente y la legislación aplicable por razón de la materia.

**4**.- Los viales existentes adscritos a dominio público obtenidos por cesión, aun cuando estuvieran contenidos en la delimitación del sector, no computarán en el cálculo de la edificabilidad del mismo, ni serán tenidos en cuenta en la reparcelación.

**5**.- En el cómputo de los espacios verdes públicos y en el de la superficie bruta del sector, no se incluirán las áreas pertenecientes a la Red Primaria de dotaciones, a excepción de aquéllas que hayan sido consideradas por el Plan General como computables.

**6.-** En todos los sectores de planeamiento o grandes actuaciones acogidas al art. 20 de la Ley 4/1992 del suelo no urbanizable de la CV, situadas junto al nuevo vial entre Elche y Santa Pola, la Ctra. N-340, la Autovía A-7 Alicante-Murcia, y los barrancos, deberá preverse una franja mínima de 30 metros de suelo destinado a espacios verdes, sobre la que se dispondrá una retícula de palmeras datileras (Phoenix dactylifera). Dicha cuadrícula se ubicará fuera de la zona de servidumbre de la carretera y barranco.

Quedan exceptuados del cumplimiento del presente requisito aquellos sectores en los que sea de aplicación lo previsto en el art. 157.5 de la Normativa Urbanística.

Igualmente, quedan exceptuados los sectores con ordenación pormenorizada de Plan General, los sectores consolidados y las actuaciones entre éstos; en definitiva, todos aquellos ámbitos en los que no vaya a existir una continuidad de la citada franja; por este mismo motivo, en estos casos, tampoco será de aplicación lo previsto en el art. 157.5 de la Normativa.

## SECCIÓN TERCERA. SUELO RESIDENCIAL DE ALTA Y MEDIA DENSIDAD.(Clave 31,32, 33 y 36)

### Artículo 165. Definición.

Comprende los suelos urbanizables de desarrollo opcional destinados a contener el futuro crecimiento demográfico de la población, y a los que se atribuye la mayor intensidad residencial.

### Artículo 166. Tipología, Edificabilidad y Ocupación.

**1**.- Se establece en alta y media densidad y en residencial turística el tipo de ordenación según edificación aislada con vivienda plurifamiliar.

CORRECCIÓN DE ERRATAS
A.D. 29/03/1999

**2**.- Se establece en media-baja densidad el tipo de ordenación según edificación aislada y adosada con vivienda unifamiliar y plurifamiliar con las mismas condiciones y tipología de Clave 5.

**3**.- Se establece en baja densidad el tipo de ordenación según edificación aislada con las mismas condiciones de tipología de Clave 6.

**4**.- Se establece la edificabilidad bruta definida en los puntos siguientes para las distintas claves, teniéndose en cuenta que la correspondiente a los usos comercial, oficinas, industrial, educativo y sanitario-asistencial debe entenderse como edificabilidad mínima y de esta edificabilidad mínima, un tercio ha de destinarse al uso comercial.

**5**.- La ocupación máxima por la edificación para todo el suelo susceptible de ocupación privada queda limitada al 60 por ciento.

**5. Clave 31**

- Se fija un índice de edificabilidad bruta de sector, sin computar el suelo destinado a la red primaria de dotaciones, de 1,08 m²t/m²s. Este índice se desglosa en 0,96 m²t/m²s para uso de vivienda y en 0,12 m²t/m²s para uso comercial, oficinas, industrial, educativo y sanitario-asistencial.
- La densidad máxima de viviendas será de 75 viv/Ha.

**6. Clave 32**

- Se fija un índice de edificabilidad bruta de sector, sin computar el suelo destinado a la red primaria de dotaciones, de 0,86 m²t/m²s. Este índice se desglosa en 0,78 m²t/m²s para uso de vivienda y 0,08 m²t/m²s para uso comercial, oficinas, industrial, educativo y sanitario-asistencial.
- La densidad máxima de viviendas será de 75 viv/Ha.

**7. Clave 33**

- Se fija un índice de edificabilidad bruta de sector, sin computar el suelo destinado a la red primaria de dotaciones, de 0,58 m²t/m²s. Este índice se desglosa en 0,53 m²t/m²s para uso de vivienda y 0,05 m²t/m²s para uso comercial, oficinas, industrial, educativo y sanitario-asistencial.
- La densidad máxima de viviendas será de 50 viv/Ha.

**8. Clave 36**

Se distinguen dentro de esta Clave tres subzonas diferenciadas, de alta, media y baja densidad, con los siguientes índices de edificabilidad:

- Clave 36a: Residencial turística de alta densidad.
  Edificabilidad bruta: 0,40 m²t/m²s, con la misma condición de las Claves anteriores. De ellos, 0,02 m²t/m²s se reservan con carácter de mínimo obligatorio para usos terciarios.
  Densidad de viviendas: 60 viv/Ha.
- Clave 36b: Residencial turística de media densidad.
  Edificabilidad bruta: 0,36 m²t/m²s, con la misma condición de las Claves anteriores. De ellos, 0,02 m²t/m²s se reservan con carácter de mínimo obligatorio para usos terciarios.
  Densidad de viviendas: 50 viv/Ha.
- Clave 36c: Residencial turística de baja densidad.
  Edificabilidad bruta: 0,32 m²t/m²s, con la misma condición de las Claves anteriores. De ellos, 0,01 m²t/m²s se reservan con carácter de mínimo obligatorio para usos terciario.
  Densidad de viviendas: 40 viv/Ha.

**Artículo 167. Condiciones de uso.**

**1**.- El régimen de usos para estas Claves es el siguiente:

- Uso característico:
  Vivienda.
- Usos compatibles: Las actividades socio-económicas siguientes y con las limitaciones que se señalan:
  Residencial público.
  Administrativo y servicios personales.
  Comercial, con las limitaciones del artículo 67.
  Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

  Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

  Docente, excepto en la Clave 10D.
  Social y religioso.
  Deportivo.
  Aparcamiento.
  Industrial.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 27/02/08

  ~~Estaciones de servicio, si el Plan Parcial las prevé y ordena expresamente y en las condiciones reguladas por estas Normas~~.

- Usos prohibidos:

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 27/02/08

  Estaciones de servicio.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07

  Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.
Se prohíben las actividades con un grado de intensidad de impacto superior a 3.

**Artículo 168. Tipo de ordenación.**

Será el de edificación abierta.

**Artículo 169. Condiciones de la edificación.**

**1**.- Se regulan en este artículo únicamente las condiciones principales de la edificación que deberán completarse a través de los correspondientes Planes Parciales. Son las siguientes:

a) La ocupación máxima para la edificación respecto del suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico privado será del 60%, sea cual sea el tipo de ordenación, salvo que el Plan Parcial incremente la superficie de espacios libres públicos y peatonales del art. 164.1 en la misma superficie en que se reduzca la de la parcela privada respecto a dicha ocupación.
b) El número de plantas máximo según las Claves será:
- VIII plantas para la Clave 31.
- VII plantas para la Clave 32.
- IV plantas para la Clave 33.
- VI plantas para la Clave 36a.
- IV plantas para la Clave 36b.
- IV plantas para la Clave 36c.

**2**.- Los Planes Parciales regularán los distintos parámetros de la edificación de modo que se adapten a los establecidos en esta Normativa para los suelos urbanos de ordenación, tipología y densidad equivalente.

## SECCIÓN CUARTA. SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. (Clave 34).

### Artículo 170. Definición.
Comprende esta Clave el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente por el Plan, destinado a desarrollos residenciales de baja densidad, en ciudad jardín, de vivienda unifamiliar aislada y adosada con jardín anterior y posterior o agrupaciones de viviendas para formar conjuntos plurifamiliares con los espacios libres privados en régimen de comunidad.

### Artículo 171. Zonificación.
**1**.- En atención a la densidad de viviendas, edificabilidad, tipo de ordenación y tipología de la edificación, se distinguen los siguientes tipos de suelo:
- Residencial de tipología aislada o agrupada en parcelas iguales o mayores a 600 m² (Clave 34a)
- Residencial de tipología aislada o agrupada en parcelas iguales o mayores a 400 m² (Clave 34b)
- Residencial en hilera o agrupada en parcelas iguales o mayores a 250 m². (Clave 34c)
- Residencial entre medianeras, con tipologías tradicional de núcleos rurales. (Clave 34d)
- Residencial de tipología aislada o agrupada en parcelas igual o mayor a 1.000 m² (Clave 34e)
- Residencial de tipología aislada o agrupada en parcelas igual o mayor a 2.000 m² (Clave 34f)

### Artículo 172. Tipología y edificabilidad.
**1**.- Se establecen para baja densidad el tipo de ordenación según edificación aislada y adosada con vivienda unifamiliar y plurifamiliar, con las mismas condiciones y tipología de Clave 6.
**2**.- Se definen para la Clave 34 las siguientes edificabilidades brutas y densidad de viviendas:
- Clave 34a: 0,30 m²t/m²s. con una densidad de 10 viv/Ha.
- Clave 34b: 0,35 m²t/m²s. con una densidad de 15 viv/Ha.
- Clave 34c: 0,40 m²t/m²s. con una densidad de 20 viv/Ha.
- Clave 34d: 0,45 m²t/m²s. con un mínimo de 0,03 m²t/m²s para usos compatibles con el de vivienda y con una densidad de 30 viv/Ha.
- Clave 34e: 0,24 m²t/m²s. con una densidad de 7 viv/Ha.
- Clave 34f: 0,13 m²t/m²s. con una densidad de 3,5 viv/Ha.

