

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

GUARDAMAR DEL SEGURA

ORDENANZAS DE EDIFICACION

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES

CAPÍTULO PRIMERO. OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1.	Objeto
Artículo 2.	Alcance

CAPÍTULO SEGUNDO. FINALIDADES Y PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

Artículo 3.	Finalidades
Artículo 4.	Principios fundamentales

CAPÍTULO TERCERO. APLICACIÓN

Artículo 5.	Ámbito de aplicación
Artículo 6.	Voluntariedad
Artículo 7.	Modos de aplicación

TÍTULO SEGUNDO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES

CAPÍTULO PRIMERO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Artículo 8.	Alineación de vial
Artículo 9.	Ancho de vial en un punto
Artículo 10.	Manzana
Artículo 11.	Patio de manzana
Artículo 12.	Línea de rasante
Artículo 13.	Cota de rasante

CAPÍTULO SEGUNDO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Artículo 14.	Parcela
Artículo 15.	Parcela edificable
Artículo 16.	Solar
Artículo 17.	Lindes de parcela
Artículo 18.	Linde frontal de parcela
Artículo 19.	Cerramientos de parcela
Artículo 20.	Parcela mínima
Artículo 21.	Frente de parcela
Artículo 22.	Círculo inscrito
Artículo 23.	Ángulo medianero

CAPÍTULO TERCERO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Artículo 24.....	Alineaciones de la edificación
Artículo 25.....	Alineaciones de la edificación en planta baja
Artículo 26.....	Alineación de la edificación en plantas de pisos
Artículo 27.....	Alineaciones del volumen
Artículo 28.....	Distancia al linde
Artículo 29.....	Retranqueo de la edificación
Artículo 30.....	Profundidad edificable
Artículo 31.....	Separación entre edificaciones

CAPÍTULO CUARTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 32.....	Superficie ocupada
Artículo 33.....	Coeficiente de ocupación
Artículo 34.....	Superficie libre
Artículo 35.....	Superficie construida por planta
Artículo 36.....	Superficie construida total
Artículo 37.....	Superficie útil
Artículo 38.....	Volumen construido
Artículo 39.....	Edificabilidad
Artículo 40.....	Coeficiente de edificabilidad neta
Artículo 41.....	Coeficiente de edificabilidad bruta

CAPÍTULO QUINTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 42.....	Altura reguladora
Artículo 43.....	Altura total
Artículo 44.....	Número de plantas
Artículo 45.....	Medianera
Artículo 46.....	Planta baja
Artículo 47.....	Planta piso
Artículo 48.....	Planta ático
Artículo 49.....	Aprovechamiento bajo cubierta
Artículo 50.....	Entreplanta
Artículo 51.....	Sótano
Artículo 52.....	Semisótano
Artículo 53.....	Soportal
Artículo 54.....	Pasaje
Artículo 55.....	Altura de planta
Artículo 56.....	Altura libre de planta
Artículo 57.....	Cuerpos volados
Artículo 58.....	Elementos salientes
Artículo 59.....	Edificaciones auxiliares
Artículo 60.....	Elementos técnicos de las instalaciones
Artículo 61.....	Patios de luces y ventilación

TÍTULO TERCERO. CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Artículo 62.	Sistemas de ordenación
Artículo 63.	Clases
Artículo 64.	Ordenación por alineación de calle
Artículo 65.	Ordenación por edificación aislada
Artículo 66.	Ordenación por definición volumétrica

CAPÍTULO SEGUNDO. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 67.	Tipologías edificatorias
Artículo 68.	Manzana compacta
Artículo 69.	Manzana cerrada
Artículo 70.	Bloque exento
Artículo 71.	Bloque adosado
Artículo 72.	Volumen específico
Artículo 73.	Volumen contenedor

CAPÍTULO TERCERO. USOS GLOBALES

Artículo 74.	Usos globales
Artículo 75.	Uso residencial
Artículo 76.	Uso industrial
Artículo 77.	Uso terciario

CAPÍTULO CUARTO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 78.	Zona de ordenación urbanística
Artículo 79.	Configuración de las zonas de ordenación urbanística
Artículo 80.	Relación de zonas de ordenación urbanística
Artículo 81.	Parámetros urbanísticos

TÍTULO CUARTO. ZONAS TIPO

CAPÍTULO PRIMERO. SISTEMÁTICA

Artículo 82.	Zonas de ordenación desarrolladas
Artículo 83.	Aplicación de la regulación correspondiente a las Zonas Tipo

CAPÍTULO SEGUNDO. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS

Artículo 84.	Núcleo histórico
Artículo 85.	Ampliación de casco
Artículo 86.	Ensanche
Artículo 87.	Edificación abierta
Artículo 88.	Viviendas aisladas
Artículo 89.	Viviendas adosadas
Artículo 90.	Industrial en manzana
Artículo 91.	Industrial aislada

ANEXO I. SISTEMÁTICA DE LA CONFIGURACIÓN DE ZONAS

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

TABLA 1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

TABLA 2. INTERRELACIÓN PARÁMETROS / ZONAS

TABLA 3. ESTANDARIZACIÓN DE CLAVES

ANEXO II. FICHAS DE ZONA

FICHA 0. FICHA GENÉRICA

FICHA 1. NÚCLEO HISTÓRICO

FICHA 2. AMPLIACIÓN DE CASCO

FICHA 3. ENSANCHE

FICHA 4. EDIFICACIÓN ABIERTA

FICHA 5. VIVIENDAS AISLADAS

FICHA 6. VIVIENDAS ADOSADAS

FICHA 7. INDUSTRIAL EN MANZANA

FICHA 8. INDUSTRIAL AISLADA

**TÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES**

**Capítulo Primero
Objeto y alcance**

Artículo 1.- Objeto

Tiene por objeto la regulación de las condiciones generales de la edificación, estableciendo las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

Artículo 2.- Alcance

El alcance material se extiende a las obras de edificación, tanto de nueva planta como en actuaciones sobre edificaciones ya existentes, que se realicen dentro del término municipal de Guardamar del Segura.

Las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, se han realizado tomando como referencia, el REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA DE LA C.VALENCIANA (Orden de 26 de Abril de 1.999), en lo que afecta a las definiciones de los distintos parámetros urbanísticos que intervienen en la edificación, y a la configuración de zonas de ordenación urbanística.

Asimismo, se han recogido las disposiciones recogidas en las NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS EN LA C. VALENCIANA (HD-91).

Por lo tanto, si estas disposiciones de carácter autonómico fueran modificadas, se modificarían automáticamente las recogidas en este documento, sin necesidad de tramitación de una modificación puntual de las ordenanzas de edificación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES

Capítulo Primero

PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Artículo 8.- Alineación de vial

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 9.- Ancho de vial en un punto

Se denomina *ancho de vial* en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.).

Artículo 10.- Manzana

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 11.- Patio de manzana

Constituye el *patio de manzana* el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 12.- Línea de rasante

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 13.- Cota de rasante

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.).

Capítulo Segundo

PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA

Artículo 14.- Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina *parcela*, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 15.- Parcela edificable

Se entiende por *parcela edificable* aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 16.- Solar

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 17.- Lindes de parcela

Se denominan *lindes* a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 18.- Linde frontal de parcela

Constituye el *linde frontal* el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 19.- Cerramientos de parcela

Se denominan *cerramientos de parcela* a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Artículo 20.- Parcela mínima

Se define la *parcela mínima* como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Artículo 21.- Frente de parcela

Se denomina *frente de parcela* a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.)

Artículo 22.- Círculo inscrito

Se denomina *círculo inscrito* al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

Artículo 23.- Ángulo medianero

Se denomina *ángulo medianero* al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Capítulo Tercero

PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

Artículo 24.- Alineaciones de la edificación

Constituyen las *alineaciones de la edificación* aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 25.- Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Artículo 26.- Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 27.- Alineaciones del volumen

Constituyen las *alineaciones del volumen* aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 28.- Distancia al linde

Se define la *distancia al linde* como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m.).

Artículo 29.- Retranqueo de la edificación

Se entiende por *retranqueo de la edificación* el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Artículo 30.- Profundidad edificable

Se define la *profundidad edificable* como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 31.- Separación entre edificaciones

Se define la *separación entre edificaciones* como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m.).

Capítulo Cuarto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 32.- Superficie ocupada

Se entiende por *superficie ocupada* de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Artículo 33.- Coeficiente de ocupación

Se denomina *coeficiente de ocupación* a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 34.- Superficie libre

Se entiende por *superficie libre* de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2_s).

Artículo 35.- Superficie construida por planta

Se entiende por *superficie construida por planta*, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Artículo 36.- Superficie construida total

Constituye la *superficie construida total* de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.) Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Artículo 37.- Superficie útil

Se entiende como *superficie útil* a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2_u).

Artículo 38.- Volumen construido

Se denomina *volumen construido* de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Artículo 39.- Edificabilidad

Se entiende por *edificabilidad* la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2_t).

Artículo 40.- Coeficiente de edificabilidad neta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad neta* la relación entre la edificabilidad y la superficie, ámbas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2_t/m^2_s).

Artículo 41.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por *coeficiente de edificabilidad bruta* de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ámbas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2_t/m^2_s).

Capítulo Quinto

PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 42.- Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

En caso de edificación abierta en el que la altura de la edificación se medirá desde la rasante de la parcela, teniendo en cuenta que cuando existan en la misma diferencias de cotas iguales o superiores a 1,00 metro en baja densidad y a 1,50 metros en el resto de tipologías, será obligatoria la tramitación junto a la solicitud de licencia de obras de un estudio de rasantes que defina la cota de arranque de la edificación y la configuración definitiva del terreno, justificando que no se producen incrementos del número de plantas ni del aprovechamiento.

