

INDICE

A. PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

TOMO I

A.1. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

	Pags
1. Información urbanística del territorio. Condiciones geográficas	11
1.1. Características naturales del territorio	11
1.1.1. Situación	11
1.1.2. Superficie	11
1.1.3. Términos municipales colindantes	11
1.1.4. Relieve	11
1.1.5. Hidrología	13
1.1.6. Climatología	13
1.2. Aprovechamientos, usos del suelo y aptitud de los terrenos para su utilización urbana	13
1.3. Valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, históricos y artísticos en el ámbito del Plan	17
1.3.1. Valores monumentales y arqueológicos	18
1.3.2. Análisis de la coordinación entre el espacio turístico y el ecosistema dunar	25
1.4. Características de la población, condiciones económicas y sociales y previsiones de evolución demográfica	27
1.4.1. Evolución y estructura urbana de la población	27
2. Información urbanística del territorio. Condiciones institucionales	39
2.1. Planeamiento vigente con anterioridad	39
2.1.1. Antecedentes. P.G.O.U. de 1.973	39
2.1.2. P.G.O.U. de 1.985	40
2.1.2.1. Grado de cumplimiento del planeamiento	42
2.1.2.2. Grado de cumplimiento del Programa de Actuación	43
2.1.3. Modificaciones efectuadas al P.G.O.U.	44
2.1.4. Desarrollo previsto del Plan General	50
2.1.4.1. En suelo urbanizable programado	50
2.1.4.2. En suelo urbano	51
2.1.4.3. En suelo no urbanizable	52
2.1.4.4. En suelo urbanizable no programado	54
2.1.5. Análisis de los sectores de suelo urbanizable programado	55
2.1.6. Análisis de los sectores de suelo urbano	63
2.1.7. Legislación posterior a la vigencia del P.G.O.U.	72

2.2. Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución	78
2.3. Condiciones derivadas del planeamiento de acción territorial vigente	80
2.4. Resultado de los trámites de información pública al Concierto Previo y al documento redactado para su aprobación provisional.	90
2.5. Incidencias en la tramitación del Plan General.	221
2.5.1. Informes sectoriales solicitados a instancias de la Comisión Territorial de Urbanismo	233
2.6. Sectores tramitados con anterioridad o simultáneamente al Plan General.	238
2.7 . Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano	241
2.8. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial	241
2.8.1. Costas	242
2.8.2. Carreteras	250
2.8.3. Parajes Naturales. Lagunas de la Mata	262
2.8.4. Río Segura. Ley de Aguas	270
2.8.5. Vías pecuarias	276
2.8.6. Montes	289
2.8.7. Servidumbres militares	289
2.8.8. Minas	291
2.8.9. Red de Riego	296
2.8.10. Canal del Taibilla	300
2.8.11. Riegos de Levante	302
2.8.12. Red eléctrica	306
2.8.13. Puerto Deportivo	314
2.8.14. Red de saneamiento. Depuradora	321
2.8.15. Vertedero de Residuos Sólidos Urbanos	324
2.8.16. Yacimientos paleontológicos y arqueológicos	327
2.9. Memoria justificativa en relación con la cartografía temática de la C.O.P.U.T.	336

TOMO II

A.2. PLANOS

- I-1 Plano de topografía actual.
- I-2 Plano de usos actuales.
- I-3 Plano de infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales.
- I-4 Plano de estado actual de los núcleos de población consolidados.
- I-5 Plano de riesgo de inundación (I)
- I-6.1 Plano de riesgo de inundación (II)
- I-6.2 Plano de información de la vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas.
- I-6.3 Plano de información de la accesibilidad potencial a los recursos hídricos.
- I-6.4 Plano de información de litología.
- I-6.5 Plano de información de los aprovechamientos industriales.
- I-6.6 Plano de información de riesgo de deslizamientos y desprendimientos.
- I-6.7 Plano de información de la erosión actual.
- I-6.8 Plano de información de la erosión potencial.
- I-6.9 Plano de información de la capacidad de usos del suelo.
- I-6.10 Plano de información de fisiografía.
- I-6.11 Plano de clasificación del suelo según serie temática.
- I-6.12 Plano de clasificación del suelo según serie temática.
- I-7 Plano del Plan General Vigente.
- I-8 Plano superpuesto de inundaciones.

- PI-1 Plano de la red de agua potable.
- PI-2 Plano de la red de saneamiento.

TOMO III

A.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA (art. 50 R.P.)	354
3.1. Definición del modelo Territorial	354
3.2. Justificación de la sectorización conforme a los criterios art. 20 LRAU	359
3.3. Justificación clasificación suelos urbanos U-5 y U-6	372
3.4. Cuadros de características, superficies de cada clase de suelo, sectores y evolución de densidad	379
3.4.1. Cuadros resumen de superficies	379
3.4.2. Cuadro resumen de suelo urbano	380
3.4.3. Cuadros resumen de suelo urbanizable	380
3.4.4. Cuadros resumen de suelo no urbanizable	382
3.4.5. Comparativa de superficies clasificadas y número de	

viviendas Plan General anterior y Revisión del P.G.	384
3.4.6. Superficies, del casco anterior y Revisión del P.G.	389
3.4.7. Tabla de equivalencias	390
3.5. Adecuación al planeamiento de los municipios colindantes	391
3.6. Capacidad de la Red Primaria	393
3.6.1. Cumplimiento de la reserva de parques públicos	393
3.6.2. Suelo dotacional público en casco urbano (U-1)	394
3.6.3. Justificación de la red de agua potable	398
3.6.4. Justificación de la red de agua residual	407
3.7. Calculo del Aprovechamiento Tipo y justificación de la delimitación de las áreas de reparto	417
3.8 Estudio sobre las necesidades y demanda de vivienda protegida.	
3.8.1. Preámbulo.	
3.8.2. Antecedentes.	
3.8.3. Análisis población actual y estructura económica.	
3.8.4. Necesidades actuales de vivienda protegida.	
3.8.5. Crecimiento estimado.	
3.8.6. Previsión de las necesidades de vivienda protegida en el término municipal.	