### Artículo 173. Condiciones de uso.
**1**.- El régimen de usos para esta Clave es el siguiente:
- Uso característico:
  Vivienda, para todos los tipos.
- Usos compatibles: Son usos compatibles en las Claves 34a, 34b, 34d, 34e y 34f, excepto en caso de agrupaciones de viviendas, en que se encuentran prohibidos, las actividades socio-económicas siguientes, con las limitaciones que se establecen:
  Residencial público.
  Administrativo y servicios personales.

Comercial, con una superficie inferior o igual a 500 m² o, en caso de agrupaciones comerciales, con una superficie máxima unitaria de venta de 500 m², todo ello con las limitaciones del artículo 67.
Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Sanitario-asistencial, excepto tanatorios y/o crematorios.

Docente.
Social y religioso.
Deportivo.
Aparcamiento.
Industrial, sólo en la Clave 34d.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 27/02/08
~~Estaciones de servicio, si el Plan Parcial las prevé y ordena expresamente y en las condiciones reguladas por estas Normas~~.

- Usos prohibidos: Los mismos usos anteriores, en Clave 34c y en agrupaciones de viviendas y, con carácter general, los siguientes:
Comercial con una superficie de venta superior a 500 m²
Industrial, excepto en la Clave 34d.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 27/02/08
Estaciones de servicio.

MODIFICACIÓN NORMATIVA
A.D. 21/11/07
Tanatorios y/o crematorios.

**2**.- Limitaciones de compatibilidad.
Se prohíben las actividades con grado de intensidad de impacto superior a 3.

**Artículo 174. Condiciones de la edificación.**

**1**.- En todas las claves de baja densidad se podrá agrupar la edificación en las mismas condiciones que se establecen para la Clave 6, quedando los espacios libres de uso privado como espacios comunitarios.

**2**.- Los parámetros de la edificación serán equivalentes a las claves correspondientes en suelo urbano:
- Clave 34a: Clave 6a
- Clave 34b: Clave 6b
- Clave 34c: Clave 6c
- Clave 34d: Clave 6d
- Clave 34e: Clave 6e
- Clave 34f: Clave 6f

## SECCIÓN QUINTA. SUELO URBANIZABLE DE USOS TERCIARIOS.

**Artículo 175. Definición.**

**1**.- Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de usos terciarios comprenden los suelos de desarrollo opcional conforme a las necesidades de suelo comercial, de servicios, administrativo, industrial etc., mediante el correspondiente programa, con exclusión del uso residencial.

**2**.- En función de su destino se distinguen las siguientes zonas:
- Clave 35 a. Zona industrial
- Clave 35 b. Servicios
- Clave 35 c. Parque industrial.

**Artículo 176. Estándares urbanísticos.**

MODIFICACIÓN PUNTUAL 3.4
A.D. 04/05/2004
Para el suelo urbanizable destinado al uso industrial y de servicios deberán preverse, como mínimo, las superficies destinadas a dotaciones públicas establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en todos sus estándares y, en su caso, en la norma que lo modifique o sustituya, cumpliendo lo dispuesto en el art. 17 del Anexo del RPCV.

En estos sectores será de aplicación lo establecido en el punto 5 del art. 164 de la Normativa Urbanística, con las mismas condiciones allí establecidas.

**Artículo 177. Zona industrial. (Clave 35a)**

**1**.- Definición: Corresponde esta calificación a los suelos destinados al desarrollo urbano con uso preferentemente industrial.
**2**.- Tipo de ordenación: Será el de edificación aislada. Excepcionalmente, el Plan Parcial podrá determinar la tipología de alineación a vial en casos singulares o cuando ésta sea la ordenación preexistente.
**3**.- Edificabilidad bruta: 0,60 m²t/m²s. La edificabilidad neta resultante, podrá incrementarse un 10 por ciento siempre que no se sobrepase el valor máximo de 1 m²t/m²s.4.- Los parámetros edificatorios serán los mismos que para el suelo urbano de uso y tipología equivalente a la zona industrial en edificación abierta Clave 11 a.

**Artículo 178. Zona de servicios. (Clave 35b)**

**1**.- Definición: Corresponde esta calificación a los suelos destinados al desarrollo urbano con uso preferentemente destinados al área de servicios.
**2**.- Tipo de ordenación: Será el de edificación aislada.
**3**.- Edificabilidad bruta: 0,12 m²t/m²s para el uso deportivo y 0,60 m²t/m²s para el resto de usos. En este caso la edificabilidad neta resultante podrá incrementarse un 10 por ciento siempre que no se sobrepase el valor máximo de 1 m²t/m²s.
**4**.- Los parámetros edificatorios serán los mismos que para el suelo urbano de uso y tipología equivalente de servicios de Clave 10.

**Artículo 179. Zona de parque industrial (Clave 35c)**

**1**.- Definición: Corresponde esta calificación a los suelos destinados al desarrollo urbano con uso preferentemente industrial y que conforman los denominados parques industriales.
**2**.- Tipos de ordenación: Será el de edificación aislada.
**3**.- Edificabilidad bruta: 0,60 m²t/m²s. La edificabilidad neta resultante , podrá incrementarse un 10 por ciento siempre que no se sobrepase el valor máximo de 1 m²t/m²s.
**4**.- Los parámetros edificatorios para esta Clave serán los equivalentes a la zona 11c.

**Artículo 180. Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso para las zonas de Clave 35 serán las mismas que las señaladas para las distintas zonas equivalentes de suelo urbano.

## CAPÍTULO XII. REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES.

**Artículo 181. Definición y ámbito de aplicación.**

**1**.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable los terrenos que forman parte del dominio público natural marítimo e hidráulico, los sujetos a un régimen específico de protección o mejora, los que reúnen valores en cuanto a la protección del patrimonio histórico o de conservación de la naturaleza, fauna, flora y medio ambiente, los terrenos cuyo aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal deba ser mantenido, los terrenos que deban ser excluidos del proceso de urbanización y aquellos terrenos que no sean objeto de clasificación como urbano o urbanizable.

**2**.- Las Normas de este capítulo se aplicarán a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que queden delimitados como tales en los planos correspondientes a escala 1:10.000.
**3**.- Hasta tanto no se apruebe el programa para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada, el suelo urbanizable no ordenado quedará sujeto al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado por la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat o disposición que la sustituya.

**Artículo 182. Generalidades.**
**1**.- El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las edificaciones e instalaciones permitidas lo son en razón del fomento y protección al desarrollo de los usos propios del suelo no urbanizable que quedan definidos en este capítulo.
**2**.- Las limitaciones a la cuantía de los usos, al tamaño y disposiciones de las edificaciones y a las transformaciones del terreno natural, se establecen en función de la compatibilidad de los usos entre sí y del equilibrio ecológico del espacio donde se ubican.
**3**.- Este Plan General reserva suelo para la realización de determinadas obras de infraestructuras y para la implantación de ciertos servicios públicos previendo reservas de suelo dotacional, de acuerdo con lo señalado por la Ley del suelo no urbanizable.
**4**.- Se prevé la posibilidad de redacción de Planes Especiales en el ámbito del suelo clasificado como no urbanizable, de acuerdo con los fines generales señalados por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y para ordenar específicamente determinadas áreas de dicho suelo, estableciendo en ellas directrices detalladas de utilización del suelo y actuación territorial.
**5**.- No se permitirá en suelo no urbanizable la apertura de nuevos caminos, salvo que su necesidad se deduzca de un estudio del territorio o de planeamiento específico.