Artículo 43.- Altura total

Se define la *altura total* como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 44.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado *número de plantas*.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

Artículo 45.- Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina *medianera* a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 46.- Planta baja

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 47.- Planta piso

Se entiende por *planta piso* aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 48.- Planta ático

Se denomina *planta ático* a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo 49.- Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina *aprovechamiento bajo cubierta* a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el Plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 de este Reglamento.

Artículo 50.- Entreplanta

Se denomina *entreplanta* a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 51.- Sótano

Se denomina *sótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 52.- Semisótano

Se denomina *semisótano* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 53.- Soportal

Se entiende por *soportal* el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo 54.- Pasaje

Se entiende por *pasaje* aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 55.- Altura de planta

Se entiende por *altura de planta* la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 56.- Altura libre de planta

Se entiende por *altura libre de planta* la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 57.- Cuerpos volados

Se entienden por *cuerpos volados* aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Artículo 58.- Elementos salientes

Se entienden por *elementos salientes* aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 59.- Edificaciones auxiliares

Se denominan *edificaciones auxiliares* aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 60.- Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por *elementos técnicos de las instalaciones* aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 61.- Patios de luces y ventilación

Se denominan *patios de luces y ventilación* a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

TÍTULO TERCERO

CONFIGURACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Capítulo Primero

Sistemas de ordenación

Artículo 62.- Sistemas de ordenación

Los *sistemas de ordenación* son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Artículo 63.- Clases

Se distinguen 3 clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

Artículo 64.- Ordenación por alineación de calle

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina *ordenación por alineación de calle*.
2. Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la *alineación de vial*, la *altura reguladora* y la *profundidad edificable*.
3. El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la *manzana*.

Artículo 65.- Ordenación por edificación aislada

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina *ordenación por edificación aislada*.
2. Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el *coeficiente de edificabilidad neta*, el *coeficiente de ocupación*, las *distancias a lindes* y la *altura reguladora*.
3. El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina *bloque*.

Artículo 66.- Ordenación por definición volumétrica

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina *ordenación por definición volumétrica*.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el *coeficiente de edificabilidad neta*, la *altura reguladora* y las *alineaciones del volumen*.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina *volumen*.

Capítulo Segundo **Tipologías edificatorias**

Artículo 67.- Tipologías edificatorias

1. Las *tipologías edificatorias* son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.
2. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Artículo 68.- Manzana compacta

Se denomina manzana *compacta* a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 69.- Manzana cerrada

Se considera manzana *cerrada* a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

Artículo 70.- Bloque exento

Se denomina bloque *exento* a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 71.- Bloque adosado

Se considera que un bloque está *adosado* cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Artículo 72.- Volumen específico

Se denomina volumen *específico* a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Artículo 73.- Volumen contenedor

Se denomina volumen *contenedor* a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

Capítulo Tercero
Usos globales

Artículo 74.- Usos globales

1. Se considera *uso global* el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
2. A los efectos del presente Reglamento, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario.

Artículo 75.- Uso residencial

1. Se incluyen en el uso *residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.
2. Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:
 - a) Residencial *unitario* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
 - b) Residencial *múltiple* es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Artículo 76.- Uso industrial

Se incluyen en el uso *industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

Artículo 77.- Uso terciario

Se incluyen en el uso *terciario* todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

Capítulo Cuarto

Zonas de ordenación urbanística

Artículo 78.- Zona de ordenación urbanística

Se considera una *zona de ordenación urbanística* a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

Artículo 79.- Configuración de las zonas de ordenación urbanística

Todas las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante la integración de 3 variables urbanísticas: un sistema de ordenación, una tipología edificatoria y un uso global.

Artículo 80.- Relación de zonas de ordenación urbanística

La combinación de las 3 variables urbanísticas mencionadas en el artículo anterior (utilizando los diferentes valores que puede adoptar cada variable y eliminando las combinaciones que resultan incoherentes) da como resultado la configuración de las zonas de ordenación urbanística que se recogen en la Tabla 1 del Anexo I y que se relacionan a continuación:

- RESIDENCIAL MANZANA COMPACTA
- RESIDENCIAL MANZANA CERRADA
- RESIDENCIAL_{UNITARIO} BLOQUE EXENTO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} BLOQUE EXENTO
- RESIDENCIAL_{UNITARIO} BLOQUE ADOSADO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} BLOQUE ADOSADO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} VOLUMEN ESPECÍFICO
- RESIDENCIAL_{MÚLTIPLE} VOLUMEN CONTENEDOR
- INDUSTRIAL/TERCIARIO MANZANA COMPACTA
- INDUSTRIAL/TERCIARIO BLOQUE EXENTO
- INDUSTRIAL/TERCIARIO BLOQUE ADOSADO
- TERCIARIO VOLUMEN ESPECÍFICO
- TERCIARIO VOLUMEN CONTENEDOR

Artículo 81.- Parámetros urbanísticos

1. Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, los parámetros urbanísticos definidos con carácter general pueden ser de tres tipos: *necesarios, opcionales e incompatibles*.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

2. La interrelación entre las zonas de ordenación urbanística y los parámetros urbanísticos, considerando los tipos enunciados en el apartado anterior, se refleja en la Tabla 2 del Anexo I.

3. La regulación mínima de una determinada zona de ordenación urbanística deberá contener los parámetros considerados necesarios en la Tabla indicada en el apartado anterior. Esta regulación mínima podrá completarse con la incorporación voluntaria de los parámetros considerados de carácter opcional. Salvo excepciones debidamente justificadas, no se podrán incluir los parámetros urbanísticos considerados en principio incompatibles con una determinada zona de ordenación urbanística.

TÍTULO CUARTO

ZONAS TIPO

Capítulo Primero Sistemática

Artículo 82.- Zonas de ordenación desarrolladas

1. El presente Reglamento desarrolla la regulación correspondiente a ocho zonas de ordenación habituales en las previsiones de los Planes Generales, que se denominan *Zonas Tipo*.
2. Las Zonas Tipo desarrolladas son:
 - NÚCLEO HISTÓRICO
 - AMPLIACIÓN DE CASCO
 - ENSANCHE
 - EDIFICACIÓN ABIERTA
 - VIVIENDAS AISLADAS
 - VIVIENDAS ADOSADAS
 - INDUSTRIAL EN MANZANA
 - INDUSTRIAL AISLADA
3. La regulación de cada una de las Zonas Tipo se define mediante un texto normativo (recogido en el articulado del Capítulo siguiente) y una *Ficha de Zona* que sintetiza las determinaciones principales de la normativa aplicable (se recogen en el Anexo II).

Artículo 83.- Aplicación de la regulación correspondiente a las Zonas Tipo

1. Los planes podrán establecer el régimen urbanístico de las zonas que delimiten mediante la remisión a la regulación contenida en este Reglamento para las Zonas Tipo, concretando los parámetros tipológicos definitorios de la zona especificados en la correspondiente Ficha de Zona, así como aquellos parámetros adicionales que el Plan considere oportuno establecer.
2. La adopción por el Plan de la reglamentación de una Zona Tipo, no excusará la redacción de ordenanzas para regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, resultado de la propia individualidad de la zona. Estas ordenanzas deberán regular, entre otros, aspectos relativos al tipo de cubierta y, en su caso, pendiente de faldones, elementos salientes, construcciones permitidas por encima de las alturas máximas, composición de fachada, materiales y acabados exteriores y otras cuestiones similares.

Capítulo Segundo

REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS

Artículo 84.- Núcleo histórico

1. Ámbito

La zona de *núcleo histórico* está constituida por las áreas grafiadas como Polígonos 2.3 y 2.4 en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial*: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

- Terciario*.
- *Dotacional*:
 - Talleres artesanales*.

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

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

b) relativos a la parcela

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

Quedan excluidas del cumplimiento de estas condiciones aquellas parcelas que aun incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan.

c) relativos al volumen y forma

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

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

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

5. Otras condiciones

- *Dotación de aparcamientos*: se exigirá de acuerdo con lo dispuesto en la Ficha de Zona y en las condiciones que se establezcan en la misma.

Artículo 85.- Ampliación de casco

1. Ámbito

La zona de *ampliación de casco* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial*: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

- Terciario*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

- *Dotacional*:

- Talleres artesanales*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

- Almacenes*: vinculados a las viviendas.

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

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

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

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

b) relativos a la parcela

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

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

c) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona y viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
- Áticos*: estarán permitidos con el retranqueo respecto al plano de fachada que se concreta en la ficha de zona.
- Semisótanos*: estarán permitidos.
- Sótanos*: estarán permitidos .
- Cuerpos volados*: estarán permitidos con las limitaciones en cuanto a morfología y dimensiones que se establecen en la ficha de zona.

5. Otras condiciones

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

Artículo 86.- Ensanche

1. Ámbito

La zona de *ensanche* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

2. Configuración de la zona

La zona de ensanche se configura por la integración del sistema de ordenación por *alineación de calle*, la tipología edificatoria de *manzana cerrada* y el uso global *residencial*.