TOMO IV

A.4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

Planos

- 1.- Mapa litológico.
- 2.- Plano de dominios vegetales.
- 3.- Mapa de usos del territorio.
- 4.- Plano de áreas de especial interés ecológico.
- 5.- Plano de limitaciones a la actividad urbanística.
- 6.- Plano de unidades territoriales ambientales y valoración ambiental.
- 7.- Plano de clasificación de suelo del Plan General.
- 8.- Plano de impactos ambientales.

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

TOMO V

B.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL DE GUARDAMAR DEL SEGURA (ART. 51 R.P.).	436
B.2. NORMAS URBANÍSTICAS.	436
2.1. TITULO I.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	445
2.1.1. Capítulo I.1. Generalidades	445
2.1.2. Capítulo I.2. Régimen del suelo. Determinaciones	450
2.1.2.1. Sección I.2.A. Suelo Urbano y Suelo Urbanizable	451
2.1.2.2. Sección I.2.B. Suelo no urbanizable	457
2.1.3. Capítulo I.3. Normativa sobre usos del suelo	481
2.1.3.1. Zonas de ordenación	481
2.1.4. Capítulo I.4. Régimen de protección de servidumbres y dominio público.	499
2.1.5. Capítulo I.5. Elementos y reservas de suelo de la red primaria.	512
2.2. TITULO II.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	
2.2.1. Capítulo II.1. Tipologías. Edificabilidades, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas.	517
2.2.1.1. Sección II.1.A. Definiciones y Tipologías	518
2.2.1.2. Sección II.1.B. Normas particulares de las zonas de ordenación urbanística.	518
2.3. TITULO III.- CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN.	535
2.4. TITULO IV.- RÉGIMEN TRANSITORIO Y DISPOSICION ADICIONAL	538
2.5. TITULO V.- CUADROS RESUMEN	540

TOMO VI

2.6. FICHAS DE PLANEAMIENTO (art. 55 R.P.).	
2.7. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN (art. 56 R.P.).	

TOMO VII

B.3. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS (art. 57 R.P.).	
--	--

TOMO VIII

B.4. PLANES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (ART. 58 R.P.) Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA (ART. 59 R.P.).

- O.1 Clasificación del suelo.
 - O.2 Red primaria.
 - O.3 Usos globales.
 - O.4.1 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.4.2 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.4.3 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.4.4 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.4.5 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.4.6 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.4.7 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.4.8 División en zonas de ordenación y centros cívicos.
 - O.5.1 Plano de áreas de reparto.
 - O.5.2 Plano de áreas de reparto.
 - O.5.3 Plano de áreas de reparto.
 - O.5.4 Plano de áreas de reparto.
 - O.5.5 Plano de áreas de reparto.
 - O.5.6 Plano de áreas de reparto.
 - O.5.7 Plano de áreas de reparto.
 - O.5.8 Plano de áreas de reparto.
 - O.6.1 Plano de suelo con ordenación pormenorizada.
 - O.6.2 Plano de suelo con ordenación pormenorizada.
 - O.6.3 Plano de suelo con ordenación pormenorizada.
-
- O.P.1 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.2 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.3 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.4 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.5 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.6 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.7 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.8 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.9 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.10 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
 - O.P.11 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.

- O.P.12 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.13 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.14 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.15 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.16 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.17 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.18 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.19 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.20 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.21 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.22 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.23 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.24 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.25 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.26 Plano de usos pormenorizados, alienaciones, rasantes, polígonos, alturas, y red secundaria.
- O.P.27 Plano de ordenación pormenorizada del polígono U-5.
- O.P.28 Plano de ordenación pormenorizada de los polígonos U-2 y U-3.
- O.P.28 Plano de ordenación pormenorizada de los polígonos U-8a y U-8b.

- O.P.36 Plano de ordenación pormenorizada del sector ZO-1.
- O.P.37 Plano de ordenación pormenorizada del sector ZO-2.
- O.P.38 Plano de ordenación pormenorizada del sector ZO-3.
- O.P.39 Plano de ordenación pormenorizada del sector ZO-4.
- O.P.40 Plano de ordenación pormenorizada de los sectores ZO-5 y ZO-6.
- O.P.41 Plano de ordenación pormenorizada del sector ZO-7.
- O.P.42 Plano de ordenación pormenorizada del sector ZO-8.
- O.P.43 Plano de ordenación pormenorizada del sector ZO-9.

TOMO IX

ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

FICHAS DE ZONA

ANEXO

MEMORIA DEL DOCUMENTO REFUNDIDO

TOMO V

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA.

B.1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA.

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

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

1. Suelo No Urbanizable de Protección.

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

2. Suelo No Urbanizable Común. Área de el “CAMPICO”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Suelo Urbano. Casco consolidado.

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

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

4. Suelo Urbanizable. Zona de Costa:

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

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

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

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

5. Area U-4.

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

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

Los sectores de suelo urbanizable contiguos al Suelo No Urbanizable de Protección Forestal, tendrán especial cuidado en la fijación de sus límites y elementos de separación respecto del área forestal, de tal manera que su

ordenación, con independencia del resto de parámetros y determinaciones del Plan General, localizará sus espacios libres y dotacionales en las zonas de borde al objeto de cuadrar límites y preservarlas; lo cual será con carácter preferente y, obviamente, sin perjuicio de la racionalidad en la ordenación resultante. Y ello, aunque sus dimensiones y configuración no se ajusten con todo rigor a los módulos del Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998).

7. Suelo Urbanizable Industrial.

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

8. Mediciones y ajustes.

El desarrollo de los contenidos del Plan General mediante instrumentos de planeamiento podrá generar situaciones de desajuste respecto de mediciones y superficies. Se establece al efecto y para tales casos un límite máximo del 5 % como asumible, sin necesidad del expediente de modificación del planeamiento, y repercutible a todos los parámetros del área, sector o unidad de ejecución de que se trate. En cualquier caso, el ajuste definitivo deberá estar suficientemente fundado y acreditado.