**Artículo 183. Limitaciones de carácter general.**
**1**.- En el suelo no urbanizable no se admitirán otros usos, instalaciones o edificaciones más que las expresamente permitidas en este Plan General para cada clase de suelo. Su desarrollo se ajustará a las limitaciones establecidas en cada tipo de zona.
**2**.- El suelo sometido a cualquier tipo de servidumbre estará sujeto a las regulaciones específicas que, como consecuencia de aquélla, sean de aplicación. De las mismas, se destacan por su influencia en una mayor superficie de suelo, las siguientes:

a) Servidumbre de Carreteras.
   Para cualquier solicitud de licencias de obras e instalaciones, será preceptiva la autorización del Organismo titular de la Carretera.
b) Servidumbre del Aeropuerto.
   Se distingue una doble servidumbre:
   - Terrenos calificados como 51S situados junto al recinto del Aeropuerto.
     Estarán afectados con carácter vinculante por las especificaciones que sobre incompatibilidad de ruidos o emisiones gaseosas contengan los informes previos emitidos por la Dirección General de Aviación Civil. En particular, se prohíbe el uso de vivienda en dicha zona.
   - Terrenos ubicados en el ámbito del cono de aproximación del aeropuerto.
     Requerirán informe favorable del organismo citado en el punto anterior.
c) Servidumbre de Cementerios.
   En el suelo incluido dentro de esta servidumbre se prohíbe el uso de vivienda.
d) Servidumbre de protección de los Parques del Hondo y las Salinas de Santa Pola.
   Al margen de lo señalado en los respectivos Planes Especiales, la edificación de viviendas está sometida a evaluación de impacto ambiental.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.2
A.D. 10/11/2005
**3**.- A lo largo de toda la línea costera se establece una línea de retranqueo de edificación a 300 m desde la línea de deslinde del suelo público marítimo terrestre. Por delante de dicha línea solo podrán situarse los pequeños equipamientos públicos que la legislación urbanística o normativa específica en cada punto permitan. En la Partida de La Marina se extenderá hasta abarcar al menos 100 m medidos desde la línea de deslinde de la Clave 62 de la pinada.

**4**.- Las edificaciones situadas en la parcela, tanto por encima como por debajo de la rasante, incluidas las auxiliares y, en todo caso, los patios, computarán a los efectos de ocupación, salvo barbacoas abiertas, pérgolas descubiertas y cuartos de maquinaria de piscinas.

**Artículo 184. Parcelaciones y segregaciones.**

**1**.- Con carácter general quedan prohibidas en el suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas, así como las edificaciones que impliquen peligro de formación de núcleo de población.

**2**.- Las parcelaciones y segregaciones en suelo no urbanizable estarán sometidas a las limitaciones establecidas en la disposición adicional tercera de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat o normativa que la sustituya.

**Artículo 185. Núcleo urbano.**

**1**.- Este Plan General define como núcleo urbano cualquier conjunto o agrupación de edificaciones destinadas al alojamiento permanente o esporádico de personas que pueda generar expectativas de aprovechamiento urbanístico en su entorno, provocar la distorsión del precio del suelo rústico en que se halle enclavado y requerir la prestación por el sector público de los servicios urbanísticos y asistenciales que le competen.

**2**.- Se presupone peligro de formación de núcleo urbano cuando:

a) Se soliciten autorizaciones para parcelaciones rústicas o segregaciones simultáneas de más de tres parcelas inferiores a la parcela mínima establecida para cada clase de suelo.

b) Se soliciten autorizaciones para la ejecución de servicios e infraestructuras tendentes a la formación de solares.

c) Se soliciten licencias de edificación de viviendas unifamiliares en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima para cada zona por este Plan.

**Artículo 186. Ordenación del suelo no urbanizable.**

**1**.- Este Plan distingue dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable común.

b) Suelo no urbanizable de especial protección.

**2**.- Dentro del suelo no urbanizable común se ordena el suelo con las siguientes zonas:

- Clave 51: común general
- Clave 52: común de reserva
- Clave 53: saladares y carrizales
- Clave 54: previsión de desarrollos
- Clave 55: protección de sistemas
- Clave 56: huertos dispersos de palmeras

**3**.- Dentro del suelo no urbanizable de especial protección se diferencian asimismo las siguientes claves:

- Clave 61: zona litoral
- Clave 62: montes y áreas forestales
- Clave 63: yacimientos arqueológicos
- Clave 64: zonas húmedas, cauces y barrancos

**4**.- En los Planos de Ordenación se recogen las zonas de suelo no urbanizable sometidas a algún tipo de afección o servidumbres y que estarán sujetas, además de a lo señalado por la Normativa del Plan, a su legislación específica.

## SECCIÓN SEGUNDA. REGIMEN DE USOS.

**Artículo 187. Usos permitidos en el suelo no urbanizable común.**

**1**.- Se considera permitido en todo el suelo no urbanizable común el uso agrícola, definido éste como aquellas actividades ligadas a la siembra, plantación y cultivo de especies vegetales cuya producción tenga por destino el consumo animal o humano o su aprovechamiento ornamental o industrial y siempre que no precisen edificaciones o instalaciones salvo las de riego.

**2**.- Salvo lo establecido particularmente por estas Normas para cada Clave concreta, se consideran permitidos con carácter general en el suelo no urbanizable común los usos siguientes:

a) Vivienda unifamiliar aislada.
b) Almacén vinculado a actividades agrícolas, ganaderas o forestales.
c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.
d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 precisa D.I.C.)*
e) Actividades de servicios vinculadas fundamentalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas así como, en todo caso, las de suministro de carburante. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 precisa D.I.C.)*
f) Obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios y equipamientos públicos.
**3**.- Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con la normativa urbanística vigente y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos privados siguientes:
a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del artículo anterior.
b) Actividades industriales y productivas.
c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

**Artículo 188. Uso de vivienda unifamiliar aislada.**
**1**.- Este Plan General define como uso de vivienda unifamiliar aislada la destinada a residencia temporal o definitiva de personas, tengan o no vinculación con la explotación agrícola de la parcela.
**2**.- Se incluyen dentro de este uso los espacios edificados destinados a la guarda de aperos y útiles de labranza, siempre que no se encuentren en edificaciones aisladas de la propia vivienda.
**3**.- Se incluyen asimismo dentro de este uso los elementos auxiliares de la vivienda destinados al recreo y esparcimiento de sus moradores, tales como garajes, barbacoas, etc.
**4**.- Este Plan no distingue entre los distintos sistemas constructivos empleados, por lo que a todos los efectos, la instalación de viviendas prefabricadas, estará sometida al mismo régimen que las viviendas construidas con el sistema tradicional.

**Artículo 189. Uso de almacén agrícola, ganadero o forestal.**
**1**.- Se entiende por este uso el destinado a la guarda de animales de la explotación ganadera o de productos derivados de la explotación agrícola o forestal del suelo.
**2**.- Quedan excluidas las actividades que precisen de la utilización de maquinaria o que supongan la manipulación y transformación o envasado de productos.

**Artículo 190. Uso de instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.**
**1**.- Se entiende incluido en este uso todas aquellas instalaciones de carácter no permanente que sean necesarias para el desarrollo de la actividad propia de la explotación a la que dé servicio, bien sea agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, embalses, sistemas de riego e instalaciones para el bombeo de agua.
**2**.- Los invernaderos quedarán incluidos en éste cuando no requieran la realización de obras de construcción permanente.

**Artículo 191. Uso de explotación de canteras o extracción de áridos.**
**1**.- Se incluyen en este uso las actividades consistentes en la extracción de minerales, tierras y áridos, del suelo y el subsuelo, con fines comerciales.
**2**.- Dentro de las actividades extractivas deben entenderse incluidos los movimientos de tierra, la apertura de caminos y/o las instalaciones de machaqueo y almacenamiento temporal de los productos, así como los vallados y las obras de salvaguarda y compatibilidad con el medio ambiente.

**Artículo 192. Uso de servicios vinculados a las carreteras.**
**1**.- Comprende este uso las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras a través de áreas de servicio siempre que queden definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante

plan especial que le complemente. Dichas áreas de servicio cumplirán las condiciones establecidas por la legislación de carreteras.
**2**.- Se incluyen asimismo, con carácter general, las estaciones de suministro de carburante que precisarán en todo caso informe favorable de la administración titular de la vía.

**Artículo 193. Usos, instalaciones y servicios públicos.**
**1**.- Comprende las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable común.
**2**.- El procedimiento para su autorización será el regulado por el art. 7 de la Ley del Suelo no Urbanizable de la Generalitat o disposición que la sustituya.

**Artículo 194. Actividades mineras y extractivas no incluidas en el art. 191.**
Comprende la realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras.

**Artículo 195. Actividades industriales y productivas.**
**1**.- Comprende las actividades industriales y productivas que se ubiquen en terrenos situados a más de 5 kilómetros de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y cuenten con informe municipal favorable.
**2**.- Deberán referirse además a alguna de las siguientes actividades:
a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y, como regla general, mediante pantalla vegetal.
b) Industrias calificadas que, por exigencia de la normativa que las regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana.
c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima.