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial*: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

- Terciario*: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
- *Dotacional*: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
- Talleres artesanales*: con las limitaciones que, en su caso, establezca la Ficha de Zona.
- Almacenes*: vinculados a las viviendas.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

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

b) relativos a la parcela

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

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

c) relativos a la posición

- Profundidad edificable*: es la distancia que se acota para cada manzana en los planos de alineaciones o, subsidiariamente, la que se fija con carácter general en la Ficha de Zona.

d) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada frente de manzana en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
- Áticos*: estarán permitidos con el retranqueo que se establece en la Ficha de Zona.
- Semisótanos*: están permitidos.
- Sótanos*: están permitidos.
- Cuerpos volados*: se permiten siempre que cumplan la dimensión máxima de vuelo que, en función de la anchura del vial, se determina en la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones

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

Artículo 87.- Edificación abierta

1. Ámbito

La zona de *edificación abierta* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, correspondiendo a los Polígonos 6.3, parte del 9, 12-E y 13.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial*: en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles

- Terciario*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.
- *Dotacional*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.
- Talleres artesanales*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

c) Usos incompatibles

- Industrial*: en el resto de categorías diferentes a los talleres artesanales.
- Residencial*: en su modalidad unitario.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

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

b) relativos a la parcela

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

c) relativos a la posición

- Distancia mínima a linde frontal*: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.
- Distancia mínima al resto de lindes*: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.
- Separación mínima entre edificaciones*: es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.

d) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
- *Coefficiente de ocupación*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona o, en su caso, el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
- Áticos*: están permitidos con las condiciones que establece la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.
- Semisótanos*: están permitidos.
- Sótanos*: están permitidos.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

- Cuerpos volados*: estarán permitidos, con las dimensiones máximas que en se establecen en la Ficha de Zona.
5. Otras condiciones
- *Dotación de aparcamientos*: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.
 - Espacios libres*: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

Artículo 88.- Viviendas aisladas

1. Ámbito

La zona de *viviendas aisladas* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, correspondiendo a los Polígonos 9 y 11-B .

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial*: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles

- Comercial*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.
- *Dotacional*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

c) Usos incompatibles

- Industrial*: en todas sus categorías.
- Terciario*: en el resto de categorías diferentes a la comercial.
- *Residencial*: en su modalidad múltiple.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

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

b) relativos a la parcela

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

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

c) relativos a la posición

- Distancia mínima al linde frontal*: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

- Distancia mínima al resto de lindes*: es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.
- d) relativos a la intensidad
 - *Coefficiente de edificabilidad neta*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
 - *Coefficiente de ocupación*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
- e) relativos al volumen y forma
 - Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona y viene grafiado en los planos de alturas.
 - Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
 - Altura máxima total*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
 - Semisótanos*: están permitidos.
 - Sótanos*: están permitidos.
 - Aprovechamientos bajo cubierta*: están permitidos con las condiciones establecidas en la Ficha de Zona.
- 5. Otras condiciones
 - *Dotación de aparcamientos*: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.
 - Espacios libres*: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

Artículo 89.- Viviendas adosadas

1. Ámbito

La zona de *viviendas adosadas* está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan, correspondiendo a los Polígonos 5.B, 5.C, 6.1, 6.2, 9, 10, y 11.

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Residencial*: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles

- Comercial*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.
- *Dotacional*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.
- *Residencial*: en su modalidad múltiple.

c) Usos incompatibles

- Industrial*: en todas sus categorías.
- Terciario*: en el resto de categorías diferentes a la comercial.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

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

b) relativos a la parcela

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

c) relativos a la posición

- Distancia mínima al linde frontal*: es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta, en su caso, en la Ficha de Zona.

d) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
- *Coefficiente de ocupación*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas*: es el que se concreta en la Ficha de Zona y viene grafiado en los planos de alturas.
- Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
- Altura máxima total*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona.
- Semisótanos*: están permitidos.
- Sótanos*: están permitidos.
- Aprovechamientos bajo cubierta*: están permitidos con las condiciones que establece la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones

- *Dotación de aparcamientos*: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.
- Espacios libres*: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.
- Actuaciones conjuntas*: podrán realizarse agrupaciones de varias viviendas en una parcela en los supuestos que prevee el Plan, definiendo los parámetros siguientes: número de viviendas mínimo de la agrupación, superficie mínima de parcela adscrita a cada vivienda, superficie mínima de la actuación y porcentaje mínimo de superficie de los espacios libres comunes.

Artículo 91.- Industrial aislada

1. Ámbito

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

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

2. Configuración de la zona.

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- Industrial*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

b) Usos compatibles.

- Terciario*: con las limitaciones que se establecen en la Ficha de Zona.

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

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

b) relativos a la parcela

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

c) relativos a la posición

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

d) relativos a la intensidad

- *Coefficiente de edificabilidad neta*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.
- *Coefficiente de ocupación*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) relativos al volumen y forma

- Altura máxima reguladora*: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona.
- Altura máxima total*: es la dimensión que se concreta en la Ficha de Zona.

5. Otras condiciones

- *Dotación de aparcamientos*: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en la Ficha de Zona.
- Espacios libres*: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.

ANEXO I
SISTEMÁTICA DE LA CONFIGURACIÓN DE ZONAS

Tabla 1
Zonas de Ordenación Urbanística

Tabla 2
Interrelación Parámetros / Zonas

Tabla 3
Estandarización de claves

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		USOS GLOBALES			
SISTEMAS DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	TERCIARIO
		Unitario	Múltiple		
ALINEACIONES DE CALLE	MANZANA COMPACTA	① ②		⑦	
	MANZANA CERRADA	③			
EDIFICACIÓN AISLADA	BLOQUE EXENTO	⑤	④	⑧	
	BLOQUE ADOSADO	⑥			
DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA	VOLUMEN ESPECÍFICO				
	VOLUMEN CONTENEDOR				

① NÚCLEO HISTÓRICO	③ ENSANCHE	⑤ VIVIENDAS AISLADAS	⑦ INDUSTRIAL EN MANZANA
② AMPLIACIÓN DE CASCO	④ EDIFICACIÓN ABIERTA	⑥ VIVIENDAS ADOSADAS	⑧ INDUSTRIAL AISLADA

ESTANDARIZACIÓN DE CLAVES

USOS GLOBALES

SISTEMAS DE ORDENACIÓN

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Residencial ⇒ **R**
 { unitario ⇒ **Ru**
 { múltiple ⇒ **Rm**

Alineación de calle (Manzana) ⇒ **M**

manzana
 { Compacta o Densa ⇒ **D**
 { Cerrada ⇒ **C**

Industrial ⇒ **I**

Edificación aislada (Bloque) ⇒ **B**

bloque
 { Exento ⇒ **E**
 { Adosado ⇒ **A**

Terciario ⇒ **T**

Definición volumétrica (Volumen) ⇒ **V**

volumen
 { Específico ⇒ **E**
 { Contenedor ⇒ **C**

Residencial Manzana Densa.....**RMD**
 Residencial Manzana Cerrada.....**RMC**
 Residencial unitario Bloque Exento.....**RuBE**
 Residencial múltiple Bloque Exento.....**RmBE**
 Residencial unitario Bloque Aislado.....**RuBA**
 Residencial múltiple Bloque Aislado.....**RmBA**
 Residencial múltiple Volumen Específico.....**RmVE**
 Residencial múltiple Volumen Contenedor.....**RmVC**

Industrial Manzana Densa.....**IMD**
 Industrial Bloque Exento.....**IBE**
 Industrial Bloque Aislado.....**IBA**
 Terciario Manzana Densa.....**TMD**
 Terciario Bloque Exento.....**TBE**
 Terciario Bloque Aislado.....**TBA**
 Terciario Volumen Específico.....**TVE**
 Terciario Volumen Contenedor.....**TVC**

ANEXO II
FICHAS DE ZONA

Ficha 1. Núcleo histórico

Ficha 2. Ampliación de casco

Ficha 3. Ensanche

Ficha 4. Edificación abierta

Ficha 5. Viviendas aisladas

Ficha 6. Viviendas adosadas

Ficha 7. Industrial en manzana

Ficha 8. Industrial aislada

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO:
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	USO GLOBAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA

OTRAS CONDICIONES

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

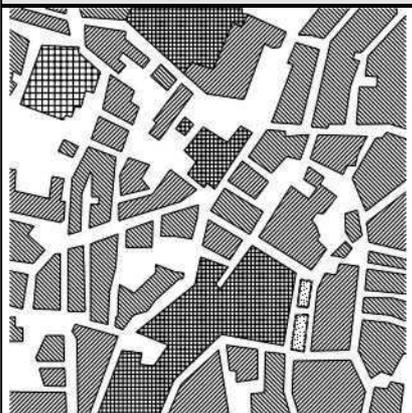
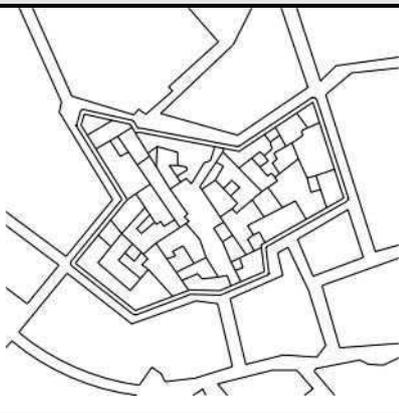
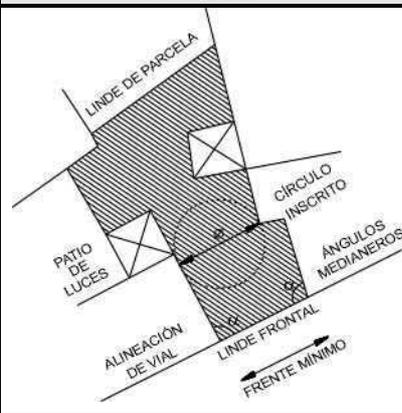
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO		CÓDIGO: NUH
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima			
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

