



N O R M A S U R B A N I S T I C A S

I N D I C E

CAPITULO 1. NORMAS DE CARACTER GENERAL.-

- Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Licencias.
- Artículo 3. Obras Menores.
- Artículo 4. Licencias de Ocupación.
- Artículo 5. Licencias de Apertura.
- Artículo 6. Infracciones Urbanísticas.
- Artículo 7. Caducidad de las Licencias.
- Artículo 8. Indivisibilidad.
- Artículo 9. Vigencia del Plan General; Causas -
que determinan su revisión.

CAPITULO II. REGIMEN DEL SUELO.

- Artículo 10. Clasificación del Suelo.
- Artículo 11. Calificación del Suelo.
- Artículo 12. Sistemas.
- Artículo 13. Sistema Viario.
- Artículo 14. Sistema Ferroviario.
- Artículo 15. Sistema de Espacios Libres.
- Artículo 16. Sistema de Equipamientos Comunitarios.
- Artículo 17. Sistema de Servicios de Infraestructu
ra.
- Artículo 18. Sistema Hidraulico.
- Artículo 19. Usos.
- Artículo 20. Uso Residencial.
- Artículo 21. Uso Hotelero.
- Artículo 22. Uso Comercial.



- Artículo 23. Uso de Oficina.
- Artículo 24. Uso Social.
- Artículo 25. Uso Sanitario.
- Artículo 26. Uso Docente.
- Artículo 27. Uso Cultural.
- Artículo 28. Uso Asistencial.
- Artículo 29. Uso Deportivo.
- Artículo 30. Uso Religioso.
- Artículo 31. Uso de Vialidad.
- Artículo 32. Uso Administrativo.
- Artículo 33. Uso Rural.
- Artículo 34. Uso Industrial.
- Artículo 35. Uso Garaje - Aparcamiento.

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

- Artículo 36. Normas de Urbanización.
- Artículo 37. Caracter y ámbito de aplicación de estas Normas Generales de la Edificación.
- Artículo 38. Tipos de Ordenación.
- Artículo 39. Zona.
- Artículo 40. Manzana.
- Artículo 41. Parcela.
- Artículo 42. Ocupación de Parcela.
- Artículo 43. Aléneaciones Oficiales.
- Artículo 44. Retranqueo.
- Artículo 45. Solar.
- Artículo 46. Altura de la Edifidación.
- Artículo 47. Edificabilidad.
- Artículo 48. Sotanos y Semisotanos.
- Artículo 49. Planta Baja.
- Artículo 50. Entreplantas.



- Artículo 51. Plantas de Piso.
- Artículo 52. Aticos.
- Artículo 53. Elementos Técnicos de las instalaciones.
- Artículo 54. Cuerpos Salientes.
- Artículo 55. Otros Voladizos o Elementos salientes.
- Artículos 56. Regulación de los cuerpos salientes.
- Artículo 57. Regulación de los elementos salientes.
- Artículo 58. Patios de parcela.
- Artículo 59. Patios de manzana.
- Artículo 60. Patios Abiertos en fachada.
- Artículo 61. Patinillos de ventilación.
- Artículo 62. Ventilación e iluminación por medios técnicos.
- Artículo 63. Condiciones Higienicas. Normativa -- General.
- Artículo 64. Instalación de Servicios en edificios. Condiciones Técnicas.
- Artículo 65. Aparatos elevadores.
- Artículo 66. Aislamiento.
- Artículo 67. Portales.
- Artículo 68. Escaleras.
- Artículo 69. Vallados.
- Artículo 70. Medianerías.

CAPITULO IV. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

- Artículo 71. Condiciones Esteticas.
- Artículo 72. Definición de Suelo Urbano.
- Artículo 73. Desarrollo del Plan General en Suelo Urbano.
- Artículo 74. Ejecución del Plan General en Suelo Urbano.
- Artículo 75. Urbanizaciones e Infraestructuras en S.U.
- Artículo 76. Régimen de Usos.
- Artículo 77. Catalogación de edificios y áreas.