9. Red primaria o estructural.

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

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

10. Red primaria, Parque Urbano.

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

11. Suelo No Urbanizable, Plan Especial.

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

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

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

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

NORMAS URBANÍSTICAS
PLAN GENERAL
GUARDAMAR DEL SEGURA.

INDICE

2.1.- TITULO I.- ORDENACION ESTRUCTURAL

2.1.1.- Capítulo I.1. Generalidades

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

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

2.1.2.2.- Sección I.2.B. Suelo no urbanizable

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

Zonas de ordenación

2.1.4.- Capítulo I.4. Régimen de protección de servidumbres y dominio público

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

2.2.- TITULO II.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.2.1.- Capítulo II.1. Tipologías. Edificabilidades, ordenación de volúmenes, altura y número de plantas

2.2.1.1.- Sección II.1.A. Definiciones

2.2.1.2.- Sección II.1.B. Tipologías

2.2.1.3.- Sección II.1.C. Normas particulares de las zonas de ordenación urbanística.

2.3.- TITULO III.- CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.4.- TITULO IV.- RÉGIMEN TRANSITORIO Y DISPOSICION ADICIONAL

2.5.- TITULO V.- CUADROS RESUMEN

2.1. TITULO I

ORDENACION ESTRUCTURAL

2.1.1. CAPITULO I.1. GENERALIDADES

Art.1. Objeto.

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

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

Art. 2 Carácter.

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

Art. 3. Vigencia.

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

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

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

Art. 4. Interpretación.

1.- La documentación de este Plan General pretende constituir una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, y por este orden, a lo expresado en las Normas Particulares, Normas Generales, Planos de Ordenación y Memoria. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala (menor divisor).

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

Art. 5. Efectos.

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

2.- Edificaciones preexistentes:

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

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

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

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

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

b) Por tanto, el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación referentes a la Nueva Edificación contenidos en este Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone, por sí mismo, la calificación de edificación fuera de ordenación, y no es obstáculo para el establecimiento en ella, y en sus locales y piezas, de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en los Edificios, de Conservación y Mantenimiento o de Acondicionamiento.

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

c.1) Las de Conservación y Mantenimiento.

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

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

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

2.1.2.- CAPITULO I.2. REGIMEN DEL SUELO. DETERMINACIONES.

Art. 6. Clasificación de suelo.

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

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

b) Suelo Urbanizable: Constituido por aquellos terrenos que este Plan General prevé que puedan ser urbanizados, por no estarlo, total o parcialmente, o haber devenido obsoleta la obra urbanizadora existente, pero sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, como se definen estas en el art. 6 y

concordantes L.R.A.U. El régimen de esta clase de suelo es el establecido en el art. 10 L.R.A.U., y art. 11 de su Reglamento de Planeamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

U-5.- Suelo urbano industrial. Femsá.

U-6.- Zona del Hotel Campomar.

U-7 y U-8a y U-8b.- Sectores de uso residencial, antiguos sectores 11 del Plan General de 1.985, situados en el límite Sur del término, entre la pinada y la CN-332, y que acaban lindando con la playa de La Mata, de Torrevieja.

U-9 Sector de uso residencial

U-10 Sector de uso residencial

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

ZO-1.- Corresponde al S.U.P. 7 del Plan General de 1.985, y está dotado de ordenación pormenorizada anterior a este Plan. Constituye área de reparto propia, la nº 5, y su uso global es el residencial.(*)

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

ZOE 1.- Corresponde al antiguo S.U.P. 3 del P.G.O.U. de 1.985. Constituye el área de reparto Nº 1. Su uso predominante es el residencial.

ZOE-2.- Corresponde al Polígono 1 del S.U.P. 5 del P.G.O.U. de 1.985. Constituye área de reparto propia, la Nº 2, y su uso global es el industrial.

ZOE-3.- Corresponde al S.U.P. 2 del P.G.O.U. de 1.985. Constituye el área de reparto Nº 3 y su uso global es residencial.

ZOE-4.- Se corresponde con el Sector de suelo urbanizable programado 6 del Plan General de 1.985. Su uso global es el residencial y constituye el área de reparto nº 4.

ZO-2.- Se trata de un Sector de uso global residencial cuyo área de reparto es la nº 6.

ZO-3.- Se corresponde, parcialmente, con el S.U.N.P. 6 del antiguo P.G.O.U., y prevé también el uso global residencial. Forma el área de reparto Nº 7.

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

ZO-4.- Es el S.U.P. 8 del Plan General de 1.985. Su uso es residencial y forma el área de reparto 11.

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

ZO-6.- Sector de Suelo Residencial al oeste de CN-332 y junto al ZO-3. Forma parte del área de reparto nº 12 junto con la Red primaria adscrita.

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

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

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

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

ZSO-3.- Sector de suelo de uso previsto industrial, junto al urbano 6, en la parte Oeste de la CN-332. Forma el área de reparto nº 17.

ZSO-4.- Constituye parte, la más cercana al casco, del S.U.N.P. 5 del P.G.O.U. de 1.985. Su uso global es el residencial y forma el área de reparto N° 8 junto con ZSO-5 y ZSO-6.

ZSO-5.- La parte central del antiguo S.U.N.P. 5 del P.G.O.U. de 1.985, al que se adscribe, en el área de reparto N° 8 junto con ZSO-4 y ZSO-6, suelo no urbanizable de especial de protección de costas.

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

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

ZSO-8.- El antiguo S.U.N.P. 2 del P.G.O.U. de 1.985, de uso global residencial, que constituye el área de reparto N° 15.

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

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

Art. 9. Áreas de reparto en suelo urbano.

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

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

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

Art. 10. Areas de reparto en suelo urbanizable.

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

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

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

SECCION I.2.B. SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 11. Definición, finalidad y tipos.

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

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

- a) Suelo rústico o no urbanizable común.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección.