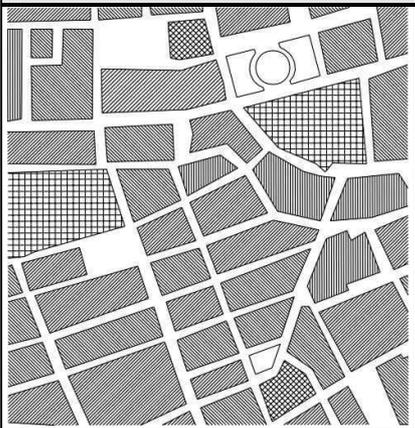
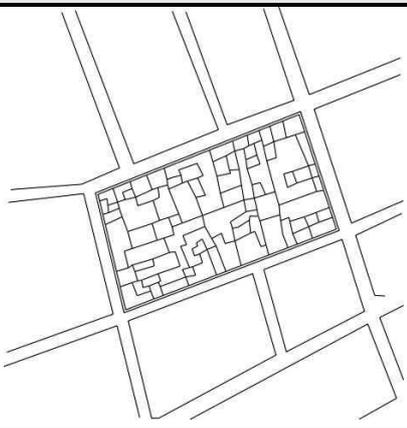
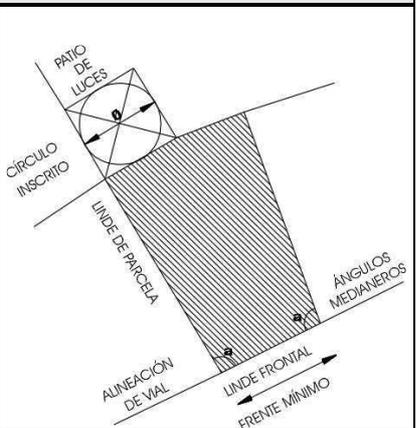
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: AMPLIACIÓN DE CASCO		CÓDIGO: ACA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	
Frente mínimo de parcela	
Círculo inscrito mínimo	
Ángulos medianeros	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA
	Número máximo de plantas
	Altura máxima reguladora
	Áticos
	Semisótanos
	Sótanos
	Cuerpos volados

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

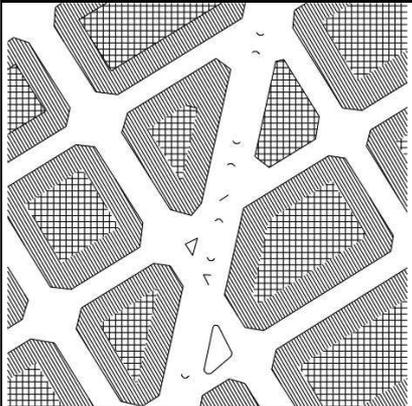
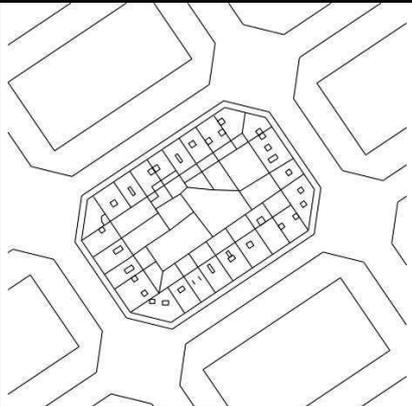
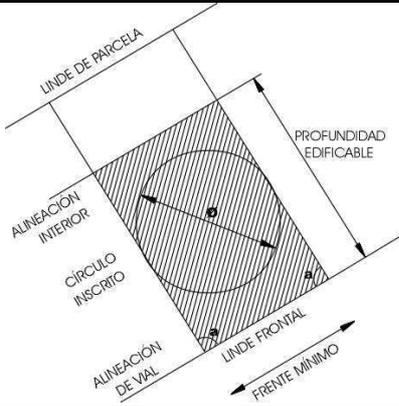
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: ENSANCHE		CÓDIGO: ENS
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA CERRADA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Profundidad edificable	
Frente mínimo de parcela			
Círculo inscrito mínimo			
Ángulos medianeros			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	
		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

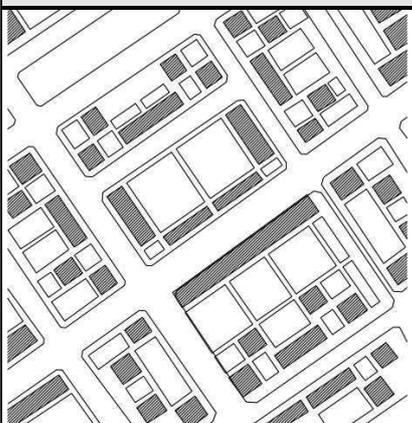
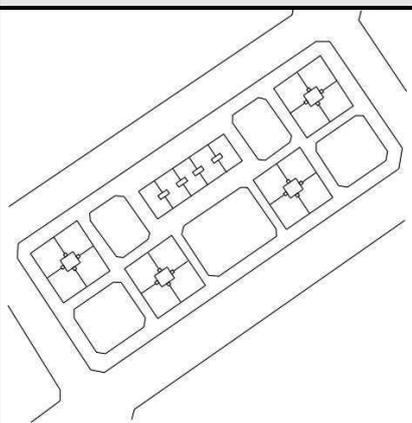
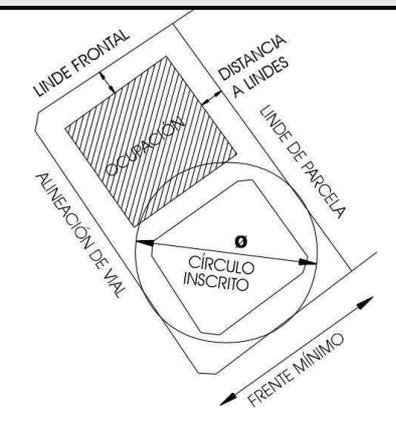
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: EDIFICACIÓN ABIERTA		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: múltiple		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo		Separación mínima entre edificaciones	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Áticos	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Cuerpos volados	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

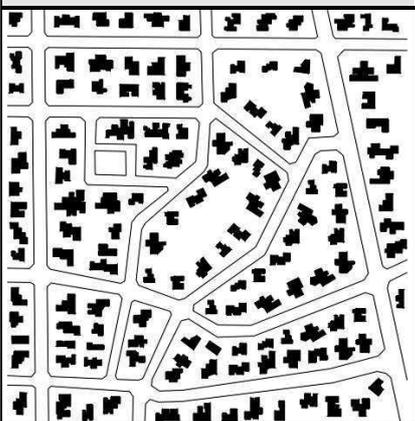
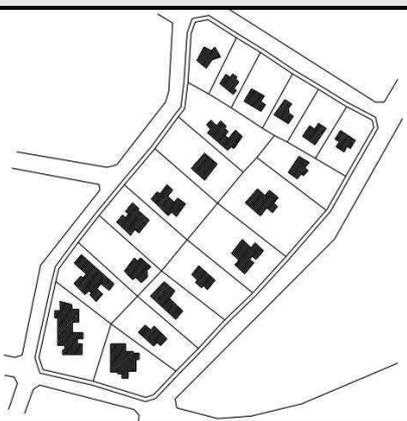
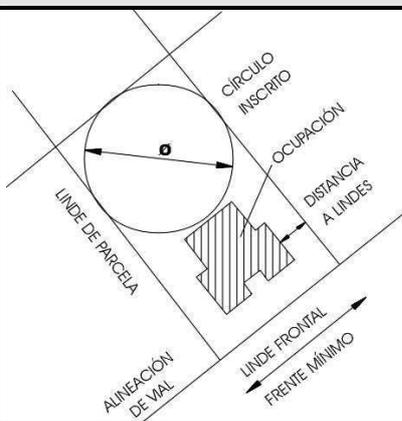
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Número máximo de plantas	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima reguladora	
		Altura máxima total	
		Semisótanos	
		Sótanos	
		Aprovechamientos bajo cubierta	

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

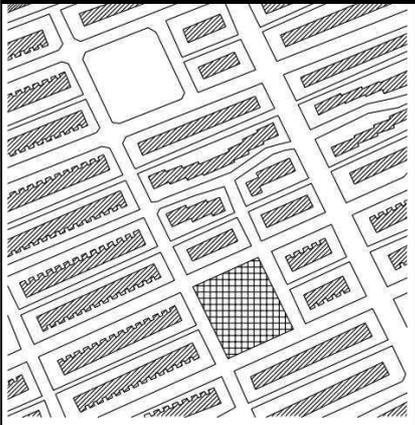
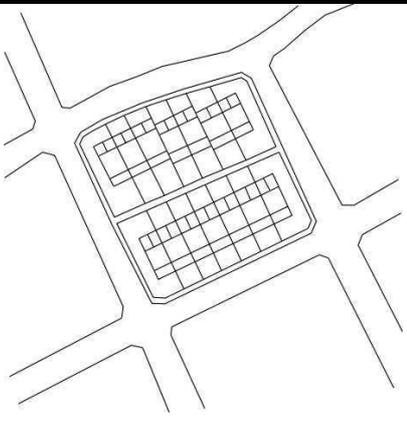
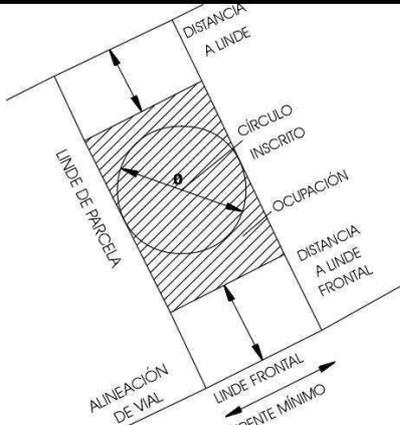
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	Distancia mínima al linde frontal
Frente mínimo de parcela	
Círculo inscrito mínimo	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA
Coefficiente de edificabilidad neta	Número máximo de plantas
Coefficiente de ocupación	Altura máxima reguladora
	Altura máxima total
	Semisótanos
	Sótanos
	Aprovechamientos bajo cubierta