- Artículo 78. Zonas del Suelo Urbano.
- Artículo 79. El Palmeral. (zona 1).
- Artículo 80. Santo Domingo (zona 2).
- Artículo 81. La Sierra. (zona 3).
- Artículo 82. San Isidro. (zona 4).
- Artículo 83. San Juan. (zona 5).
- Artículo 84. Santa Lucia (zona 6).
- Artículo 85. El Río. (zona 7).
- Artículo 86. Hospital. (zona 8).
- Artículo 87. Pio V. (zona 9).
- Artículo 88. Jesús María (zona 10).
- Artículo 89. Los Andenes. (zona 11).
- Artículo 90. Zona de almacenaje junto al sistema ferroviario. (zona 12).
- Artículo 91. Núcleos de Pedanías.
- Artículo 92. Suelo Urbano de las Urbanizaciones Interiores.
- Artículo 93. Suelo Urbano en la Zona Costera.
- Artículo 94. Edificios fuera de ordenación.

CAPITULO V. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

- Artículo 95. Concepto de Suelo Urbanizable Programado.
- Artículo 96. Revisión del Programa.
- Artículo 97. División del Suelo Urbanizable Programado.

A) SECTORES CON PLAN PARCIAL DEFINITIVAMENTE APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN PARCIAL REVISADO.-

- Artículo 98. Regimen Urbanistico.
- Artículo 99. Conversión de edificabilidad.
- Artículo 100. Ejecución del Planeamiento.
- Artículo 101. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 102. Adaptación de los Planes de Etapas.



B) SECTORES SIN PLAN PARCIAL.-

- Artículo 103. Limitaciones Generales.
- Artículo 104. Desarrollo Urbanístico.
- Artículo 105. Ejecución del Planeamiento.
- Artículo 106. Obligaciones de los propietarios de suelo urbanizable programado.
- Artículo 107. Programación de actuaciones.
- Artículo 108. Aprovechamiento medio.
- Artículo 109. Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 110. Normas de volumen para los sectores Residenciales de la Zona Costera.
- Artículo 111. Delimitación de sectores.
- Artículo 112. Normas de volumen para urbanizaciones Residenciales Interiores.
- Artículo 113. Normas de Protección.

CAPITULO VI. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

- Artículo 114. Concepto de Suelo No Urbanizable No Programado.
- Artículo 115. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.
- Artículo 116. Régimen Transitorio.
- Artículo 117. Condiciones para el desarrollo de las áreas clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado.

CAPITULO VII. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Artículo 118. Concepto de Suelo No Urbanizable.
- Artículo 119. Limitaciones Generales.
- Artículo 120. Tramitación.
- Artículo 121. Núcleo de Población.
- Artículo 122. Clases de Suelo No Urbanizable.



- Artículo 123. Suelo No Urbanizable de Protección Estricta.
- Artículo 124. Suelo No Urbanizable, zona de regadíos tradicionales.
- Artículo 125. Suelo No Urbanizable de Explotación.
- Artículo 126. Suelos No Urbanizables de Usos Insalubres.
- Artículo 127. Suelo No Urbanizable de Protección de Sistemas.
- Artículo 128. Suelo No Urbanizable común.
- Artículo 129. Veredas.
- Artículo 130. Caminos.
- Artículo 131. Régimen para edificaciones anteriores al P.G.O.U. en Suelo No Urbanizable.
- Artículo 132. Aplicación de la Ley de Costas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CAPITULO I. NORMAS DE CARACTER GENERAL.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 1.- OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

1. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo, tanto públicas como privadas, en el Término Municipal de Orihuela.

2. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponden al Ayuntamiento de Orihuela y, subsidiariamente, a la Consellería de Obrás Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad Autónoma Valenciana. Como disposiciones supletorias para lo previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, a sus Reglamentos de Planeamiento, Disciplina y Gestión Urbanística, y a las -- Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la -- Provincia de Alicante, así como a las disposiciones posteriores que completen, modifiquen o sustituyan a las citadas.

3. En caso de contradicción, real o aparente, entre determinaciones de la documentación de este Plan General, se señalan como documentos de valor prioritario a efectos interpretativos los planos de ordenación, las Normas Urbanísticas, la Memoria, el Programa y el Estudio Económico-Financiero, -- por este orden. Si existiese contradicción entre planos, prevalecerán los redactados a mayor escala.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 2.- LICENCIAS.