**Artículo 196. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**
Comprende la realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias que se refieran a:
a) Establecimientos hoteleros y asimilados si se acredita la inexistencia en un radio de cinco kilómetros de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso, con la excepción señalada en la Ley del Suelo no Urbanizable y además se den alguna de estas circunstancias:
- Conveniencia de su situación aislada por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje.
- Oportunidad de su situación por la prestación de servicio a los usuarios de las carreteras, siempre que sea compatible con la ordenación sectorial de la carretera.

b) Centros recreativos, deportivos y de ocio cuando se acredite adecuadamente su implantación en suelo no urbanizable.
c) Campamentos de turismo e instalaciones similares, cuando cumplan su legislación específica y no propicien la formación de núcleos de población.
d) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la Comarca, no encuadrables en las referidas en el art. 192 de estas Normas y cumplan el régimen sectorial de protección de carreteras.
e) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, siempre que además de cumplir con su legislación sectorial se acredite suficientemente su ubicación aislada y en suelo no urbanizable.
f) Depósitos de titularidad y explotación privadas para el almacenamiento de residuos que cumplan las condiciones del artículo anterior y cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.
g) Obras e instalaciones de las redes de suministro y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

**Artículo 197. Actividades e instalaciones destinadas a uso industrial, terciario o de servicios de especial importancia.**

*(De acuerdo con la Ley 10/2004 tienen el mismo tratamiento que el resto de actividades sujetas a D.I.C.)*

Comprenden las edificaciones e instalaciones referidas que precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas, cuenten con más de ocho mil metros cuadrados de construcción o requieran la ejecución de unos accesos propios con más de mil metros lineales de desarrollo y siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Que por sus características y su impacto territorial no puedan emplazarse en los suelos urbanos, urbanizables o aptos para la urbanización previstos por los planeamientos vigentes en los municipios de la zona.

b) Que queden suficiente y adecuadamente resueltos, a cargo de la actuación, la totalidad de los servicios requeridos por su establecimiento y funcionamiento, sin que se produzca una sobrecarga de demanda en las infraestructuras y servicios generales.

c) Que se asuma por la actuación la aplicación del régimen de deberes, obligaciones y cesiones propias del adjudicatario de un programa de actuación en suelo urbanizable, que nunca podrán ser inferiores a las legales propias del suelo urbanizable. Cuando la naturaleza de los usos o aprovechamientos propuestos y la nula o escasa entidad de la edificación a materializar hagan desproporcionada la exigencia de la cesión de terrenos para dotaciones públicas locales en el ámbito de la propia actuación, dicho deber de cesión podrá sustituirse por el de cesión de otros terrenos o el de pago del coste de ejecución de infraestructuras públicas adicionales. Si, por idéntica razón, no fuera posible la cuantificación de los deberes legales por relación al aprovechamiento, estos deberes tendrán por contenido mínimo el señalado por la legislación vigente respecto del coste estimado para las obras de urbanización que requiera la correspondiente actuación.

## SECCIÓN TERCERA. SUELO COMUN GENERAL (Clave 51).

**Artículo 198. Definición.**

**1**.- Este Plan General califica como suelo no urbanizable en su categoría común todo aquél que no sea objeto de clasificación como urbano o urbanizable y que por sus características deba ser excluido del proceso de urbanización y no necesite estar sujeto a especiales medidas de protección.

**2**.- Los suelos calificados con esta Clave y situados junto a los núcleos rurales, podrán desarrollarse con un fin urbanístico residencial al amparo de lo establecido por la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

**3**.- Los terrenos calificados como suelo no urbanizable común son los delimitados en los planos de la serie A-l, a escala 1:10.000 y denominado con la Clave 51.

**Artículo 199. Régimen de usos.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente, en la Clave 51 se establece el siguiente régimen de usos:

1.- Se considera permitido con carácter general el uso agrícola.

2.- Se consideran permitidos mediante el procedimiento que le es de aplicación, las obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios y equipamientos públicos

3.- Son usos permitidos previa autorización municipal y al amparo de la correspondiente licencia urbanística los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar aislada, excepto si se prevé su situación dentro de la zona de servidumbre de protección de Cementerios o del Aeropuerto en cuyo caso dicho uso estará prohibido, o en cualquier otra zona a la que sea de aplicación una legislación específica que lo prohíba.
b) Almacén vinculado a alguna actividad agrícola, ganadera o forestal.
c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.
d) Explotación de canteras o extracción de áridos. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 precisan D.I.C.)*
e) Actividades de servicios vinculadas fundamentalmente a las carreteras. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 precisan D.I.C.)*

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.4
A.D. 21/04/06

4.- Son usos permitidos con carácter general en este tipo de suelo previa declaración de interés comunitario aquellos usos regulados en el Art. 187.3 letras a), b) y c) de esta Normativa. Los usos de bares, cafeterías y restaurantes y de residencias de la tercera edad se encuentran permitidos, además de en las condiciones se-

ñaladas en el artículo 219.1 y 219.2, en edificaciones preexistentes legalmente construidas en el momento de la aprobación definitiva de este Plan.

5.- Son usos permitidos a través del procedimiento extraordinario a que hace referencia el art. 197 de esta Normativa las actividades terciarias e industriales de especial importancia. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 tienen el mismo tratamiento que el resto de actividades sujetas a D.I.C.)*

6.- Se declara prohibido e incompatible cualquier otro uso.

**Artículo 200. Régimen de usos en zonas de servidumbre.**

El suelo incluido en cualquier tipo de servidumbre estará sujeto a las regulaciones específicas que sobre la materia objeto de la misma les sean de aplicación. El uso permitido en dicho suelo estará limitado por la propia normativa de la que deriva la servidumbre y, en particular, por lo señalado en el artículo 183 de esta Normativa para las zonas afectadas.

## SECCIÓN CUARTA. COMUN DE RESERVA. (Clave 52).

**Artículo 201. Definición.**

**1**.- Este Plan General califica como suelo no urbanizable común de reserva, dentro del cual se encuentran los montes y lomas, a todo aquél que deba ser preservado de la urbanización y de cualquier alteración en base a su interés en la conformación topográfica del territorio municipal y a su aprovechamiento forestal.

**2**.- Los terrenos calificados con esta Clave son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 con la denominación Clave 52.

**3**.- Dentro de esta área geográfica homogénea, a los montes de propiedad pública catalogados se les califica con la Clave 52p. Dichos montes se encuentran sometidos a un régimen específico de protección derivado de su propio carácter de bien de utilidad pública, y están sometidos a las mismas limitaciones que la Clave 62. En caso de contradicción o errores en su delimitación dominará el deslinde del monte.

**Artículo 202. Régimen de usos.**

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 200 de estas Normas, que será de aplicación a esta Clave, en la Clave 52 se establece el siguiente régimen de usos:

1.- Se considera permitido con carácter general el uso agrícola.

2.- Se consideran permitidas, mediante el procedimiento que le es de aplicación, las obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios y equipamientos públicos.

3.- Son usos permitidos previa autorización municipal y al amparo de la correspondiente licencia urbanística los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar aislada, excepto si se encuentra situada dentro de la zona de servidumbre de protección de cementerios en cuyo caso, dicho uso estará prohibido.
b) Almacenes vinculados a alguna actividad agrícola, ganadera o forestal.
c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.
d) Actividades de servicios vinculadas fundamentalmente a las carreteras. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 precisan D.I.C.)*

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.4
A.D. 21/04/06

4.- Son usos permitidos previa declaración de interés comunitario:

a) Actividades mineras y extractivas, excepto en montes públicos, en los que se encuentran prohibidas.

b) Aquellos usos regulados en el Art. 187.3 letra c) que den servicio a la comunidad, excepto bares, cafeterías y restaurantes, que sólo estarán permitidos cuando se ubiquen en edificaciones preexistentes legalmente construidas en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, con las condiciones del artículo 219.2.

5.- Son usos permitidos a través del procedimiento extraordinario a que hace referencia el art. 197 de esta Normativa las actividades terciarias e industriales de especial importancia. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 tienen el mismo tratamiento que el resto de actividades sujetas a D.I.C.)*

6.- Se declara prohibido e incompatible cualquier otro uso.

## SECCIÓN QUINTA. SALADARES Y CARRIZALES (Clave 53).

### Artículo 203. Definición.

**1**.- Corresponden a esta Clave las áreas de suelo no urbanizable de alto nivel freático, tradicionalmente ocupadas por saladares y carrizales.

**2**.- Los terrenos así calificados son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 53.

**3**.- Serán de aplicación las condiciones de esta Clave, además de los terrenos señalados en el punto anterior, al suelo calificado con la Clave 56: huertos dispersos de palmeras, que estén ubicados dentro del perímetro que delimita la Clave 53.

### Artículo 204. Régimen de usos.

1.- Se considera permitido con carácter general el uso agrícola.

2.- Son usos permitidos, mediante el procedimiento que le es de aplicación, las obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en este suelo.

3.- Son usos permitidos previa autorización municipal o al amparo de la correspondiente licencia urbanística los siguientes:

a) Almacenes vinculados a alguna actividad agrícola, ganadera o forestal.

b) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

4.- Se declara prohibido e incompatible cualquier otro uso.

## SECCIÓN SEXTA. PREVISIÓN DE DESARROLLOS (Clave 54)

### Artículo 205. Definición.

**1**.- Corresponden a esta Clave las áreas de suelo no urbanizable que el Plan General pretende reservar para ubicar en ellas actividades de especial importancia para el futuro crecimiento de la ciudad en cuanto al desarrollo de actividades de servicios o de áreas residenciales, al amparo de lo establecido por la vigente legislación urbanística y por la regulación que se hace en los artículos 225, 226 y 227 de esta Normativa.