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

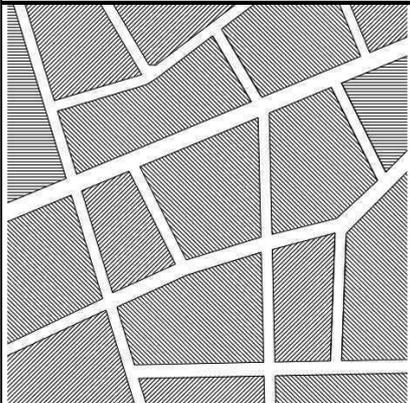
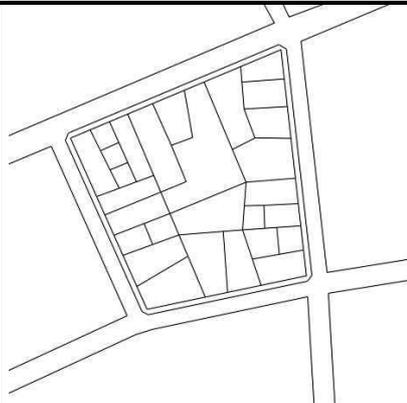
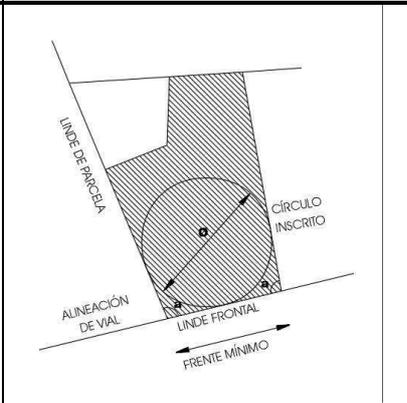
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL EN MANZANA		CÓDIGO: INM
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
PARCELA	POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	
Frente mínimo de parcela	
Círculo inscrito mínimo	
Ángulos medianeros	
INTENSIDAD	VOLUMEN y FORMA
	Altura máxima reguladora
	Altura máxima total
	Cuerpos volados

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos:
Zonas verdes y espacios libres:

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

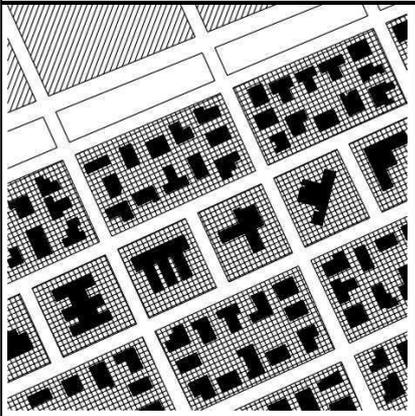
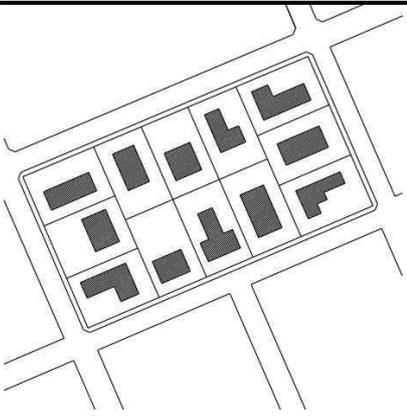
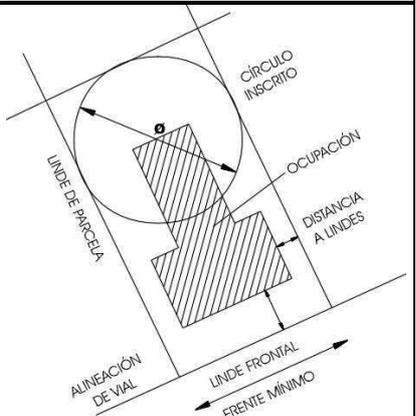
Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: INDUSTRIAL AISLADA		CÓDIGO: INA
MUNICIPIO:		PLAN:
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL INDUSTRIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima		Distancia mínima al linde frontal	
Frente mínimo de parcela		Distancia mínima al resto de lindes	
Círculo inscrito mínimo			
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta		Altura máxima reguladora	
Coefficiente de ocupación		Altura máxima total	

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos:	
Zonas verdes y espacios libres:	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA
		

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Proyecto y dirección facultativa.

Para toda obra que se lleve a cabo en el término municipal, habrá de obtenerse Licencia Municipal, con arreglo a las Normas de estas Ordenanzas, solicitada por el propietario o el representante de éste. Para ello es condición indispensable que la obra sea proyectada y dirigida por facultativos competentes.

Pago de derechos.

Las Licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

Obtención de Licencias.

Será preciso obtener en forma reglamentaria la autorización municipal correspondiente, para la realización en el término municipal de Guardamar de cualquiera de los actos prevenidos en el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobada por R.D. 2187/78 de 23 de Junio.

Solicitud de licencia para edificaciones de Nueva Planta.

La solicitud de licencia deberá dirigirse al Alcalde en papel impreso correspondiente que se facilitará en las Oficinas Municipales. Es requisito indispensable que sea firmado por el propietario o por personas que le represente, indicando su domicilio, y por los facultativos que han de dirigir la obra, así como por el constructor.

Documentos.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1) Liquidación provisional de la tasa. Documento acreditativo de haber efectuado en la Depositaria Municipal el ingreso de la liquidación provisional de los correspondientes derechos practicada sobre el presupuesto declarado por el solicitante.

2) Proyecto técnico. Dos ejemplares que contendrán: los requisitos exigidos por el Ministerio correspondiente.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

En virtud de lo señalado por el art. 34 de la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana de PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA, y por el Decreto 266/2004, de 3 de diciembre, del Consell de la Generalitat, por el que se establecen normas de prevención y corrección de la contaminación acústica en relación con actividades, instalaciones, edificaciones, obras y servicios, (D.O.G.V. 4901 de 13/12/04); a todos los edificios de viviendas se les exigirá como documento expreso para aportar en el momento de la solicitud del Final de Obras Municipal, Certificado acreditativo de que “el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación”. Dicho certificado deberá ser suscrito, al menos, por el promotor, el proyectista, el director de la obra y el director de la ejecución de la obra.

Tras la entrada en vigor de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), los proyectos de edificios de viviendas con garaje-aparcamiento, salvo las viviendas unifamiliares, que se presenten en el Registro del Ayuntamiento para solicitar Licencia Municipal de Obras deberán aportar, además del Proyecto Básico y como documento separado, un Proyecto de Instalación del garaje para ser informado por el Servicio de Ingeniería del Ayuntamiento. La concesión de la Licencia de Obras llevará implícita la de Instalación del garaje y el Final de Obras Municipal la Licencia de Apertura del garaje.

Ficha técnica urbanística.

Cada proyecto debe adjuntar su correspondiente ficha técnica urbanística, cuya realización debe ajustarse al siguiente modelo:

D. Arquitecto autor del PROYECTO de situado en de ALICANTE, propiedad de D. aporta a ese Ayuntamiento los DATOS SIGUIENTES de la obra de referencia, de cuya autenticidad se responsabiliza.

1º DATOS URBANISTICOS.-

- 1.1. Zona según el Plan General.....
- 1.2. Existe en la zona de P. Parcial aprobado.
- 1.3. Tipo de edificación proyectado
- 1.4. Ancho de la calle.

2º DIMENSIONES.-

- 2.1. Longitud de la fachada de la calle m.
- 2.2. Superficie de la parcela m2
- 2.3. " de la semi-calle m2

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

2.4.	"	total	m2
2.5.	"	proyecto en planta	m2
2.6.	"	total	m2

3º VOLUMENES.-

3.1.	Altura de cornisa	m.
3.2.	Volumen proyectado	m3
3.3.	Número de plantas	

4º VUELOS EXTERIORES.-

4.1.	Longitud	m.
4.2.	Latitud	m.

5º OCUPACION.-

5.1.	Coeficiente de edificabilidad	m3/m2
5.2.	Aprovechamiento de la parcela	%

6º USO INDUSTRIAL, GARAJE Y ESTACIONAMIENTO.-

6.1.	Categoría	
6.2.	Situación	

Solicitud de licencia de obra de reforma o ampliación.

Los solicitantes de este tipo de licencia contendrán la documentación indicada en el art. precedente, salvo lo referido al proyecto técnico, que se ajustará a:

1.- Memoria descriptiva de la construcción existente marcando claramente el uso presente y futuro de las edificaciones.

2.- Plano de situación acotado con distancias a las esquinas próximas.

3.- Plano de plantas, secciones y alzados distinguiendo las obras que se mantienen de la construcción existente, y las que se derriban. La tramitación de esta licencia se hará de la misma forma que las obras de nueva planta.