1. Los actos de edificación y uso del suelo, entendiéndose como tales los relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, tanto de carácter privado como público, que se pretendan realizar en el Término Municipal de Orihuela habrán de contar con la autorización previa del Ayuntamiento.

2. Los actos de edificación calificados como obras mayores (obras de nueva planta, reforma sustancial o estructural de las existentes, demoliciones, instalaciones industriales) observarán la siguiente tramitación previa:

a) La solicitud de licencia se hará mediante instancia al Ayuntamiento acompañada por dos ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como del título de propiedad de los terrenos, cuando se trate de edificación en cualquiera de las categorías de suelo no urbanizable, de la cédula urbanística y los restantes documentos que procedieran en su caso. Cuando el proyecto deba ser conocido además por otros organismos, se acompañarán ejemplares adicionales de aquél. En el momento de presentación en el Ayuntamiento del proyecto de obras se abonarán por el petitionerio las tasas correspondientes; si no se obtuviera posteriormente la licencia, le sería reembolsado el 80% de las tasas abonadas.

b) El Ayuntamiento recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y resolverán la solicitud presentada en los plazos establecidos al efecto por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan vulnerados con la actua-



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ción pretendida. Las licencias de obra mayor se otorgarán -- por acuerdo de la Comisión Municipal Permanente.

c) La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente diligenciado, y previo pago de las/tasas correspondientes. El citado ejemplar del proyecto de--berá estar siempre en la obra mientras dure ésta, a disposi--ción de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento.

3. A los efectos prevenidos en el párrafo anterior -- se entenderán por elementos estructurales las fachadas, forja dos, cubiertas, muros de carga, pilares, jácenos y escaleras.

4. Las demoliciones tendrán el carácter de obra ma--yor. El proyecto de demolición vendrá acompañado de fotoco--pias de la fachada del edificio a demoler. Asimismo se inclui rán en el proyecto de demolición plano parcelario de la manza na donde se encuentre la edificación a demoler, en situación/ actual.

5. Las licencias de parcelación, irán acompañadas de cédula urbanística con las condiciones de edificación de la - parcela en cuestión.

6. En suelo urbano, cuando la parcela sobre la que -- se proyecta la edificación careciera de alguno de los servi--cios de infraestructura, para que la parcela tenga la condi--ción de solar y se trate de actuaciones aisladas, el Proyecto de edificación contendrá un anexo que contemple el desarrollo de dichos servicios, que deberán someterse a lo dispuesto en/ las normas de urbanización contenidas en las presentes Orde--nanzas, así como garantizar su ejecución según lo dispuesto -- en el Artº 40 del Reglamento de Gestión.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

7. En el suelo urbano, en el caso de que la parcela/ se hallase incluida en un polígono o unidad de actuación, para el otorgamiento de la correspondiente licencia deberá estar aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización que/ deberá someterse a lo dispuesto en las Normas de Urbanización contenidas en las presentes Ordenanzas, además de darse las - circunstancias que se establecen en el Artº 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 3.- OBRAS MENORES.

1. Las obras no incluidas en el artículo anterior -- habrán de obtener asimismo autorización municipal, que podrá/ otorgarse mediante Decreto de la Alcaldía, presentando solicitud al respecto donde se concrete el emplazamiento y la clase de obra a realizar.

2. De estas obras menores, requerirán dirección fa-- cultativa las de: colocación de andamios, colocación o reparación de repisa de balcón o elementos de fachada, obras de re- forma en interiores que no afecten a la seguridad de la edificación y apertura o cierre de huecos en muros exteriores.

3. Si las obras citadas en el párrafo anterior se -- realizaran en las zonas 2 a 8 inclusive y la zona 10 de la -- Ciudad de Orihuela, requerirán además la redacción del correspondiente proyecto técnico, cuando se refieran a alteración - de elementos exteriores (fachadas o cubiertas).



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 4.- LICENCIAS DE OCUPACION.

1. Al término de cualquier obra mayor, y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse del Ayuntamiento licencia de ocupación, que se concederá previa inspección y con comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado y de que se han cumplido las condiciones impuestas, en su caso, en la licencia de obra mayor.