**2**.- Los terrenos calificados como previsión de desarrollo son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 54.

### Artículo 206. Régimen de usos.

Con excepción de lo señalado en el artículo siguiente, al suelo incluido en esta Clave, le son de aplicación las siguientes condiciones de uso:

1.- Se considera permitido con carácter general el uso agrícola.

2.- Son usos permitidos mediante el procedimiento que le es de aplicación, las obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios y equipamientos públicos.

3.- Son usos permitidos previa autorización municipal y al amparo de la correspondiente licencia, los siguientes:

a) Almacenes vinculados a alguna actividad agrícola, ganadera o forestal.

b) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

4.- Se considera un uso permitido, previa autorización municipal y al amparo de la correspondiente licencia, las actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras, con excepción de lo señalado en el punto 8 de este artículo para el Área 3.

5.- Son usos permitidos, siempre que se cumpla la condición de compatibilidad de usos del punto anterior y con la excepción de lo señalado en el punto 8 de este artículo para el Área 3, previa declaración de interés comunitario, los usos regulados en el Art. 187.3 b) y c), excepto bares, cafeterías y restaurantes, que sólo estarán permitidos cuando se ubiquen en edificaciones preexistentes legalmente construidas en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, con las condiciones del artículo 199.4

6.- Son usos permitidos, siempre que se cumpla la condición de compatibilidad de usos del punto 4 y con la excepción de lo señalado en el punto 8 de este artículo para el Área 3, a través del procedimiento extraordinario a que hace referencia el art. 197 de esta Normativa, las actividades terciarias e industriales de especial importancia. *(De acuerdo con la Ley 10/2004 tienen el mismo tratamiento que el resto de actividades sujetas a D.I.C.)*

7.- Se declara prohibido e incompatible cualquier otro uso.
8.- En la zona de Clave 54 situada en el Área 3 de acuerdo con el artículo 226 de estas Normas, se consideran permitidos los usos a que se hace referencia en los puntos 4, 5 y 6 de este artículo, siempre que, previamente al inicio de los trámites para su instalación, se redacte un Plan Especial en el que se recoja la incidencia de su implantación en el ámbito del Área y cuente con informe favorable de la Universidad.

**Artículo 207. Régimen de usos para la zona del Aeropuerto**
**1**.- Al suelo calificado con la Clave 54 ubicado junto al Aeropuerto, le será de aplicación el mismo régimen de usos señalado en el artículo anterior, siempre que tengan relación con el funcionamiento del propio Aeropuerto y haya emitido informe favorable sobre el particular la Dirección General de Aviación Civil.
**2**.- Asimismo, cualquier solicitud de licencias en la zona requerirá informe previo favorable del Ministerio de Fomento en cuanto a su compatibilidad con el futuro trazado del ferrocarril en ella.

## SECCIÓN SEPTIMA. PROTECCIÓN DE SISTEMAS. (Clave 55)

**Artículo 208. Definición.**
**1**.- Corresponden a esta Clave las áreas de suelo no urbanizable con limitaciones y restricciones en el uso de la propiedad y cuyo fin es garantizar y proteger el funcionamiento de las infraestructuras, tales como carreteras y de los elementos naturales como los barrancos.

**2**.- Los terrenos calificados como protección de sistemas son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 55.

**Artículo 209. Régimen de usos.**
**1**.- Es un uso permitido en esta Clave, con las limitaciones propias de la normativa sectorial que le sea de aplicación, el uso agrícola.
**2**.- Se prohíbe cualquier uso no directamente compatible con el tipo de protección que se pretende y toda clase de construcciones e instalaciones que no vayan dirigidas a potenciar dicha protección.
**3**.- El suelo calificado con esta Clave y situado junto al Aeropuerto se encuentra reservado para la futura ampliación del mismo. Hasta tanto se redacte el Plan Especial para su ampliación, únicamente se permitirán en él, los usos relacionados con el desarrollo de las infraestructuras del Aeropuerto que cuenten con informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil y del Ministerio de Fomento en cuanto a lo señalado por el art. 207.2.

## SECCIÓN OCTAVA. HUERTOS DISPERSOS DE PALMERAS (Clave 56)

**Artículo 210. Definición.**
**1**.- Corresponden a esta Clave las áreas de suelo no urbanizable formadas por agrupaciones de palmeras con estructura de huertos, repartidas por todo el término municipal.
**2**.- Los terrenos calificados como huertos dispersos de palmeras son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 56.
**3**.- Al margen de lo señalado específicamente para esta Clave, a los terrenos que se encuentren ubicados dentro del perímetro de la Clave 53, les serán de aplicación, además, las condiciones específicas señaladas por esta Normativa para ella.

**Artículo 211. Régimen de usos.**
**1**.- Es un uso permitido con carácter general en esta Clave el uso agrícola, siempre que sea compatible con las características del huerto.
**2**.- Son usos permitidos, mediante el procedimiento que le es de aplicación, las obras e instalaciones requeridas para las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que convengan localizarse en este tipo de suelo.

**3**.- Son usos permitidos previa autorización municipal y al amparo de la correspondiente licencia urbanística los siguientes:

a) Vivienda unifamiliar aislada, excepto si está situada dentro de la zona de servidumbre de protección de cementerios en cuyo caso, dicho uso estará prohibido.
b) Almacén vinculado a alguna actividad agrícola, ganadera o forestal.
c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.

**4**.- Son usos permitidos, previa declaración de interés comunitario, las actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias a las que se dará prioridad siempre que se ubiquen en zonas contiguas a huertos que incorporen su mantenimiento como zona verde.

**5**.- Se declara prohibido e incompatible cualquier otro uso.

**6**.- Cualquier autorización o informe sobre usos, construcciones e instalaciones en este tipo de suelo se ajustará a lo establecido por la Ley de Tutela del Palmeral de Elche y requerirá informe previo favorable del órgano competente del Patronato del Palmeral de Elche.

## SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

### Artículo 212. Condiciones de la edificación para el uso de viviendas.

Serán las siguientes:

| | CLAVES 51 Y 56 | CLAVE 52 |
|---|---|---|
| - Parcela mínima | : 10.000 m² | : 25.000 m² |
| | En caso de tratarse de parcelas que se ubiquen entre Claves 51 y 56, o 52 y 56, para que la vivienda pueda edificarse en la Clave 56, será preciso que la superficie de la parcela situada en ella sea superior a 5.000 m2. | |
| - Ocupación máxima | : 2,0 por ciento | : 1,0 por ciento |
| - Número de plantas | : Dos plantas (PB+1) | : Dos plantas (PB+1) |
| - Altura reguladora | : 7,50 metros | : 6,50 metros |
| - Altura máxima | : 10,00 metros | : 7,50 metros |
| - Distancia a linderos | : 5 metros | : 5 metros |
| - Dist eje de caminos | : 8 metros | : 8 metros |

### Artículo 213. Condiciones de la edificación por el uso de almacenes agrícolas y forestales.

Serán las siguientes:

*De acuerdo con la Orden de 17/10/05 de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, precisan Informe por parte de dicha Consellería.*

| | |
|---|---|
| - Parcela mínima | : 10.000 m² |
| - Ocupación máxima | : 0,5 por ciento<br>Dicha ocupación máxima queda referida exclusivamente al almacén agrícola, con sus elementos e instalaciones anejas. Cualquier solicitud de licencia para este tipo de actividades que precisen una ocupación mayor, no tendrá la consideración de almacén agrícola, y estará sujeta a declaración de interés comunitario. En estos casos, la ocupación de todas las construcciones e instalaciones existentes en la parcela, estará limitada a los parámetros señalados en el artículo 219.4. |
| - Número de plantas | : Una planta (PB) |
| - Altura reguladora | : 5,00 metros |
| - Altura máxima | : 6,50 metros |
| - Distancia a linderos | : 5 metros |
| - Dist eje de caminos | : 8 metros |

### Artículo 214. Condiciones de la edificación para el uso de actividades ganaderas.

Serán las siguientes:

- Parcela mínima : 10.000 m²
- Ocupación máxima : 0,5 por ciento en Clave 56
  1,0 por ciento en el resto de Claves
- Número de plantas : Una planta (PB)
- Altura reguladora : 5,00 metros
- Altura máxima : 6,50 metros
- Distancia a linderos : 5 metros
- Dist eje de caminos : 8 metros

**Artículo 215. Condiciones de las instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal y cinegética.**

a) Caso de que precisen obras permanentes de arquitectura:

- Parcela mínima : 10.000 m²
- Ocupación máxima : 0,5 por ciento
- Número de plantas : Una planta (PB)
- Altura reguladora : 5,00 metros. Previa justificación, 6,00 metros
- Altura máxima : 6,50 metros. Previa justificación, 7,50 metros
- Distancia a linderos : 5 metros
- Dist eje de caminos : 8 metros

b) Caso de que no precisen obras permanentes de arquitectura:

- Parcela mínima : 2.000 m²
- Ocupación máxima : 80 por ciento
- Número de plantas : Una planta (PB)
- Altura reguladora : 5,00 metros. Previa justificación, 6,00 metros
- Altura máxima : 6,50 metros. Previa justificación, 7,50 metros
- Distancia a linderos : 5 metros
- Dist eje de caminos : 8 metros

**Artículo 216. Condiciones de la explotación de canteras y extracción de áridos o tierras.**

*(De acuerdo con la Ley 10/2004 precisan D.I.C.)*

**1**.- La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada previo cumplimiento de las condiciones exigidas por la legislación minera y, en cualquier caso, las siguientes:

a) Obtención de la declaración favorable de su impacto ambiental y de la autorización prevista por la legislación de actividades calificadas.

b) Compromiso de realizar, cuando cese la explotación o a medida que ésta lo vaya permitiendo, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente. Este compromiso y su garantía se exigirá coordinadamente con las exigencias impuestas por la autorización minera y de medio ambiente.