4.- Estado de mediciones y presupuesto con expresión del coste de ejecución material.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Solicitud de licencia de obras menores.

1.- Se entenderá por obra menor a los efectos de las presentes Ordenanzas aquellas en las que no interviene ningún elemento de tipo estructural ni afecte a la configuración arquitectónica del edificio ni que afecte a instalaciones completas de electricidad, agua, climatización, etc., sin afectar a infraestructura general.

2. La solicitud de licencia se realizará con arreglo al formulario impreso correspondiente, especificándose las obras que se vayan a realizar, sin que se exija planos ni memoria, sino solamente la dirección facultativa en los casos que lo determinen las disposiciones vigentes y plano de situación a escala adecuada

Solicitud de licencia de vallado en Suelo No Urbanizable.

Para la solicitud de licencias de vallados se deberá aportar informe favorable del Juzgado de Aguas de Guardamar del Segura donde se indiquen las condiciones necesarias para preservar la servidumbres de los acueductos.

Línea de calle.

1. Todo propietario de un solar tendrá derecho a que, previo expediente, se fije línea de calle, de la parcela correspondiente.

2. El Expediente se iniciará mediante solicitud escrita del interesado, acompañando un plano de situación en triplicado ejemplar del solar, con cotas de distancia a las esquinas de las calles inmediatas.

3. Por los Servicios Técnicos Municipales se expedirá plano diligenciado, en el que se indicarán las alineaciones oficiales determinadas por el instrumento de Planeamiento aplicable con el visto bueno de la Alcaldía.

4. En los casos en que sea solicitada licencia de construcción sobre un solar que, a criterio de los Servicios Técnicos, requiera un señalamiento expreso de alineación, se interrumpirá el procedimiento de concesión de licencia hasta tanto no se señale la correspondiente línea de calle.

Tramitación y Resolución de la solicitud.

Las solicitudes de licencias se tramitarán y resolverán con arreglo al procedimiento que al efecto se regula en los artículos 9º y concordantes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de Junio de 1955, o en las disposiciones de igual o superior categoría que en lo sucesivo se dicten sobre la materia.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Datos del proyecto para la licencia.

1. Los proyectos para su aprobación deben presentarse con todos los datos precisos que determinen la localización y composición de la obra y el cumplimiento de las normas que le afecten.

2. Cuando de los informes de los servicios técnicos Municipales o de los Organismos que hubieren informado la petición de licencia resultarán deficiencias se distinguirán entre subsanables e insubsanables.

3. Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas que para su rectificación, sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y en todo caso, las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de la obra.
- b) Proyectar las obras para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.
- c) Aplicar edificabilidad superior a la señalada por la ordenación.
- d) Rebasar los límites establecidos por la Ordenación respecto a la altura, el número de plantas o la profundidad edificable.
- e) No respetar las zonas de equipamiento previstas en la planificación.
- f) Proyectar los patios interiores con superficie inferior a la fijada en las Ordenanzas.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán derogadas.

4. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el anterior apartado 3. Dichas deficiencias se ratificarán al peticionario para que dentro del plazo máximo de 3 meses proceda a su subsanación con las siguientes advertencias:

1º) Que de no subsanarse los defectos en el plazo indicado, se producirá la caducidad de la solicitud.

2º) Que por la notificación de las deficiencias quedará interrumpido el cómputo del tiempo por la aplicación de la figura del Silencio Administrativo regulada en el Art. 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Si fueran subsanadas las deficiencias dentro del referido plazo, seguirá la tramitación del expediente, otorgándose o denegándose la licencia, según proceda.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Facultad del Ayuntamiento para denegar licencias.

1. La denegación de licencias por parte del Ayuntamiento deberá estar motivada en el incumplimiento por el solicitante, de lo dispuesto en la normativa urbanística o en la existencia de algunas de las condiciones previstas por el Art. 73 de la Ley del Suelo.

2. En los casos señalados en el art. 73 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento podrá sugerir que se introduzca en el proyecto, las modificaciones necesarias para lograr la adaptación del mismo al ambiente donde estuviese situada la obra solicitada.

Caducidad de la licencia.

Una vez otorgada la licencia se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción en los plazos fijados en la misma, sin que en ningún caso se supere lo previsto en la Normativa aplicable.

La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

Plazo de terminación de la obra.

El Ayuntamiento fijará, al otorgar la licencia, el plazo de terminación de las obras y una vez transcurrido el mismo sin que hubiese finalizado después de oír al propietario sobre las causas que hayan originado este incumplimiento, y mediante el abono de los derechos previstos en la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora, acordará la prórroga de la misma por el tiempo que se estime conveniente cuya prórroga no podrá exceder de la mitad del tiempo o plazo originariamente concedido en la repetida licencia, ni de un año en ningún supuesto.

Acta de Tirada de Cuerda.

1. En el momento de comunicar la fecha de comienzo de la obra, se fijará, de común acuerdo entre el Promotor y los Servicios Técnicos Municipales el día y la hora en que deberá tener efecto el replanteo, siendo imprescindible en estos casos la realización del replanteo previamente al comienzo de las obras.

2. En el acto de replanteo deberán estar presentes: La dirección técnica, el promotor y el constructor juntamente con el Técnico Municipal. Debiendo facilitar el constructor los medios y personal adecuado para el desarrollo del replanteo.

3. Del desarrollo de las operaciones de replanteo se levantará la oportuna acta que será firmada de conformidad por los presentes.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Cumplimiento de las condiciones de la Licencia. Obra sin licencia.

El propietario se sujetará en absoluto a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la Licencia, entre la que se considera fundamental, ajustar las obras exactamente a las líneas oficiales señaladas.

En caso de incumplimiento de esta Ordenanza, se suspenderán los trabajos una vez comprobada la infracción en el momento que por el Alcalde o por sus Delegados se dé la orden oportuna, firmando el enterado, el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. El propietario quedará obligado en el plazo y condiciones señalados en el R.D.U. a solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia y orden de ejecución.

Proyecto sellado en obra.

El ejemplar del proyecto sellado que se entregue al interesado, deberá tenerlo en obra siempre a disposición de los técnicos y autoridades municipales para las comprobaciones que juzguen oportunas.

Modificaciones en el Proyecto.

Toda variación del proyecto requerirá autorización del Ayuntamiento tramitada conforme al tipo de modificación solicitada.

En el supuesto de que la variación solicitada suponga un incremento en el coste de ejecución material se girará la correspondiente tasa sobre el incremento producido.

En aquellos casos en los que la modificación solicitada no suponga incremento en el coste de ejecución material de la obra, no existirá derecho a la devolución de las tasas ya giradas.

Sustitución de la dirección técnica.

Cuando el director o cualquiera de los miembros de la dirección técnica de la obra cesara en el cargo, lo pondrán en conocimiento del Sr. Alcalde, quedando aquella suspendida hasta que el propietario designe al nuevo facultativo y éste, por su parte, comunique su aceptación a la Alcaldía.

Sustitución del constructor y del Promotor.

La sustitución del constructor deberá ser comunicada por el promotor de la obra mediante escrito en el que se haga constar el nombre del nuevo constructor, su aceptación y la fecha en la que se hace cargo de la obra, y el

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

presupuesto de ejecución material de la obra pendiente de ejecutar que se hará constar mediante certificación del técnico director.

Todo promotor tendrá derecho a transmitir la titularidad de la licencia, estando obligado a comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, que contendrá la aceptación del nuevo promotor y la fecha de la transmisión, así como el coste de la obra ya ejecutada, acreditado por certificación del técnico director. La transmisión de licencia se acompañará del pago de la tarifa fijada en la Ordenanza correspondiente.

Terminación de la obra.

Cuando las obras hayan sido concluidas, el director técnico estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento mediante la remisión del oportuno certificado.

A todos los efectos se entenderá que el técnico director será responsable de la ejecución de obras en exceso con respecto a la licencia concedida, siempre y cuando estas obras hayan sido realizadas con anterioridad a la comunicación del técnico de la terminación de obra.

Licencia de ocupación.

La primera ocupación de cualquier vivienda o local requerirá de la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de la exigencia de licencia para el ejercicio de cualquier actividad industrial, comercial o de servicios.

Se tramitará simultáneamente con las cédulas de habitabilidad de las viviendas de que conste el edificio.

Licencia para derribos, Apeos, etc.

Para los derribos, apeos y otras obras análogas se solicitará licencia del Ayuntamiento o del Sr. Alcalde, acompañando los documentos que hicieran falta para dar la idea de lo que se proyecte ejecutar y su presupuesto de ejecución material, suscritas por un facultativo competente. Los directores facultativos en los casos que consideren de urgencia bajo su exclusiva técnica y responsabilidad podrán disponer la ejecución de aperos y las obras indispensables que consideren necesarias debiendo ponerlo seguidamente en conocimiento de la Alcaldía. Dentro del proyecto técnico se aportarán fotografías de la edificación a demoler.

Con el fin de reservar el Vertedero Municipal para los residuos inertes generados en el municipio, es necesario establecer un control estricto de la procedencia de los materiales que entran en el mismo.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Los proyectos de las obras o derribos presentados a este Ayuntamiento deberán incluir un cálculo de los residuos generados medidos en miles de Kilogramos, firmado y visado por técnico competente. Esta estimación será verificada por los servicios técnicos municipales, cuyo criterio será el que prevalecerá, y emitirán un informe que incluirá este dato.