2. En las obras menores, una vez realizadas, se procederá a una inspección municipal para comprobar el ajuste de lo ejecutado con lo solicitado. Para ello el promotor asumirá la obligación, como condición de la licencia, de cursar -- aviso al Ayuntamiento de la finalización de la obra realizada.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 5.- LICENCIAS DE APERTURA.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de/ un inmueble se destinará específicamente a establecimiento o actividad comercial o industrial, no se concederá licencia - de obras sin la autorización previa de la licencia de apertura.

2. Se considerarán inocuas las actividades respecto a las cuales no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad o higiene del/ medio ambiente; ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas. Se incluyen en este - grupo las actividades industriales de Categoría Primera, se--gún la definición que de la misma se realiza en el artículo - 34 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. El resto de actividades se denominarán califica--das y observarán las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

4. Para la obtención de licencia de apertura de actividades se requerirá la siguiente documentación:

- a) Instancia.
- b) Plano de emplazamiento del local en que se ejercerá la/ actividad.
- c) Recibo acreditativo del alta en la Licencia Fiscal.
- d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del/ local donde se haya de ejercer la actividad.
- e) Escritura de constitución de la sociedad, en su caso.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

- f) Fotocopia de las licencias de construcción o instalación del edificio, cuando existan dudas por parte de la Administración de la legalidad.
- g) Cuando se trate de actividades calificadas se requerirá, además, certificado de dirección facultativa de la instalación y proyecto técnico suscrito por Facultativo competente y visado por el Colegio Oficial respectivo.

5. Para toda instalación o actividad, sea calificada o inocua, se requerirá la formulación de proyecto técnico para la obtención de la oportuna licencia de obras, cuando dichas obras no puedan ser consideradas como obras menores; de acuerdo con el artículo 3 de las presentes Ordenanzas, dicho proyecto técnico especificará, además de las obras propiamente dichas, las condiciones de la instalación a realizar.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 6.- INFRACCIONES URBANISTICAS.

Los actos de edificación y uso del suelo que se realicen sin autorización municipal o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde. En los dos meses siguientes a la orden de paralización los promotores habrán de solicitar la legalización/ de los mismos. De no ser así, o no poder legalizarse, el Ayuntamiento ordenará su demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad, ejecutándose la orden subsidiariamente por medios municipales y a costa del promotor, si éste no cumpliera tal orden. El plazo máximo para iniciar estas actuaciones será el de 4 años desde la total terminación de la obra.

Paralelamente a estas actuaciones, y sin perjuicio/ de las mismas, el Alcalde ordenará incoar expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al técnico/ director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Título III del Reglamento de Disciplina Urbanística.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 7.- CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Las licencias caducarán cuando transcurran un año -- desde su otorgamiento sin haber hecho uso de ellas o, cuando iniciadas las obras se paralicen durante dicho plazo por causa imputable al promotor. La solicitud de renovación de li--cencia habrá de ser suscrita por el promotor y técnico director de las obras y se resolverá por el Ayuntamiento de acuerdo con la situación urbanística vigente en el momento de solicitar la renovación. En caso de ser concedida motivará el nuevo abono de tasas municipales.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 8.- INDIVISIBILIDAD.

En las zonas en que la edificabilidad sea en función de un coeficiente aplicable a la superficie, será condición para obtener la licencia municipal de edificación la -- previa inscripción en el Registro de la Propiedad del compromiso de indivisibilidad de la parcela mínima o, en su caso, / de la afectada por el volumen que se pretenda construir ateniéndose a lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley del Suelo.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 9.- VIGENCIA DEL PLAN GENERAL; CAUSAS QUE DETERMINAN SU REVISION.

1. El Plan General tiene vigencia indefinida, a -- partir de la publicación del acto de aprobación definitiva/ del mismo en forma reglamentaria.

2. Las causas que determinan la revisión del Plan/ General son:

- a) Transcurso del plazo de 16 años a partir de su entrada en vigor.
- b) Aparición de circunstancias no previstas, de carácter demográfico o económico, de notable importancia, que/ incidan sustancialmente sobre la ordenación, determinando nuevos criterios sobre la estructura general -- del territorio o sobre el modelo territorial.
- c) Saturación de las dos terceras partes del Suelo Urbanizable clasificado por el Plan.
- d) Cuando alguna disposición legal así lo establezca.