**2**.- La licencia urbanística se otorgará con sujeción a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a las de realización de los trabajos a que se refiere la letra b) de este artículo.

**Artículo 217. Condiciones de las actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras.**

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

**2**.- Los servicios que no estén previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario, debiendo cumplir los siguientes requisitos:

- Parcela mínima : 5.000 m²
- Ocupación máxima : 50 por ciento
- Número de plantas : Dos plantas (PB+1)

- Altura reguladora : 9,00 metros
- Altura máxima : 11,00 metros
- Aprovechamiento : 0,5 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 10 metros
- Dist. a eje de viales : 15 metros

**Artículo 218. Condiciones de las instalaciones de suministro de carburante.**

*(De acuerdo con la Ley 10/2004 precisan D.I.C.)*

**1**.- Las estaciones de suministro de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía, con carácter previo a la licencia municipal.

**2**.- Deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

- Parcela mínima : 5.000 m²
- Ocupación máxima : 25 por ciento
- Número de plantas : Una planta (PB)
- Altura máxima : 6,00 metros
- Aprovechamiento : 0,2 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 10 metros
- Dist. a eje de viales : 15 metros

**Artículo 219. Condiciones de las construcciones e instalaciones sujetas a declaración de interés comunitario.**

**1**.- Construcciones e instalaciones destinadas al uso sanitario- asistencial y educativo.

Requerirán informe previo de la Consellería competente en la materia, al margen de la tramitación de interés comunitario. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Parcela mínima : 10.000 m²
- Ocupación máxima : 50 por ciento
- Número de plantas : Dos plantas (PB+1)
- Altura reguladora : 9,00 metros
- Altura máxima : 11,00 metros
- Aprovechamiento : 0,5 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 5 metros o la altura de la edificación si es mayor
- Dist a eje de caminos : 8 metros

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.4
A.D. 21/04/06

**2**.- Construcciones e instalaciones de nueva planta destinadas al uso de bares y restaurantes.

- Parcela mínima : 5.000 m²
- Ocupación máxima : 50 por ciento
- Número de plantas : Dos plantas (PB+1)
- Altura reguladora : 9,00 metros
- Altura máxima : 11,00 metros
- Aprovechamiento : 0,5 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 5 metros o la altura de la edificación si es mayor
- Dist a eje de caminos : 8 metros

Las actividades existentes sobre las que no quede justificada su legalidad, podrán ser ampliadas hasta los valores máximos señalados en el artículo siempre que se proceda a su legalización y a su adaptación, por tanto, a la normativa vigente.

Se establece un plazo máximo de un año, a contar desde la aprobación de la modificación de este artículo, para iniciar los trámites, en su caso, de legalización de los bares y restaurantes existentes en las zonas de suelo no urbanizable donde el uso se encuentra permitido. Transcurrido dicho plazo el Ayuntamiento procederá a la clausura de todos aquellos establecimientos que no hayan procedido a su regularización.

**3**.- Construcciones e instalaciones destinadas a chatarrerías, desguaces de coches, depósitos de materiales o similares:

- Parcela mínima : 5.000 m²
- Ocupación máxima : 50 por ciento
- Número de plantas : Una planta (PB)
- Altura máxima : 5,00 metros
- Aprovechamiento : 0,2 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 10 metros
- Dist a eje de viales : 15 metros

**4**.- Construcciones e instalaciones destinadas al uso industrial.

a) Para edificación de nueva planta.

Además de los requisitos del art. 195 de estas Normas, deberán cumplir los siguientes:

- Parcela mínima : 10.000 m²
- Ocupación máxima : 50 por ciento
- Número de plantas : Dos plantas (PB+1)
- Altura máxima : 11,00 metros
- Aprovechamiento : 0,2 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 10 metros o la altura de la edificación si es mayor
- Dist a eje de viales : 15 metros

b) Las edificaciones legalmente existentes con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General, situadas en Claves 51, 52 y 54, podrán ampliarse en una superficie no superior al 50 por ciento de la que se encuentre construida. En caso de que la suma de la construcción existente y su ampliación no supere los 1.000 m2., éste será el límite del conjunto hasta el que es posible la ampliación, siempre que se respeten los valores máximos de ocupación y altura de la letra anterior.

c) La ampliación a que hace referencia la letra anterior, podrá ser autorizada una sola vez, y no será de aplicación a aquellas instalaciones que en su día se acogieron a lo señalado por la Disposición Transitoria Tercera del Plan General de 1986.

**5**.- Construcciones e instalaciones destinadas al uso deportivo.

- Parcela mínima : 20.000 m²
- Ocupación máxima : 20 por ciento para edificaciones
- Número de plantas : Dos plantas (PB+1)
- Altura reguladora : 9,00 metros
- Altura máxima : 11,00 metros
- Aprovechamiento : 0,1 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 5 metros o la altura de la edificación si es mayor
- Dist a eje de viales : 8 metros

**6**.- Construcciones e instalaciones destinadas al resto de usos permitidos.

Deberán satisfacer, en función del uso, las condiciones del artículo 196 de estas Normas, y los requisitos siguientes:

- Parcela mínima : 10.000 m²
- Ocupación máxima : 20 por ciento
- Número de plantas : Dos plantas (PB+1)
- Altura reguladora : 9,00 metros
- Altura máxima : 11,00 metros
- Aprovechamiento : 0,2 m²t/m²s
- Distancia a linderos : 5 metros o la altura de la edificación si es mayor
- Dist a eje de viales : 8 metros

## SECCIÓN DÉCIMA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

### Artículo 220. Zona de litoral (Clave 61).

**1**.- Corresponde esta Clave a los terrenos delimitados por la franja costera, y sus espacios naturales. Se incluyen dentro de ella, además de la zona de dominio, las áreas de playas y las dunas.

**2**.- Los terrenos calificados como zona de litoral son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 61.

**3**.- Todo uso o actuación de cualquier tipo, y en particular la redacción de Planes Especiales sobre este tipo de suelo, requerirá informe previo y, en su caso, autorización o concesión de la Administración correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Ley de Costas.

### Artículo 221. Montes y áreas forestales (Clave 62).

**1**.- Corresponde esta Clave a las áreas ocupadas por montes, zonas forestales, agrupaciones de huertos de palmeras y, en general, todas aquellas áreas con especial interés ecológico.

**2**.- Los terrenos calificados como zona forestal son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 62.

### Artículo 222. Zona de yacimientos arqueológicos (Clave 63).

**1**.- Se corresponde con las áreas de suelo no urbanizable en las que se tiene constancia de la existencia de restos arqueológicos o que por sus características concretas y situación pudieran albergarlos.

**2**.- Los terrenos calificados como zona de yacimientos arqueológicos son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 63.

**3**.- En caso de que se constate, mediante el procedimiento a que se hace referencia en esta Normativa, la no existencia de restos arqueológicos en alguna zona situada en esta Clave, deberá entenderse descalificada como Clave 63, siéndole de aplicación a todos los efectos, las condiciones de edificación y uso de la Clave circundante.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.1
A.D. 20/0005/2005

**4**. Como excepción, la zona delimitada en el yacimiento de La Alcudia no es edificable en todo su perímetro, estableciéndose además una línea límite de edificación de 100 metros medidos desde la línea de delimitación de la Clave 63. Además, dentro de la franja de 500 metros desde la citada línea es obligatoria la realización de un estudio arqueológico previamente a cualquier construcción. En caso de existencia de restos serán de aplicación las condiciones que resulten de la normativa aplicable en la materia.

Las mismas condiciones son aplicables a los movimientos de tierra o ejecución de instalaciones que impliquen movimientos de tierras.

En el interior de las áreas citadas y del propio yacimiento arqueológico sí se permiten las construcciones destinadas a proteger, fomentar o exponer los valores del propio yacimiento y construcciones anexas, previos los estudios arqueológicos pertinentes y la autorización del departamento competente en la materia.

### Artículo 223. Zonas húmedas, cauces y barrancos (Clave 64).

**1**.- Corresponde esta Clave a los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección a través de medidas en vigor adoptadas conforme a la legislación reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna y del medio ambiente y la protección del dominio público hidráulico.