Control de las obras.

Una vez aportada la documentación preceptiva para el inicio de las obras, se hará entrega del cartel informativo con indicación del número de expediente de licencia con los datos más relevantes, que deberá quedar colocado en obra a la vista de la inspección municipal.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de los edificios, en función del número de plantas permitidas en la Zona, será la siguiente:

<u>Plantas</u>	<u>Altura máxima.</u>
1	4,50 m.
2	7,00 m.
3	10,50 m.
4	13,50 m.
5	17,00 m.
6	20,00 m.

Estas alturas no serán de aplicación en edificios públicos que justificarán técnica y funcionalmente la adopción de alturas superiores , sin que en ningún caso puedan superar el número máximo de plantas.

Número de plantas.

La altura se define en número de plantas y se medirá de forma análoga a la anterior para cada solar. En el número de plantas se incluirá todas las del edificio, excepto:

Los sótanos o semisótanos que cumplan simultáneamente las dos condiciones siguientes:

a) Que la altura desde la rasante al intradós del forjado de planta baja medida en el punto medio de cada fachada no supere 1,50 m. y,

b) Que la misma altura anterior medida en el punto más desfavorable de cada fachada no supere los 2 m.

Construcciones permitidas por encima de la Altura.

En general y cualquiera que sea el tipo de edificación sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

Forjado de techo, horizontal o inclinado de la última planta.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Formación de cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no sea superior a 45°.

Chimeneas, antenas y análogos.

Caja de escalera general del edificio, salas de máquina de ascensor depósitos de agua y elementos análogos.

Trasteros vinculados a las viviendas de la edificación, con una superficie máxima de 4 m², con una altura libre inferior a 2.00 metros, con acceso directo desde zonas comunes de la edificación, sin instalación de fontanería, con un máximo de 1 por vivienda. Deberán quedar, como mínimo, a 3 metros de la fachada de la planta inferior y a 2 metros del patio de luces del edificio.

Pérgolas con superficie no superior al 20% de la superficie de la cubierta, guardando un retranqueo mínimo de 3 metros respecto a la fachada del edificio, y por debajo de un plano inclinado trazado a 45° desde la línea de cornisa definida por la alineación exterior y la altura máxima del edificio.

Los cerramientos verticales de los elementos que generen volumen deberán estar situados a 3 m. como mínimo de los planos de fachada, entendiendo como tales, a los definidos por las alineaciones de la edificación, siempre y cuando el volumen edificado se encuentre por debajo de un plano inclinado trazado a 45° desde la línea de cornisa definida por la alineación de la edificación y la altura máxima del edificio.

La caja de escalera podrá alcanzar la alineación exterior, siempre y cuando la cubierta de la misma se resuelva de forma inclinada, por debajo del mismo plano de 45°.

Altura libre mínima y máxima.

- <u>Planta baja.</u>	<u>Min.</u>	<u>Max.</u>
- Comercio e industrias	3,60	4,50
- Viviendas	2,50	3,00
- <u>Planta de pisos.</u>		
- Comercial e industrial	3,00	4,00
- Vivienda	2,50	3,00

Se podrá autorizar alturas distintas siempre que se justifiquen técnica y funcionalmente, respetando la altura máxima de los edificios.

Escaleras.

Además de las condiciones exigidas por las Normas de Habitabilidad y por el artículo 9 de la NBE-CPI-96 o disposiciones que las sustituyan, a las escaleras que den servicio a edificios plurifamiliares de uso público o susceptibles de ser utilizados públicamente, les serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. Se prohíben expresamente las mesetas o rellanos partidos, de manera que en todo cambio de dirección de las escaleras habrá de existir una meseta o rellano de dimensiones mínimas 1,00 x 1,00 m.
2. Se prohíbe la existencia de peldaños aislados, debiendo ser dos el número mínimo de escalones en cada tramo.
3. En cualquier caso, para todas las escaleras en general y para las escaleras curvas en particular, se estará a lo dispuesto para ellas en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Aparatos elevadores.

Será obligatoria la existencia de ascensor en aquellos edificios cuyo número de plantas fuese superior a cuatro, cualquiera que sea su uso.

En todos los casos en los que en el edificio haya ascensor, excepto en viviendas unifamiliares, sea o no obligatoria su existencia, las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta, incluida la planta baja, tendrá un ancho mínimo de 1,50m.

Vuelos o Voladizos.

Son las partes de la construcción a las que se permite que sobresalgan de las alineaciones oficiales de calle o de fachada, en su caso, a partir de una altura mínima de 3,60 m. sobre la rasante correspondiente, en cada punto de la acera. El extremo del vuelo quedará remitido como mínimo a 0,20 m. de la línea de bordillo, y estará separado una longitud igual o mayor que el vuelo, con un mínimo de 0.60 m, de las medianeras..

1. Cuerpos de edificación cerrados.

a. Permitidos únicamente en calles de ancho igual o superior a 10 m., excepto cuando se trata de elevar plantas sobre otras ya existentes que no tuvieran vuelos antes de la aprobación de este Plan.

b. El saliente del plano de fachada no mayor de 10% del ancho de calle, con máximo de 1,20 m.

c. El vuelo cerrado no será superior a 50% de la longitud de fachada. Esta edificabilidad resultante podrá repartirse en toda la superficie de la fachada

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

según el criterio compositivo adoptado y siguiendo las indicaciones de los puntos anteriores.

2. Voladizos abiertos.

a. Permitidos en todas las calles.

b. El saliente de la línea de fachada no mayor del 10% del ancho de la calle, un máximo de 1,20 m. retranqueándose de las medianeras una longitud igual o mayor que el vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

4. Vuelos en las esquinas

En los casos de vuelos sobre chaflán, éstos deberán mantener el chaflán. El vuelo máximo será el correspondiente a la calle de mayor ancho.

Áticos.

Sólo se permiten en aquellas zonas donde se autorice expresamente en la Ficha Urbanística. La distancia mínima de la fachada del ático a la alineación de la edificación será de 3,00 metros.

Chaflanes.

En las manzanas con obligación de dejar chaflán (según se detalla en planos), éstos serán de 3 m. medidos sobre una perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de calle, en encuentros de calles con ángulo superior a 90º, y de 5 m. en calles con ángulo inferior a 90º, de acuerdo con los planos de alineaciones.

Sótano y Semisótano.

Podrá permitirse la construcción de sótano y semisótano no habitable, cuando reúna las siguientes condiciones:

1. Que reciban luz y ventilación por medio de las correspondientes lumbreras a calles o patios.

2. Que su altura mínima sea de 2 metros.

Las viviendas sólo se podrán ubicar en P.Baja y P. de Pisos, admitiéndose que alguna de sus dependencias se encuentren bajo rasante, en semisótano,

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

siempre y cuando resuelvan su iluminación y ventilación de acuerdo con las Normas de Habitabilidad y Diseño, HD-91.

Se permiten otros usos distintos del de vivienda en planta sótano y semisótano, siempre y cuando se resuelva convenientemente la evacuación de personas, dotando al local de las medidas de seguridad necesarias cumpliendo la normativa vigente de Protección contra incendios. Se deberá garantizar su iluminación y ventilación por medios naturales o mecánicos, según Normativa de aplicación.

En aquellos edificios destinados a uso hotelero y sanitario, las habitaciones, entendiéndose como tales las destinadas a alojamiento de personas, deberán ubicarse en planta baja o planta de pisos .

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos e instalaciones técnicas del edificio o similares.

En los sótanos deberá instalarse un sistema de evacuación de aguas en previsión de inundaciones.

Testeros y muros de medianera. Conservación y Decoración.

1. Serán de cuenta del dueño de la casa más elevada decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas en el momento de la construcción.

2. Por el Ayuntamiento se tomarán las medidas necesarias para evitar las medianeras vistas, que afectan a la estética del conjunto urbano, para lo cual se estará a lo dispuesto en el art. 182 de la Ley del Suelo.

Condiciones estéticas de las construcciones y espacios públicos

Quedan prohibidos los acabados de medianeras vistas en color negro.

Quedan prohibidos, en edificios de nueva construcción, la instalación de aparatos de climatización o similares, vistos desde la vía pública, pudiendo ubicarse en las cubiertas de los edificios.

Queda prohibido el recubrimiento de elementos de fachada con envolturas que afecten a la estética de la edificación.

Se prohíbe el uso privativo de cualquier espacio público para colocación de carteles particulares o cualquier otro elemento, excepto en los supuestos, y con la tramitación prevista, en la Normativa aplicable.

Para la colocación de vallas publicitarias se estará en lo dispuesto en la Ordenanza correspondiente.

Zonas libres delante de las construcciones.

En aquellas zonas donde, voluntaria y obligatoriamente, se establezca el retranqueo de las edificaciones con respecto a la alineación de la calle, el espacio resultante se destinará a jardines, no situados, en ningún caso, por debajo de la rasante de la calle sin que en ellos se puedan construir cuerpos salientes, permitiéndose los vuelos de balcones y miradores que corresponda a la categoría de la calle donde se encuentre el edificio.

Muros de separación en los patios contiguos.

La altura de los muros de separación en los patios contiguos será de 2 metros.

Derribos y Transporte de escombros.

Los derribos y transporte de escombros se harán previa la adopción de la precaución necesaria para evitar el ruido, levantamiento de polvo y proyecciones de material. La Alcaldía fijará las horas para la ejecución de estas demoliciones y el transporte de escombros. Los escombros se llevarán a los lugares que al efecto designe la Autoridad Municipal, bien acondicionados para que no se viertan en la vía pública durante su recorrido.