3. En los demás casos, cuando no se afecte la estructura general del territorio ni se pretendan cambios de/ clasificación de suelos de entidad, la alteración del contenido del Plan General podrá acometerse por la vía de modificación del mismo, de conformidad con la tramitación establecida en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo.

A los efectos de lo previsto en este párrafo, se entiende por cambios de entidad en la clasificación de suelos: desde el punto de vista cualitativo, la clasificación de Suelo Urbano o Urbanizable del previsto como No Urbanizable en el presente Plan General, y viceversa; y desde el punto de/ vista cuantitativo el incremento o disminución en más del -- 50% respecto a la clasificación del Plan, del Suelo Urbano/



o Urbanizable en sus dos categorías, salvo que tal alteración se produzca como consecuencia de la revisión cuatrienal del Programa del propio Plan General.

4. También podrán motivar la revisión del Plan General, si las variaciones que entrañasen en su contenido/ fueran sustanciales y no pudiesen incluirse en el concepto de modificaciones puntuales, la redacción y ejecución de -- ciertos proyectos de gran importancia para el Municipio: -- Plan Especial del Casco Histórico, Plan Especial de Encauzamiento del Río, Proyecto de Circunvalación de la Ciudad de Orihuela, y Supresión de Pasos a Nivel de la vía férrea.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CAPITULO II. REGIMEN DEL SUELO.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 10. CLASIFICACION DEL SUELO.

A partir de la entrada en vigor del presente Plan/ General Municipal de Ordenación Revisado, el territorio municipal quedará clasificado en alguno de los siguientes tipos de suelo: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, - Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, cuyos respectivos regímenes urbanísticos vienen definidos con carácter general en la legislación urbanística vigente, y - con carácter específico en las presentes Normas Urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 11. CALIFICACION DEL SUELO.

La calificación urbanística del suelo viene definida por los sistemas, usos y zonas.

El P.G.M.O. establece a nivel de término municipal los usos globales, los usos incompatibles y los sistemas generales; a nivel de Suelo Urbano establece la zonificación, usos pormenorizados y sistemas locales.

MODIFICACION PUNTUAL NUM. 2 , PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA.-

ARTICULO 12. SISTEMAS.

1. Son los elementos determinantes de la estructura general, orgánica y estructurante del territorio. Se dividen en generales y locales, según el tamaño del área y el grado de servicio que representen respecto al Municipio. En los planos de ordenación correspondientes del presente P.G.M.O. se designa a estos sistemas con las siglas S.G.

2. Los sistemas se clasifican en:

- a) Sistema viario.
- b) Sistema ferroviario.
- c) Sistema de espacios libres.
- d) Sistema de equipamientos comunitarios.
- e) Sistema de servicios de infraestructura.
- f) Sistema hidráulico.

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Plancamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 9 JUL. 82

EL SECRETARIO GENAL.



MODIFICACION PUNTUAL NUM. 2 , PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION
URBANA DE ORIHUELA.-

ARTICULO 13. SISTEMA VIARIO.

1. Comprende los espacios e instalaciones destinados al trazado de la red viaria, con objeto de permitir la - accesibilidad y movilidad entre las diversas áreas.

2.- el P.G.M.O. establece el sistema general viario - existente de todo el término municipal y el sistema local viario estructurante del Suelo Urbanizable y del Suelo Urbano. Los Planes Parciales y P.E.R.I. definirán el sistema local viario del Suelo Urbanizable Programado, y del - Suelo Urbano.

3. Los terrenos colindantes con carreteras observarán las limitaciones y servidumbres establecidas en la - Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras.

4. A los efectos de las distancias de cerramientos y edificaciones establecidos en el Reglamento de Carreteras, se consideran como vías locales los restantes caminos públicos existentes en el Término Municipal.

5. Los terrenos delimitados bajo la denominación s.g. están sujetos a no poder ser edificados, y solamente podrán destinarse al uso viario previsto o ampliación del existente.

6. Estos terrenos serán de cesión obligatoria y gratuita en el caso que esten comprendidos en Unidades de - Ejecución o se encuentre clasificado como Suelo Urbano o Urbanizable, pudiendo en estos casos generar aprovechamiento que podrá ser materializado fuera del suelo señalado - como Sistema Viario (s.g.).