**2**.- Se incluyen en esta Clave el Paraje del Hondo, el Clot de Galvany, la zona de las Salinas de Santa Pola ubicada en el término municipal de Elche, la zona de Aguamarga, el Pantano, los cauces y barrancos y el río.

**3**.- En lo que respecta a los cauces y barrancos se estará a lo dispuesto por la Ley 29/85 de 2 de agosto, de Aguas, y sus reglamentos de desarrollo por RROD 849/86 y 927/88, así como de la demás normativa de aplicación en materia de Aguas.

**4**.- Los terrenos calificados como zonas húmedas son los delimitados en los planos de la serie A-1 a escala 1:10.000 y denominados con la Clave 64.

**Artículo 224. Condiciones de uso.**

**1**.- En el suelo no urbanizable de especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo aquéllas que expresa y excepcionalmente sean necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección, tales como puntos de observación, aulas de la naturaleza, etc. Dichas construcciones o instalaciones estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 1%
- Aprovechamiento: 0,02 m²t/m²s.
- Número de plantas: 1 planta.

**2**.- Asimismo, se permitirán en este suelo, con las condiciones del punto anterior, aquellos usos y obras cuyo fin sea la regeneración de elementos naturales: montes, lagunas, especies arbóreas, etc.

## SECCIÓN UNDÉCIMA. AREAS DE DESARROLLO NO PREVISTO

**Artículo 225. Definición**

**1**.- Este Plan General delimita zonas de suelo no urbanizable en las que se permite la redacción de planes parciales modificativos de la clasificación del suelo, transformando dicho suelo en suelo urbanizable.

**2**.- El suelo que el Plan reserva para soportar esta transformación es el calificado con la Clave 54: Previsión de desarrollos y el calificado con la Clave 51: Común General y situado junto a los núcleos rurales.

**3**.- Se establece para estas actuaciones un tamaño mínimo de sector de 10 hectáreas.

**Artículo 226. Usos del suelo.**

Los usos previstos en las distintas áreas de suelo en las que el Plan permite la reclasificación urbanística son las siguientes, teniendo en cuenta que dichos usos se establecen como característicos o dominantes en cada Área, y que admiten como usos compatibles los mismos que el suelo urbanizable equivalente.

- Área 1. Residencial de baja densidad.
- Área 2. Industrial o servicios, compatible con baja densidad.
- Área 3. Universidad, compatible con el uso docente.
- Área 4. Residencial de alta y media densidad.
- Área 5. Residencial de baja densidad.
- Área 6. Residencial de baja densidad con usos alternativos de industrias y servicios.
- Área 7. Aeropuerto.
- Área 8. Turístico residencial.
- Área 9. Ocio y recreativo deportivo.
- Perímetro de núcleos de Clave 51: Residencial baja densidad.
- Clave 54 del núcleo de Valverde: Sanitario, Asistencial, Recreativo-Turístico, excluyendo el uso residencial.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.2
A.D. 10/11/2005

- Clave 54 del núcleo de La Marina: Sanitario-Asistencial (S), Recreativo relacionado con el turismo y disfrute de la costa (R), excluyendo el uso residencial salvo el público.

**Artículo 227. Otras condiciones**

**1**.- Los Planes que se redacten para la gestión de este suelo se ajustarán a las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

**2**.- Las condiciones adicionales que deben cumplirse en el proceso de urbanización de este tipo de suelo serán las siguientes:

1. Creación de un viario mínimo de conexión con la red estructural, no permitiéndose la utilización de carreteras existentes, a no ser que se incremente su sección en la parte proporcional al tráfico añadido.
2. Creación o reserva de suelo para un viario perimetral de borde del sector.
3. Conexión de todos los servicios urbanísticos con las infraestructuras existentes.
4. En las zonas de borde de viales y barrancos, creación de una zona verde de protección de 30 metros de anchura a modo de parque lineal.

5. Asignación de un aprovechamiento tipo con un valor máximo equivalente al del suelo urbanizable, para lo cual podrán incluirse, en la proporción adecuada para equilibrar el aprovechamiento del sector, terrenos pertenecientes a la red estructural, no incluidos en otros sectores de planeamiento.

MODIFICACIÓN PUNTUAL 7.2
A.D. 10/11/2005
**3**.- En la Partida Rural de La Marina deberá cumplirse lo dispuesto en el art. 157.6

**CONDICIONES PARTICULARES PARA ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO.**

**1. AREA DE REPARTO 19 DE ELCHE.**

El cómputo de la edificabilidad se medirá computando los vuelos y deduciendo patios. El cómputo de edificabilidad de aparcamientos podrá superar la indicada si la relación entre las alturas máximas de edificación y la altura mínima entre plantas permite un mayor número que las consideradas.

El preceptivo Estudio de Detalle ordenará los volúmenes edificables de la manzana sin alterar los viales perimetrales. Podrá disponer la totalidad de la fachada recayente a la Avenida con edificación de uso residencial, debiendo alcanzar el número de plantas máximo permitido por el Plan en cada calle, o altura equivalente en el caso de aparcamientos (7 plantas en la Avda. de La Libertad y 5 plantas en la calle Denia). La tipología será la de Clave 5 en configuración rígida.

Se prevé la posibilidad de ocupar la totalidad de la planta de sótano si se destina al uso de aparcamiento.

Los usos permitidos son los previstos con carácter general en la normativa de cada zona.

**2. AREA DE REPARTO 26-26P DE ELCHE.**

Su desarrollo se realizará mediante un Estudio de Detalle cuyo objetivo es crear un punto singular en el encuentro entre la Avenida de La Libertad y la calle Antonio Machado, mejorar las vistas de las construcciones recayentes al Cementerio y recuperar la mayor parte posible del patio de manzana como espacio libre público o, alternativamente, como aparcamiento en planta sótano y espacio de uso público rasante de calle.

A cambio de la cesión de suelo, o en proporción a ella, el volumen edificable del patio de manzana no tendrá coeficiente corrector si se ordena en viviendas. En caso contrario se computará con coeficiente 0,8 de ponderación. La edificabilidad máxima es la que correspondería a una ordenación de patio de manzana con fondo edificable 18 metros y construcción en patio de una planta. El Estudio de Detalle ordenará los volúmenes sin superar la edificabilidad ni el número de plantas máximo asignado a cada fachada, pudiendo alterar la posición de la edificación y el fondo edificable con los parámetros de clave 5 en ordenación rígida.

**3. AREA DE REPARTO 72 DE ELCHE.**

El objeto del Estudio de Detalle es el de ordenar la edificación con una altura de 7 plantas en tipología de Clave 5, ordenación rígida, destinando la mayor superficie de suelo posible a terrenos de uso público y permitiendo la máxima permeabilidad entre la Avda. de Alicante y la calle de Candalix. Dicho documento resolverá, asimismo, el entronque entre las Avdas de Santa Pola y Candalix con un estudio viario y la diferencia de alineaciones entre las manzanas situadas al Este y al Oeste.

La medición de edificabilidad será rígida, computando todas las construcciones sobre rasante incluyendo, en su caso, los vuelos.

La ocupación será la mínima posible y en ningún caso superará el 60% del área estimada a nivel de planta baja.

Se prevé la posibilidad de mayores ocupaciones en planta sótano para incrementar aparcamientos manteniendo el uso público a rasante de calle y con el mantenimiento a cargo de la propiedad de los mismos.

**4. AREA DE REPARTO 80 DE ELCHE.**

El desarrollo del Área deberá hacerse mediante la redacción de un Plan de Reforma Interior que reordene la edificación existente y complete el viario, pudiendo utilizar la tipología 11b.

Si la ordenación lo exige puede modificarse la delimitación por el Oeste respetando una franja de protección sobre la ladera ,condicionada a las servidumbres de edificación de la Autovía. El viario no podrá ocupar la reserva viaria de ésta.

Los estándares serán los previstos en las Normas, con las limitaciones que resulten del Art. 22.2 de la L.R.A.U. en su caso.

**5. AREA DE REPARTO 88 DE ELCHE.**

El desarrollo se efectuará mediante Plan de Reforma Interior cuyo fin es el de incorporar la zona al barrio de Carrús colindante, definiendo las edificaciones que se mantienen y las que se renuevan. En función de este parámetro se aplicará, en su caso, el artículo 23 en relación al 22 de la L.R.A.U. La edificabilidad máxima es de 1 m²t/m²s y la densidad máxima de 75 viv/Ha.

La ordenación respetará e integrará los viales urbanizados grafiados en los Planos a escala 1:2.000 y la zona calificada con la Clave F, pudiendo utilizar las tipologías 5, 6 y 10.

**6. AREA DE REPARTO 90 DE ELCHE.**

El Plan General contiene una ordenación pormenorizada del Área basada en las edificaciones existentes y prevé su remodelación programada a través de ajustes mediante Estudios de Detalle del ámbito de una manzana.