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

- a) Suelo no urbanizable de protección forestal
- b) Suelo no urbanizable de protección de dominio público de Costas y Medio Ambiente
- c) Suelo no urbanizable de protección del dominio público del Río
- d) Suelo no urbanizable de protección del dominio público del Puerto
- e) Suelo no urbanizable de protección del dominio público de carreteras
- f) Suelo no urbanizable de protección del dominio público del Ministerio de Defensa
- g) Suelo no urbanizable de tratamiento de residuos
- h) Suelo no urbanizable de protección arqueológica
- i) Suelo no urbanizable de protección paleontológica
- j) Suelo no urbanizable adscrito a Servicios Públicos
- k) Suelo no urbanizable de protección de Actividades Agrícolas

Art. 12. Facultades y deberes.

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

Art. 13. Régimen urbanístico.

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

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

Art. 14. Desarrollo del Plan General.

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

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

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

- la protección de los espacios forestales
- la protección del paisaje y los bienes naturales y culturales

- la adecuación de las vías rurales
- la utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y el tiempo libre
- la ordenación y criterios de parcelación en áreas con diseminado

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

Art. 15. Vías rurales.

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

Art. 16. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las fincas rústicas podrán dividirse o segregarse según parcela mínima de 5.000 m² en regadío y 10.000 m² en seco. La solicitud de licencia deberá de ir acompañada por un certificado del Servicio de Extensión Agraria donde conste la clase de suelo según los dos tipos anteriores.

7.- Las solicitudes de licencia de parcelación rústica y cuantas tengan una finalidad distinta de las previstas en este Plan General, se presentarán acompañadas del pertinente proyecto, estudio o justificación agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo y deberán ser informadas, con carácter preceptivo, por la Cosellería competente en materia de agricultura. A los efectos de la autorización de actos de división o segregación de fincas rústicas, deberá cumplirse lo establecido por el número 2 de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/1992, modificada por Ley 2/1997, de 13 de junio (DOGV 16/6/1997).

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

Art. 17.- Núcleo de población o núcleo urbano.

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de

suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

Art. 18.- Usos y actividades y aprovechamientos permitidos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Art. 19.- Autorización previa.

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

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

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

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

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

d) Copia de los títulos de propiedad.

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

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

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

Art. 20.- Declaración de interés comunitario.

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

2.- Para la atribución de los usos o aprovechamientos que conlleva la declaración de interés comunitario, cuya decisión corresponde a la Administración de la Generalitat, será requisito imprescindible que se haya emitido previamente informe municipal favorable.

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

Art. 21.- Vivienda familiar.

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

a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 10.000 m² por vivienda.

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

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

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

e) Altura máxima de 7 metros en dos plantas.

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

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

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

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

Art. 22.- Almacén agropecuario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A) Hotel y asimilados:

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

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:

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

C) Campamentos de turismo o similares:

- Las mismas condiciones exigidas para el apartado B).

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

- Mismas condiciones exigidas para vivienda familiar.

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

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

F) Depósitos:

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

G) Redes de suministros y comunicaciones:

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

Art. 26.- Actividades industriales y productivas.

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

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

Art. 27.- Cerramientos.

Los vallados serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 1 metro de altura, y el resto hasta 2,20 metros de

altura total podrá completarse con enrejado metálico o celosía quedando prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes.

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

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

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

1.- Corresponde a los sectores denominados en los planos del Plan General como NZPF, Nº 1 a 10, con una extensión total de 8.120.601 m².

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

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

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

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

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

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

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

1.- Comprende los sectores identificados en los planos como NZPCT, Nº 1 a 4, con una extensión total de 2.132.568 m².

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

Art. 30. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección del dominio público del Rio (NZPH).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.- Constituye este tipo de suelo el situado en el margen inmediato de influencia de la antena de comunicaciones del Ministerio de Defensa, grafiado en los planos como NZPM, con una extensión superficial de 645.998 m². Se regulará por su normativa específica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3.- CAPITULO I.3.
NORMATIVA SOBRE USOS DEL SUELO.
2.1.3.1.- ZONAS DE ORDENACIÓN.

Art. 37. Definición de los usos.

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

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

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

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

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

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

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

f) Estaciones de servicio: Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos de motor.

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

4.- Usos Residenciales: Son los derivados del alojamiento permanente a las personas:

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

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

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

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

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

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

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

4.- Para fomentar la implantación del uso HOTEL en todo el término municipal, en las parcelas donde los planos de ordenación pormenorizada establezcan el uso Hotel, no se permitirá la sustitución de éste por el uso ALOJAMIENTO TURÍSTICO, aunque las fichas de zona del sector o polígono correspondiente lo establezcan como uso dominante o compatible.

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

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

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

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

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

Se define como ámbito de eje comercial a la superficie de las parcelas que tengan frente a la calle comercial definida en la ordenación prevaleciendo, en cuanto al régimen de usos, sobre las condiciones particulares de las zonas de

ordenación urbanística en las obras de nueva restauración o reestructuración total.

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

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

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

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

1.- La definición de los usos comerciales establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU, admite varias interpretaciones:

“artículo 37.5.b) comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías o servicios al público por venta al detalle”,

- Por un lado, puede entenderse que los usos comerciales abarcan también los denominados en el artículo 38 como Terciario-Hostelería-5 (Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías), puesto que se trata de suministro de mercancías al público por venta detallada y consumo en el propio local.
- Dentro del uso comercial puede considerarse incluido los servicios personales, entendidos como:
“actividades tales como despachos profesionales, oficinas bancarias, compañías de seguros, oficinas de la Administración pública, agencias de viaje, peluquerías, clínicas sanitarias, etc.”,
Estos usos relacionados con despachos profesionales (belleza, administrativos,...) son totalmente compatibles con el uso residencial, por lo que puede ubicarse tanto en planta baja como en planta piso.
- Las actividades relacionadas con el uso sanitario-asistencial, que ocupen una superficie inferior a 600 m², tales como consultas médicas y veterinarias sin internamiento.
- Las actividades relacionadas con el uso deportivo, locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva.

Cabe hacer puntualizaciones respecto a los siguientes usos:

- a) despachos profesionales domésticos, que se consideran totalmente compatibles con el uso residencial, y por lo tanto disponerse tanto en planta baja como en planta piso;

- b) Aquellas actividades que puedan ocasionar molestias a los vecinos (como por ejemplo las clínicas veterinarias), podrán ubicarse en planta piso siempre que su acceso sea independiente del resto del edificio.