A los efectos del Art.º 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 9 JUL. 2002

EL SECRETARIO GRAL.





ARTICULO 14. SISTEMA FERROVIARIO.

1. Comprende los espacios e instalaciones destinadas al trazado y servicio de las líneas de ferrocarril, incluyéndose las estaciones de viajeros y mercancías existentes y en proyecto y demás instalaciones anejas. Dentro del sistema sólo podrán construirse edificaciones o instalaciones de servicio directo a la red ferroviaria, no pudiendo sobrepasar las edificaciones la altura de 10-metros, con excepción de las instalaciones técnicas necesarias de los edificios.

2. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante del vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún nuevo paso a nivel, planeándose los cruces de la red viaria con la vía férrea a distinto nivel.

3. En el Suelo No Urbanizable, las nuevas actuaciones de edificación y cerramiento guardarán las siguientes distancias:

.../..



a) Prohibición de cerramientos a una distancia inferior a 7'5 m. a cada lado del eje de la vía férrea.

b) Prohibición de edificar a una distancia inferior a 20 m. contados desde el eje de la vía férrea.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 15. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

1. Comprende las áreas destinadas a las actividades de juego, descanso y ocio en general, al aire libre.

Dentro de este sistema se incluyen las zonas verdes públicas (parques, jardines y áreas de juego de niños)/ y las playas.

2. El Plan General establece el sistema general de espacios libres y, en el Suelo Urbano, los sistemas locales de espacios libres. Los Planes Parciales establecerán los/ sistemas locales de espacios libres en los respectivos sectores.

3. Los usos admisibles en el sistema de espacios libres, que será de uso y dominio público, son los recreativos, de ocio y esparcimiento, admitiéndose la práctica de deportes al aire libre cuando el suelo del sistema en cuestión sea superior a 5.000 m². y la superficie destinada a práctica deportiva no exceda del 30% de la total del espacio libre respectivo.

4. Se permiten construcciones acordes con los usos admisibles, como quioscos, bares y restaurantes, cuya altura no sobrepase los 5 m. y cuya superficie en planta no exceda del 1% de la del espacio libre correspondiente.

5. La ordenación normal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

6. En las playas no se permitirán ninguna utiliza-



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ción que suponga restricción del uso público. En la zona -
marítimo-terrestre únicamente podrán autorizarse edificaciones
con carácter de puesto de socorro y construcciones o --
instalaciones provisionales con carácter de temporada.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 16. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

1. Comprende los suelos e instalaciones destinadas a actividades que proporcionan a la comunidad servicios para la satisfacción de sus necesidades distintas a las de vivienda y trabajo.

2. Los equipamientos podrán ser públicos o priva--dos, determinándose tal carácter en el Plan de ordenación --correspondiente. En caso de que tal extremo quedara sin de--finir, resultará admisible cualquiera de los dos regímenes/ de titularidad.

3. La tipología constructiva de los equipamientos, así como sus condiciones de edificabilidad, serán, como --norma general, las mismas de la zona en que se ubiquen. Se exceptúan de esta regla los equipamientos docentes, depor--tivos, las clínicas y hospitales, los templos, cementerios y teatros. En estos casos, y salvo normativa obligatoria/ en razón de la actividad o normas específicas para zonas --establecidas en el presente Plan General, se observarán --las siguientes condiciones: parcela mínima: 1.000 m².; edi--ficabilidad máxima: 0'8 m²./m².; tipo de edificación: exen--ta; máxima ocupación de parcela: 60%; altura máxima: 5 --plantas y 18 m. para equipamientos sanitarios y administra--tivos, y 3 plantas y 12 m. para el resto de equipamientos.