Andamiajes y medidas auxiliares.

La construcción de los andamios y medios auxiliares de todo tipo se hará bajo la dirección de los facultativos que se encuentran al frente de las obras. Se solicitará y obtendrá del Sr. Alcalde la debida autorización para instalarlos adoptándose para la seguridad de los obreros y transeúntes las debidas precauciones, ajustándose totalmente a la legislación vigente sobre la materia.

Vallado de obras y derribo.

No se practicará ninguna obra de nueva planta o de reforma de fachada sin haber construido antes una valla o cerca de precaución de 2 metros de altura, de madera, ladrillo y otro material y en las condiciones que establezca la ordenanza correspondiente, sin rebasar la línea del bordillo de la acera.

Si por circunstancias especiales el establecimiento de la valla impidiera mucho el tránsito de peatones, por los servicios técnicos municipales se fijarán las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en el que se terminen los trabajos, indispensables en la planta baja y

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio volado, con piso cuajado de tablonos y otro material, resistente que impida la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento,

La concesión de vallas se entiende siempre con carácter provisional en cuanto dura la obra.

Otras precauciones a que se han de sujetar las obras de construcción, reparación y mejora.

Si durante la ejecución de ciertas obras, ofreciera peligro o dificultad el tránsito de carruajes por la calle podrá suspender éste en una o dos direcciones siempre que se considere indispensable por los servicios técnicos municipales.

Cuando se practiquen revoques, retejos u otras operaciones análogas, se atajará al frente de fachada con una cuerda junto a la cual, si la clase de operación lo exige, se mantendrá un obrero que avise del peligro.

En todas las obras deberán colocar los dueños o contratistas, por la noche, luces rojas en los puntos que mejor se vean y puedan avisar a los transeúntes del peligro.

Los materiales se acopiarán y prepararán a ser posible dentro de las obras y si no en el punto de la vía pública que menos moleste a los transeúntes, con anuencia de la Autoridad y previo pago de los derechos consignados en las Ordenanzas Fiscales.

Cuando se conceda autorización para la ejecución de cualquier obra que altere la acera o pavimento de la calle, será a condición de que el propietario, una vez terminadas, las deje en el ser y estado que se encontraban antes de tocarlos, teniendo la precaución de que durante el tiempo que duren los trabajos, los hoyos, las zanjas, etc., se cubran con tablas, quedando igualmente señalizados en la forma prevista anteriormente.

Apuntalamiento y Apeos.

Ningún vecino se opondrá, bajo ningún pretexto, a que se coloquen en viviendas y locales los elementos integrantes del Apeo que fuesen necesarios cuando lo ordenase o autorizase la Autoridad Municipal y serán responsables de los daños que se ocasionen por la demora de su cumplimiento. Antes de procederse a ningún derribo se practicarán los aperos y codales necesarios a fin de que no sufran las casas contiguas. Este gasto correrá a cuenta del propietario de la casa por derribar que será responsable de los daños producidos.

Vallado de solares.

Todo propietario de solar o superficie de suelo urbano o urbanizable programado, recayente a vía pública o a algunos de sus tramos comenzados a urbanizar, estará obligado a cercar con valla la línea de fachada de dicho solar, con una altura mínima de 2 metros, con unas condiciones que impidan el acceso a su interior y mantenerlo en condiciones higiénicas.

Todo ello, sin perjuicio de la situación jurídica y regulación que al solar o superficie le corresponda con arreglo a la Ley y Ordenanzas.

MODIFICACION PUNTUAL PGOU Nº 6 (Pleno 29-12-2010)

Vallado de parcelas en edificación abierta

Los vallados de parcelas en edificación abierta deberán mantener la alineación y rasante de éstos en toda su longitud. Se compondrán de un antepecho opaco con altura de 1,50 m. y acabado acorde con la edificación. Hasta completar los 2.20 m. de altura podrá colocarse cerramiento vegetal o valla metálica o cualquier tipo de celosía cuyo grado de opacidad no supere el 40%.

En caso de variación de la rasante del espacio público, podrán modificarse las dimensiones establecidas con un máximo del 20%.

Vallado de parcelas en suelo no urbanizable

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

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

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

Servicios de aseos.

Todo local de trabajo dispondrá de un número de inodoros y urinarios proporcionados al de obreros y usuarios, con agua abundante para el servicio de los mismos y descargas automáticas a ser posible. El número de inodoros se calculará a base de un mínimo de uno por cada treinta personas, debiendo estar los correspondientes a uno y otro sexo convenientemente separados. Cada cabina tendrá una medida mínima de superficie de 1 m. por 1,2 con una altura superior a 2.20 m.

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

Los locales destinados a aseos del personal, lavabos y duchas, ofrecerán buenas condiciones de amplitud e higiene debiendo estar separados los correspondientes a uno y otro sexo. A este respecto se establece la obligación mínima de que el número de grifos como el de duchas será uno por cada diez personas, constituidos en la forma que reglamentariamente se establece.

Ventilación de aseos.

Los aseos podrán ventilarse mediante un "shunt" o conducto con tiro natural. Cuya salida sobresaldrá del tejado o de cualquier edificación colindante de acuerdo con las Condiciones de las Normas de Habitabilidad.

Superficie y cubicación de los locales de trabajo.

Los locales de trabajo tendrán las dimensiones precisas en cuanto a extensión superficial y cubicación de acuerdo con las necesidades de la industria y con el número de obreros que trabajan en ella. Por obrero, la superficie del pavimento no será menos de 2 m² y el volumen del aire de 10 m³, sin contar, en uno y otro caso, la superficie y el volumen ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales. La altura mínima de los locales, salvo en casos excepcionales, será de 3,60 metros en planta baja y 3 metros en planta de piso.

Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, etc.) dispondrán en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) de medidas suficientes que garanticen su uso y accesibilidad por minusválidos, disponiendo de aseos con las dimensiones suficientes para su uso por personas con movilidad disminuida. Se deberá cumplir la Normativa vigente.

Se exigirá el cumplimiento de la normativa sobre Accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y el medio urbano (Decreto 39/2004) no solo las viviendas, en los términos que exige la Normativa, sino también todos los locales sin uso que existan en el edificio. El ejercicio de cualquier actividad en los locales sin uso obligará al estricto cumplimiento de la Normativa vigente.

Aparcamientos.

Los estándares mínimos a prever de plazas de aparcamientos para edificios construidos de nueva planta, en el interior de los edificios o en zonas de estacionamiento son los siguientes, teniendo en cuenta que en el tipo de ordenación según alineación a vial, las superficies se refieren a la de los solares y en el tipo de ordenación por edificación abierta, las superficies se refieren a la que resulta de aplicar sobre la parcela edificables los retranqueos

Modificación de la Revisión del Plan General de Guardamar del Segura

mínimos obligatorios de la edificación y que en ningún caso se exigirá para el cumplimiento del estándar de aparcamiento más de dos plantas de sótano destinadas a este uso.

En los edificios destinados a vivienda colectiva, los ubicados en solares de superficie inferior a 300 m², o cuyas dimensiones impidan inscribir en ellos un círculo de 13 metros de diámetro, estarán exentos de dotación de aparcamientos; los ubicados en solares de superficie comprendida entre 300 m² y 500 m², deberán destinar una planta completa al uso exclusivo de garaje aparcamiento y los ubicados en solares de superficie superior a 500 m², la reserva mínima de aparcamiento será la establecida en el Art. 208 del R.O.G.T.U. (Decreto 67/2006 del Consell, de 19 de mayo), o documento en vigor que lo sustituya. En ningún caso se exigirá para el cumplimiento del estándar de aparcamiento más de dos plantas de sótano destinadas a este uso.

Para el resto de usos y en los sectores en suelo urbanizable la previsión de plazas de aparcamiento privadas será la referida en el Art. 208 del R.O.G.T.U. (Decreto 67/2006 del Consell, de 19 de mayo), o documento en vigor que lo sustituya.

En los edificios de Uso Hotelero, será obligatoria la inclusión de un garaje colectivo cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento por habitación.

En los edificios de oficinas, la capacidad del garaje se establecerá a razón de 2 plazas por cada 100 m² de construcción.

Deberán cumplir las condiciones de diseño de las Normas de Habitabilidad.

Movimientos de tierras.

1.- Para cualquier movimiento de tierras y de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo se precisará de previa licencia municipal.

2.- Las arenas procedentes de dunas tendrán la consideración de patrimonio municipal.

3.- Queda prohibido la utilización como material de construcción de las arenas procedentes de dunas y su venta a terceros.

4.- No se podrán sacar fuera del término municipal las arenas de dunas sobrantes procedentes de cualquier tipo de excavación; el Ayuntamiento fijará el lugar de vertido.

MODIFICACION PUNTUAL PGOU N° 6 (Pleno 29-12-2010)

9.- Barbacoas.

En edificación abierta, las construcciones auxiliares destinadas a barbacoas mantendrán el retranqueo obligatorio de la edificación, siendo como mínimo de 3 metros y cumpliendo lo establecido en el Código Civil.

MODIFICACION PUNTUAL PGOU Nº 6 (Pleno 29-12-2010)

6.- Se hace referencia en el punto anterior a la derogación de las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana. En las Ordenanzas de Edificación hay un capítulo en el que se transcriben dichas Normas, y que debido a esta derogación se entiende que será de aplicación el documento Normativo vigente en el momento de aplicación de las mismas.