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

Se distinguen dentro del uso dotacional las zonas verdes, los equipamientos: deportivo-recreativo, educativo cultural, asistencial y servicios administrativos, y servicios urbanos-infraestructurales

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

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

- 2- En relación a los usos dotacionales, se entienden compatibles en la totalidad del municipio tanto con sectores residenciales, como industriales o terciarios, y si no se especifica de otra forma en la ficha de zona correspondiente, se entenderá que es en edificio exclusivo.

Art. 38. Clasificación general de las actividades.

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

- USOS PRIMARIOS:

- 1).-Caza y pesca.
- 2).- Silvicultura.
- 3).-Producción ganadera.
- 4).-Producción agrícola.
- 5).- Servicios agrícolas y ganaderos.
- 6).- Parques naturales, parajes.

- USOS INDUSTRIALES:

- 1).- Industria extractiva.
- 2).- Transformación manufacturera.
- 3).-Almacenes.
- 4).- Talleres de reparación.
- 5).-Talleres artesanos.
- 6).- Estaciones de servicio.

-GARAJE APARCAMIENTO:

- 1).- Garaje aparcamiento.

- USOS RESIDENCIALES:

- 1).-Viviendas familiares aisladas.
- 2).- Viviendas plurifamiliares.
- 3).- Alojamientos permanentes.

- USOS TERCIARIOS:

HOSTELERIA:

- 1).- Salas de fiestas con cocina.
- 2).- Salas de fiestas sin cocina.
- 3).- cafés, teatro, concierto y cantantes.
- 4).- Discotecas, salas de baile con o sin atracción.

- 5).- Salones de banquetes, restaurantes, bares y cafeterías.
- 6).- Pubs.
- 7).- Hospedaje.
- 8).- Camping.

COMERCIAL:

- 1).- Pequeño Comercio
- 2).- Grandes superficies tipo A
- 3).- Grandes superficies tipo B
- 4).- Establecimiento individual
- 5.) Establecimiento colectivo
- 6.) Establecimientos polivalentes
- 7.) Establecimientos especializados (no alimentación)

OFICINAS:

- 1).- Bancos, oficinas al público.
- 2).- Servicios privados.

DE RELACIÓN:

- 1).- Salas de bingo.
- 2).- Salones recreativos.
- 3).- Cines y teatros.

USOS DOTACIONALES:

ZONAS VERDES:

- 1).- Parques urbanos. -
- 2).- Jardines.
- 3).- áreas peatonales.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO:

- 1).- Pabellones deportivos.
- 2).- Campos de deporte. Estadios de fútbol.
- 3).- Piscina de competición.
- 4).- Pistas de patinaje.
- 5).- galerías de tiro.
- 6).- Canódromos, hipódromos, velódromos.
- 7).- Bolerías, billares.
- 8).- Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios.
- 9).- Polideportivos.
- 10).- Deportes náuticos.
- 11).- Deportes aeronáuticos.
- 12).- Ciclistas, motocicletas y automovilismo.
- 13).- Campos de tiro.

- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL:

- 1).- Educación escolar.
- 2).- Educación superior.
- 3).- Museos, bibliotecas y salas polivalentes.
- 4).- Pabellones, feriales.
- 5).- Parque de atracciones y ferias
- 6).- Zoológico, Safari-Park.
- 7).- Religioso.

-EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL

- 1).- Hospitales y clínicas.
- 2).- Asistencia social

- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

- 1).- Oficinas administrativas
- 2).- Mercados Municipales.
- 3).- Almacenes municipales, mataderos.
- 4).- Servicios de seguridad, bomberos.

-SERVICIOS URBANOS INFRAESTRUCTURAS:

Viario

Aparcamiento.

- 1).- Ferrocarriles.
- 2).- Agua, energía, gas, teléfonos.
- 3).- Defensa.
- 4).- Cementerios. -
- 5).-Vertederos.

Art. 39. Situaciones de los usos.

Se definen las siguientes situaciones:

- a.- En parcela exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo (en manzana completa o entre medianerías).
- c.- En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d.- En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e.- En planta de piso, en edificios de viviendas.
- f.- En planta sótano.

Art. 40. Grados de los usos

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

- 1.- De superficie mayor de 2.500 metros cuadrados.
- 2.- De superficie comprendida entre 1.200 y 2.500 metros cuadrados.
- 3.- De superficie comprendida entre 600 y 1.200 metros cuadrados.
- 4.- De superficie comprendida entre 300 y 600 metros cuadrados.
- 5.- De superficie comprendida entre 300 y 100 metros cuadrados
- 6.- De superficie inferior a 100 metros cuadrados.

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

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

Art. 41. Condiciones de diseño de las actividades.

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

Art. 42. Condiciones generales de los usos dotacionales.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 43. Condiciones generales de las zonas verdes-

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

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

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

a) Ocupación inferior al 10% de su superficie.

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

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

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

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

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

Art. 44. Condiciones de la red viaria.

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

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

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

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

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

NORMATIVA DE VIALES TIPO.

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

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

- A.- Viales de interconexión.
- B.- Viales y/o calles internas.
- C.- Caminos rurales.

A.- VIALES DE INTERCONEXIÓN.

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

B.- VIALES O CALLES INTERNAS.

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

Las calles de nueva implantación tendrán un ancho mínimo de 12,00 metros y su sección tipo se ajustará a las de las FICHAS DE VIAS TIPO DE LA GUIA DE URBANIZACIÓN PARA DISEÑO Y FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, teniendo en cuenta que solo serán de aplicación las de ancho mayor o igual de 12,00 metros.

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

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

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

En viales o calles con aceras menores o iguales de 2,50 metros, los alcorques deberán situarse en la banda de aparcamiento. Se podrán ubicar alcorques en las aceras siempre y cuando quede un paso franco para peatones de al menos 1,50 metros en aceras que no tengan carriles de bicicletas y de 3,00 o más metros en aceras que tengan carril para bicicletas.