Sin embargo el desarrollo de las áreas colindantes, polígono de L'Aljub (E7), Área 88, Sector E12 y Sector E13, pueden originar tensiones que requieran un cambio de planeamiento por lo que se prevé expresamente la modificación de su ordenación mediante un PRI, sin que tenga la consideración de obligatorio, y que podrá afectar a la totalidad o a parte del área, siempre por zonas completas delimitadas por viarios urbanizados.

En este caso, las condiciones tipológicas serán las correspondientes a las Claves 5 y 6 y no se superará la edificabilidad prevista.

**7. AREA DE REPARTO 96 DE ELCHE.**

Mediante la redacción de un PRI podría ampliarse la superficie delimitada en 11.500 m² de terrenos contiguos más 15.000 m² destinados a zonas verdes y equipamientos que pueden ser exteriores, pudiendo alcanzarse una edificabilidad de 36.000 m² construidos, con la condición de cesión de 15.000 m² de dotaciones y viario público perimetral, incluyendo la construcción y cesión de un puente sobre el barranco de Los Arcos o de Las Monjas, tal y como viene grafiado en los Planos a escala 1:2.000.

El aprovechamiento tipo resultante es de 0,346 m²t/m²s. La diferencia con el previsto sin la redacción del PRI, de 0,133 m²t/m²s, se compensa con la construcción y cesión del puente.

**8. AREA DE REPARTO 134 DE ELCHE.**

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que estudie el paso del Canal del Taibilla por la prolongación de la calle Illueca. En caso de establecer un viario sobre él podrá tener la misma anchura que dicha calle. Dispondrá la posición de las construcciones y, en su caso, nuevos accesos si desarrolla una tipología de parcelas mínimas.

Podrá ordenar el Área también en tipología 11b con la condición de que en todo caso se mantenga un retranqueo mínimo de 5 metros a la calle Vall D'Uxó y de 3 metros con los terrenos calificados con la Clave E.

**9. AREA DE REPARTO 137 DE ELCHE.**

El preceptivo Estudio de Detalle ordenará las construcciones, accesos, aparcamientos y uso de los terrenos en general.

Los usos y parámetros edificatorios serán los previstos por este Plan para suelo dotacional público.

**10. AREA DE REPARTO 4 DE LA MARINA.**

El Plan General contiene una ordenación pormenorizada basada en las edificaciones existentes que prevé su remodelación y que puede ser programada incluso efectuando ajustes mediante E.D. del ámbito de una manzana.

Sin embargo, el desarrollo de las áreas colindantes y, en particular, del uso turístico, puede originar tensiones que requieran un cambio de planeamiento por lo que se prevé expresamente la modificación de su ordenación mediante un PRI sin que tenga la consideración de obligatorio, y que podrá afectar a la totalidad o parte del área, siempre por unidades completas claramente delimitadas.

Por tanto, el objeto de la ordenación es el de completar la estructura existente, manteniendo la edificación consolidada y aplicando el art. 23.1 en relación al 22.2 de la L.R.A.U. por el alto grado de consolidación.

En el caso de que por las causas citadas se originen tensiones que conduzcan a una mayor renovación de construcciones y justifiquen un planeamiento diferente, se reordenará mediante PRI en cualquiera de las variantes de Clave 6, aunque siempre con el límite de edificabilidad y densidad previstas.

**11. AREA DE REPARTO 5 DE VALVERDE**

El objetivo del preceptivo PRI es el de completar en detalle la ordenación del área, ajustando y completando el esquema previsto por el Plan general a su entorno natural y tipologías edificatorias existentes. De este esquema se consideran básicos el trazado del vial Este-Oeste sobre la carretera y el tramo vial en el límite Este. El resto pueden ser alterados si la ordenación lo requiere.

Los estándares de aplicación son los del art. 23 de la L.R.A.U. con la tolerancia que corresponda a las zonas consolidadas.

Los parámetros son los de la Clave 34d, aunque indistintamente se permite la utilización de cualquier variante de Clave 6.

**12. AREA DE REPARTO 3 DE VALVERDE**

El objeto del PRI es el de ordenar la edificación existente e integrarla al núcleo.

Desarrollará la tipología 6e pudiendo adoptar también la tipología 6d en zonas donde se proponga el mantenimiento de edificación existente en esta tipología o, por razones de conexión con el resto del núcleo, con una edificabilidad total bruta de 0,24 m²t/m²s.

Los estándares de aplicación son los del art. 22 de la L.R.A.U. con la tolerancia del art. 23 y 22.2 de la L.R.A.U.

Se conectará con la red de Valverde y se dispondrá una conducción de agua potable de diámetro 50 mm siguiendo el trazado del Camino de Valverde.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

**PRIMERA**

Durante el plazo máximo de dos años, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan General, las viviendas situadas en suelo no urbanizable común, cuyo uso se encuentre permitido en la Clave correspondiente, construidas con anterioridad a dicha fecha, y siempre que quede suficientemente demostrada su legalidad, podrán ser ampliadas hasta una superficie de 0,1 m² de techo por m² de suelo, con una superficie máxima de 250 m². La ampliación quedará limitada, asimismo, a un volumen máximo para todas las edificaciones existentes en la parcela de 1.200 m3.

**SEGUNDA**

En el plazo máximo de un año, a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan General, el Ayuntamiento realizará un levantamiento topográfico de los montes públicos. La delimitación grafiada en Planos tendrá carácter transitorio hasta tanto se compruebe la delimitación real.

**TERCERA**

Todos los vertidos existentes de cualquier clase sometidos a licencia o autorización administrativa, y los depósitos de chatarra, materiales de derribo o similares, deberán regularizar su instalación en el plazo de un año a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan General,

**CUARTA**

La delimitación de la Clave 64 que figura en Planos, debe entenderse provisional hasta tanto se apruebe definitivamente el Catálogo de Zonas Húmedas, cuyas determinaciones sustituirán a las actuales.

La delimitación de las zonas de ampliación del Aeropuerto y adyacentes, se entiende provisional y queda supeditada a la delimitación que resulte de la aprobación definitiva de dicho Catálogo.

**DISPOSICIONES ADICIONALES.**

**PRIMERA.**

**1**.- Las edificaciones e instalaciones industriales situadas en suelo no urbanizable en el que dicho uso sea compatible, construidas con anterioridad a la fecha de publicación de la aprobación definitiva de este Plan, y siempre que quede suficientemente demostrada su legalidad, podrán ser ampliadas de acuerdo con los parámetros de altura máxima y distancias a linderos y ejes de viales que sean de aplicación al uso concreto de que se trate.

**2**.- Las ampliaciones deberán cumplir con los requisitos que se establecen para ellas en los artículos 219.4.b) y 219.4.c) de esta Normativa.

**3**.- De conformidad con lo que establece la Disposición Adicional Séptima 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admiten nuevas actividades en dicho tipo de suelo, siempre que éstas ocupen, recuperen o rehabiliten edificaciones preexistentes que carezcan de expediente de infracción urbanística en vigor y no supongan un notable impacto ambiental degradante, debiendo estar dotadas de sus correspondientes medidas correctoras para las molestias, insalubridad, nocividad y peligro que generen..

**SEGUNDA.**

En las edificaciones existentes destinadas a vivienda colectiva en suelo urbano, que no tengan expediente de infracción urbanística en curso y cuya demolición no sea necesaria para la ejecución del planeamiento, se permitirá el tratamiento como planta independiente, así como el uso de vivienda y cualquier otro uso compatible de la zona, en todas las plantas situadas sobre la rasante del terreno, aun cuando su número supere el permitido por el presente Plan, sea cual fuere el régimen bajo el que fueron construidas y siempre que se ajusten, en su caso, a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas de la Comunidad Valenciana y cualquier otra normativa que les sea de aplicación.

**TERCERA**

En el plazo de un año a contar desde la aprobación definitiva de este Plan, el Ayuntamiento redactará un Plan Especial en el que se defina y delimite la red viaria local.

**CUARTA**

Plan de Actuación Territorial sobre la distribución comercial del área de Elche. En el momento de la aprobación de dicho Plan, se adaptará el contenido del artículo 67 de estas Normas a las conclusiones del mismo.

**DISPOSICIÓN FINAL.**

Quedan derogadas la totalidad de Normativas y Ordenanzas anteriores a este Plan, en todo aquello que contradiga lo dispuesto en estas Normas.

Expresamente, quedan derogados en su totalidad los siguientes documentos:

a) Ordenanzas de construcción de la ciudad de Elche aprobadas por la Comisión Central de Sanidad Local en sesión de 25 de febrero de 1949.

b) Normas generales de la edificación y Normas para la instalación de industrias, como parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Elche, aprobadas por el Excmo. Sr. Ministro de la Vivienda, según orden de fecha 22 de mayo de 1962.

c) Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana revisado del municipio de Elche, aprobado por resolución del Excmo. Sr. Ministro de la Vivienda según orden de fecha 29 de Septiembre de 1973.

d) El Plan General aprobado definitivamente por orden del Honorable Señor Conseller de Obras Públicas Urbanismo y Transportes de 30 de Julio de 1986.