C.- CAMINOS RURALES.

Tendrán un ancho mínimo de 6,00 metros.

NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL.

La implantación de los servicios urbanos bajo los viales y/o calles, se ajustará a las disposiciones tipo de FICHAS DE VIAS TIPO DE LA GUIA DE URBANIZACIÓN PARA DISEÑO Y FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, teniendo en cuenta que si se prevén viales con calzada de circulación central y vías de servicio laterales, las instalaciones de servicios urbanos se realizarán por ambos laterales, utilizando la calzada central exclusivamente para los cruces que sean imprescindibles.

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

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

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

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

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

Art. 45. Infraestructura, servicios técnicos y administrativos.

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

2.- Condiciones de edificación y uso:

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

b) Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos Técnicos específicos.

2.1.4.- CAPITULO I.4. REGIMEN DE PROTECCION DE SERVIDUMBRES.

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

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

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

. En todo caso, estarán prohibidos:

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

b) La construcción o modificación, siempre que su trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la de 500

vehículos/día de media anual en el caso de carreteras, así como de sus áreas de servicio.

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

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

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

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

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

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

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

5.- En la Zona de Influencia, en los tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de

servidumbre de tránsito y se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable.

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

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

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

2.- En las carreteras de titularidad estatal,

- Se entenderá por **zona de dominio público** los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- Se entenderá por **zona de servidumbre** consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

- Se entenderá por **zona de afección** dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.
- La **línea límite de edificación** desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(*). Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de Mayo de 2006.

2. Las zonas húmedas deberán ser preservadas de actividades susceptibles de provocar su recesión y degradación, a cuyo fin los terrenos incluidos en las mismas estarán clasificados en todo caso como suelo no urbanizable sujeto a especial protección. La clasificación de suelo se

mantendrá aun en el supuesto de desecación por cualquier causa de la zona húmeda o parte de la misma.

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

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

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

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

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

pertinente. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Segura).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5.- CAPITULO I.5.

ELEMENTOS Y RESERVAS DE SUELO DE LA RED PRIMARIA.

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

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

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

El suelo dotacional público No Viario, comprende Zonas Verdes (ZV) Y Equipamientos (EQ).

Entre las Zonas Verdes (ZV), se distingue entre Parque (QL), Jardin (JL) y Areas de Juego (AL).

Los Equipamientos pueden ser:

Educativo-cultural (ED).

Deportivo-recreativo (RD)

Asistencial (TD)

Infraestructuras- servicios urbanos (ID)

Administrativo-institucional (AD)

Equipamientos varios(que pueden ser TD e ID).

3.- Las dotaciones públicas No Viarias son:

- ZONAS VERDES (ZV).

* Parques: (QL) (PQL)

Reina Sofia

Castillo

* Jardines: (JL) (P JL)

Calle Castillo

Plaza del Ayuntamiento

Plaza "Paquita"

Plaza Porticada

Plaza polígono 12-D (pendiente de ejecución)

Parque Avda. Cervantes

Del Polígono 13 (pendiente de ejecución)

Prolongación Avda. Cervantes con Avda. Perú

Parque Sur

Junto colegio Molivent

Junto a Estación autobuses

Detrás de Instituto

* Areas de juego: (AL) (PAL).

Junto colegio Reyes Catolicos

Plaza del Rosario

Glorieta Jaime II

Del polígono 12-F

Del polígono 12-J

Del polígono 12-G

Del polígono 12-C

Calle Argentina

Avda. Libertad

Junto a Avda. de las Americas

- EQUIPAMIENTOS (EQ).

* Educativo-cultural (ED) (PED):

Instituto

Colegio Reyes Católicos

Colegio Molivent (Antiguo)

Colegio Molivent (Nuevo)

Ampliación 1 del colegio Reyes Católicos

Ampliación 2 del colegio Reyes Católicos

Ampliación 3 del colegio Reyes Católicos

Casa de Cultura

Calle Mar

* Deportivo-recreativo (RD) (PRD)

Polideportivo

Pistas deportivas situadas en la Calle Argentina

Campo de Fútbol-Complejo Las Rabosas

* Asistencial (TD) (PTD):

Ambulatorio

Centro del Mayor (proyecto), junto al parque Reina Sofia

* Infraestructuras-servicios urbanos (ID) (PID):

Depósito

Castillo

Estación autobuses

Ecoparque

Del polígono 12-E (en proyecto)

Puerto Deportivo

Depuradora

Estaciones de bombeo previstas por los sectores de uso urbanizable del término, para garantizar su abastecimiento

* Administrativo-institucional (AD) (PAD):

Ayuntamiento

Guardia Civil

Iglesia

Ermita

4.- En la Red Primaria Viaria podemos diferenciar, inicialmente, entre los elementos que ya existen y constituyen la ordenación estructural del término, y

los que se prevé por el presente documento que se construyan, con este carácter por su futura relevancia:

Existentes:

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

Previstas por el Plan General:

calle prolongación de la actual c/ Giner de Los Rios, atravesando los Sectores ZSO-6, ZSO-11 y ZSO-7, paralela, en el este, a la CN-332
acceso desde Guardamar junto al U-7 hacia la nueva carretera hacia Los Montesinos, paralela al canal de Riegos de Levante
Nuevo vial, paralelo al río Segura, al Sur, hacia San Fulgencio, junto a los sectores ZO-2, ZSO-4, ZSO-6 y U-7
Nuevo vial, paralelo al canal de Riegos de Levante, que conecta la CV-895 con el casco urbano, dando conexión a los Sectores ZSO-8 y ZSO-12
Enlace Avda. Perú con ctra. por las Cañadas
Vial prolongación de la Avda del Perú sobre los sectores ZO-3, ZSO-9 y ZSO-4, conectando con el vial paralelo al río hacia San Fulgencio

Vial estructural del Sector ZO-1, que lo atraviesa y, paralelo al río, llega hasta el Puerto Deportivo, dándole acceso y conectándolo a la CN-332

Vial sobre el Castillo que enlaza con la C/ Molivent

2.2. TITULO II

ORDENACION PORMENORIZADA

CAPITULO II.1.

**2.2.1.- TIPOLOGIAS. EDIFICABILIDAD.
ORDENACION DE VOLUMENES.
ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS**

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

Art. 57. Definiciones y Tipologías.

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

2.2.1.2.- Sección II.1.B.

Normas particulares de zonas de ordenación urbanística

Art. 58. De la zona Núcleo Histórico.

1. Ambito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

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

b) Usos compatibles

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

* Dotacional.

* Talleres artesanales.

c) Usos incompatibles

* Almacenes: en todas sus modalidades, excepto los vinculados a las viviendas.

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

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

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

b) relativos a la parcela

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

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

c) relativos al volumen y forma

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

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

*Aticos: no se permiten áticos retranqueados.

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

* Sótanos: estarán permitidos.

* Cuerpos volados: sólo se permiten balcones y miradores, con las limitaciones máximas de vuelo y longitud que se concretan en la ficha de zona.

5. Otras condiciones

* Dotación de aparcamientos: se exigirá de acuerdo con lo dispuesto en la ficha de zona.

Art. 59. De la zona de Ampliación de Casco.

1. Ambito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

* Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

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

* Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

* Talleres artesanales: con las limitaciones que se establecen en la ficha de zona.

Almacenes: vinculados a las viviendas.

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

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

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

b) Relativos a la parcela

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

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

c) relativos al volumen y forma

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

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

* Aticos: estarán permitidos con el retranqueo respecto al plano de fachada que se concreta en la ficha de zona.

- * Semisótanos: estarán permitidos.
- * Sótanos: estarán permitidos.
- * Cuerpos volados: estarán permitidos, con las limitaciones en cuanto a morfología y dimensiones que se establecen en la ficha de zona.

5. Otras condiciones

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

Artículo 60. Ensanche

1. Ambito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- * Residencial: tanto unitario como múltiple.

b) Usos compatibles

* Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

* Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

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

Almacenes vinculados a las viviendas.

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

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

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

b) Relativos a la parcela

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

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

c) relativos a la posición

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

d) relativos al volumen y forma

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

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

* Aticos: estarán permitidos con el retranqueo respecto al plano de fachada que se concreta en la ficha de zona.

* Semisótanos: estarán permitidos.

* Sótanos: estarán permitidos.

* Cuerpos volados: se permiten siempre que cumplan la dimensión máxima de vuelo que, en función de la anchura del vial, se determinan en la ficha de zona.

5. Otras condiciones

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

Artículo 61. Edificación abierta

1. Ambito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

* Residencial: en su modalidad múltiple.

b) Usos compatibles

* Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

* Dotacional: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

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

c) Usos incompatibles

* Almacenes.

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

* Residencial: en su modalidad unitario.

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

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

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

b) Relativos a la parcela

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

c) relativos a la posición:

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

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

d) relativos a la intensidad

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

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

e) relativos al volumen y forma

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

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

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

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

* Sótanos: estarán permitidos.

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

5. Otras condiciones

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

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

Artículo 62. Viviendas aisladas.

1. Ambito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

* Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles

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

* Dotacional.

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

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

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

b) Relativos a la parcela

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

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

c) relativos a la posición

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

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

d) relativos a la intensidad

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

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

e) relativos al volumen y forma:

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

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

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

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

* Sótanos: estarán permitidos.

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

5. Otras condiciones

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

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

Artículo 63. Viviendas adosadas.

1. Ambito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

* Residencial: en su modalidad unitario.

b) Usos compatibles

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

* Dotacional.

* Residencial: en su modalidad múltiple.

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

c) Usos incompatibles

* Industrial: en todas sus categorías.

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

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

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

b) Relativos a la parcela

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

c) relativos a la posición:

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

d) relativos a la intensidad:

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

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

e) relativos al volumen y forma:

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

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

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

* Semisótanos: estarán permitidos con las condiciones de la ficha de zona

* Sótanos: estarán permitidos.

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

5. Otras condiciones

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

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

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

Artículo 64. Industrial Aislada.

1. Ambito

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

2. Configuración de la zona

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

3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

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

b) Usos compatibles

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

c) Usos incompatibles

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

4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y al vial

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

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

b) Relativos a la parcela

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

c) relativos a la posición:

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

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

d) relativos a la intensidad:

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

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

c) relativos al volumen y forma

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

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

5. Otras condiciones

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

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

Artículo 65. Condiciones especiales del uso hotel.

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

NORMATIVA DE VIALES TIPO.

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

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

- A.- Viales de interconexión.
- B.- Viales y/o calles internas.
- C.- Caminos rurales.

A.- VIALES DE INTERCONEXIÓN.

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

B.- VIALES O CALLES INTERNAS.

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

Las calles de nueva implantación tendrán un ancho mínimo de 12,00 metros y su sección tipo se ajustará a las de las FICHAS DE VIAS TIPO DE LA GUIA DE URBANIZACIÓN PARA DISEÑO Y FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, teniendo en cuenta que solo serán de aplicación las de ancho mayor o igual de 12,00 metros.

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

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

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

En viales o calles con aceras menores o iguales de 2,50 metros, los alcorques deberán situarse en la banda de aparcamiento. Se podrán ubicar alcorques en las aceras siempre y cuando quede un paso franco para peatones de al menos 1,50 metros en aceras que no tengan carriles de bicicletas y de 3,00 o más metros en aceras que tengan carril para bicicletas.

C.- CAMINOS RURALES.

Tendrán un ancho mínimo de 6,00 metros.

NORMATIVA DE APLICACIÓN GENERAL.

La implantación de los servicios urbanos bajo los viales y/o calles, se ajustará a las disposiciones tipo de FICHAS DE VIAS TIPO DE LA GUIA DE URBANIZACIÓN PARA DISEÑO Y FORMULACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIONES INTEGRADAS, teniendo en cuenta que si se prevén viales con calzada de circulación central y vías de servicio laterales, las instalaciones de servicios urbanos se realizarán por ambos laterales, utilizando la calzada central exclusivamente para los cruces que sean imprescindibles.

2.3. TITULO III

CONDICIONES DE PROGRAMACION

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

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

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

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

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

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

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

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

- Ofrecimiento de mejores condiciones para el interés general.

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

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

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

- Ofrecimiento de mayores garantías y solvencia por el proponente.

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

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

2.4.- TITULO IV

REGIMEN TRANSITORIO

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

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

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

DISPOSICIÓN ADICIONAL

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

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

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

2.5.- TITULO V

CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL

Cuadro resumen de superficies

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL				
TIPO	SUP (m2)	SUP (Ha)	Nº VIV.	HABITANTES
SUELO URBANO	2639211	263,92	20761	59169
TOTAL	2639211	263,92	20761	59169
URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)	594041	59,40	2505	7139
URBANIZABLE CON ORDENACION (ZO)	4053780	405,37	12.552	34834
URBANIZABLE SIN ORDENACION (ZSO)	1.008.617	100,86	3.172	9.067
TOTAL	5.656.438	565,64	18.229	51.040

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL					
TIPO	SUP (m2)	SUP (Ha)	"%"	Nº VIVIENDAS	HABITANTES
SUELO URBANO	2639211	263,92	7,48	20761	59169
URBANIZABLE	5.656.438	565,64	16,00	18.229	51.040
NO URBANIZABLE	27.040.271	2704,02	76,52	0	0
TOTAL	35335920	3533,59	100	38990	110209

RESUMEN SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL					
SUELO URBANO					
SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
U-1	1457087	145,71	16135	45985	RESIDENCIAL
U-2	32223	3,22	117	333	RESIDENCIAL
U-3	52487	5,25	250	713	RESIDENCIAL
U-5	31590	3,16	0	0	TERCIARIO
U-6	398169	39,82	0	0	INDUSTRIAL
U-8	18513	1,85	0	0	TERCIARIO
U-9	36658	3,67	100	285	RESIDENCIAL
U-10	231277	23,13	1300	3705	RESIDENCIAL
ZO-1(*)	381207	38,12	2859	8148	RESIDENCIAL
TOTAL	2639211	263,92	20761	59169	

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

Suelo urbanizable en ejecución

SUELO URBANIZABLE EN EJECUCION (ZOE)						
SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	N° VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZOE-1	172884	17,29	52	900	2565	RESIDENCIAL
ZOE-2	139258	13,93	0	0	0	INDUSTRIAL TERCIARIO
ZOE-3	115963	11,60	65	750	2138	RESIDENCIAL
ZOE-4	165936	16,59	52	855	2437	RESIDENCIAL
TOTAL	594041	59,40		2505	7139	

Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.

SUELO URBANIZABLE CON ORDENACION (ZO)						
SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZO-2	362.784	36,27	30	1079	3075	RESIDENCIAL
ZO-3	183.143	18,31	48,65	891	2539	RESIDENCIAL
ZO-4	1.236.401	123,64	25	3076	8767	RESIDENCIAL
ZO-5	54.259	5,43	0	0	0	TERCIARIO
ZO-6	580.239	58,02	40	2365	5803	RESIDENCIAL
ZO-7	75.155	7,51	32	245	699	RESIDENCIAL
ZO-8	888.938	88,39	27,97	2566	7312	RESIDENCIAL
ZO-9	655.755	65,57		2330	6639	
ZO-10	17.106	17,10	0	0	0	
TOTAL	4.053.780	405,37		12.552	34.834	

Suelo Urbanizable sin ordenación pormenorizada

SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACION (ZSO)						
SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)	DENSIDAD (VIV/Ha)	Nº VIVIENDAS	HABITANTES	USO PREDOMINANTE
ZSO-1	110066	11,01	30	330	941	RESIDENCIAL
ZSO-2	115042	11,50	30	345	984	RESIDENCIAL
ZSO-3	195788	19,57	0	0	0	INDUSTRIAL
ZSO-4	144378	14,43	60	894	2.548	RESIDENCIAL
ZSO-5	218894	21,89	24	525	1.496	RESIDENCIAL
ZSO-6	131591	13,16	37	485	1.388	RESIDENCIAL
ZSO-7	92858	9,29	65	600	1710	RESIDENCIAL
TOTAL	1008617	1100,85		3172	9067	

Suelo no urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION			
FORESTA L	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPF-1	1348729	134,87
	NZPF-2	1366138	136,61
	NZPF-3	350550	35,06
	NZPF-4	1933601	193,36
	NZPF-5	6472	0,65
	NZPF-6	15827	1,58
	NZPF-7	164016	16,40
	NZPF-8	1044499	104,45
	NZPF-9	11665	1,17
	NZPF-10	1212413	121,24
	ADSCRITO	189100	18,91
TOTAL	7453910	764,3	
DOMINIO PUBLICO COSTAS	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPCT-1	300803	30,08
	NZPCT-2	1640196	164,02
	NZPCT-3	1110983	111,10
	NZPCT-4	48080	4,81
	TOTAL	2799259	279,92
D. PUBLICO RIO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPH	66595	6,66
	TOTAL	66595	6,66
DOMINIO PUBLICO PUERTO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPPT	251490	25,15
	TOTAL	251490	25,15
DOMINIO PUBLICO CARRETERAS	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	N-332 y AUTONOMIC AS	841934	84,19
	TOTAL	841934	84,19
MINISTERIO DE DEFENSA	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPM	645998	64,60
	TOTAL	645998	64,60
TRATAMIENTO DE RESIDUOS	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPS	381220	38,12
	TOTAL	381220	38,12
ARQUEOLOGICO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPA	127775	12,78
	TOTAL	127775	12,78
PALEONTOLOGICO	SECTOR N°	SUP (m2)	SUP (Ha)
	NZPP	137978	13,80
	TOTAL	137978	13,80

ESPACIOS PROTEGIDOS	SECTOR Nº	SUP (m2)	SUP (Ha)
	EP-2	30000	3,00
	TOTAL	30000	3,00
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION			1.273,61
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE COMUN (NZC)			1.430,41
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			2.704,03