4. Los equipamientos se clasifican en los siguien--tes tipos, a título ejemplificativo:

- a) Docente: guarderías, centros de enseñanza.
- b) Deportivo: instalaciones para la práctica del depor--



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

- te, tanto al aire libre como en pabellones cubiertos, -
así como sus anejos de servicio.
- c) Sanitario: hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios.
 - d) Asistencial: centros destinados a actividades benéficas, asilo de ancianos.
 - e) Religioso: templos, edificios destinados a lugares de -
culto, cementerios.
 - f) Social: instalaciones destinadas a fomentar las relaciones de convivencias, como casinos locales para reuniones de asociaciones de vecinos, y demás entidades cívicas.
 - g) Cultural: museos, salas de exposiciones, teatros, bibliotecas, auditorios.
 - h) Administrativo: edificios para servicios de las administraciones públicas, seguridad, bomberos.
 - i) Comercial: mercados, abastecimientos.
 - j) Estacionamientos y garajes-aparcamientos.



c/. caataños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 17. SISTEMA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a la localización de las redes de servicios urbanos: abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, eliminación de residuos sólidos, etc.

2. Los sistemas generales de servicios de infraestructura que se grafían en los planos de ordenación del P. G.M.O. tienen carácter de esquema, pudiéndose variar ligeramente sus desarrollos en los proyectos de ejecución correspondientes.

3. La ejecución de estos sistemas y las servidumbres que llevan aparejados sobre los precios correspondientes se ajustarán a su normativa específica reguladora, sin perjuicio de las servidumbres establecidas al respecto en el artículo de estas Normas para los sistemas que discurren por Suelo No Urbanizable, y de las líneas delimitadoras de zonas de protección que se grafían en los planos de ordenación correspondientes de este P.G.M.O.



ARTICULO 18. SISTEMA HIDRAULICO.

1. Comprende los suelos e instalaciones destinadas al transporte, almacenamiento y distribución del agua para el riego, incluido el río Segura y la red de encauzamiento y canalizaciones para regadío derivadas del mismo/ y del Trasvase Tajo-Segura.

2. En cuanto a ejecución y servidumbres relacionadas con este sistema, se estará a lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo anterior.

3. El Río Segura, en su transcurso por el Término Municipal, será objeto de un Plan Especial de Saneamiento, que podrá establecer las medidas oportunas en el río/ y en la totalidad del sistema hidráulico conectado con él, a fin de garantizar el cumplimiento de sus objetivos.

En la parte del cauce que atraviesa la Ciudad/ de Orihuela, el Plan Especial del Río tendrá también efectos en la ordenación urbana, diseñando los bordes del río/ y estableciendo incluso las condiciones de edificabilidad/ de las zonas recayentes al mismo. En tanto no entre en vigor dicho Plan, las determinaciones aplicables a la zona / serán las establecidas en el presente P.G.M.O.

4. Será de aplicación en todo caso, la Ley 29/1985 de 2 de agosto de Aguas, así como el R.D. 927/1988 de 29/ de julio del Reglamento que la desarrolla.



ARTICULO 19. USOS.

1. Se entiende por uso urbanístico la actividad a que se destina un suelo, edificio o instalación determinada.

2. La regulación de los usos del presente Plan/General distingue, según la generalidad de actividades — que comprenden y el ámbito territorial de aplicación, entre usos globales y usos pormenorizados. Según el grado/ de posibilidades de implantación, se distinguen usos admisibles, prohibidos y compatibles.

3. Los usos pormenorizados, que se definen en — los artículos siguientes, son el residencial, hotelero, — comercial, oficinas, sanitario, docente, cultural, asis—tencial, social, deportivo, religioso, vialidad, adminis—trativo, rural industrial y garaje-aparcamiento.

Dichos usos pueden agruparse en los siguientes/ usos globales: residencial (vivienda, hotelero), terciario (comercial, oficinas), industrial, dotacional (sanita

.../..



rio, docente, cultural, asistencial, social, deportivo, -
religioso, administrativo, vialidad y garaje-aparcamien--
to), y agropecuario (rural).



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 20. USO RESIDENCIAL.

1. Comprende el edificio destinado a vivienda o -
residencia de personas.

2. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Vivienda unifamiliar: es el edificio para vivienda si-
tuado o agrupado horizontalmente, albergando a un so-
lo núcleo familiar y con acceso exclusivo o indepen-
diente.
- b) Vivienda plurifamiliar: es el edificio para viviendas
o apartamentos, con acceso y elementos comunes.

3. Se podrá sustituir la construcción de vivienda
plurifamiliar donde se autorice por la de vivienda unifami-
liar aislada o adosada, pero no al contrario, y siempre que
se respete el resto de las condiciones de edificación.



ARTICULO 21. USO HOTELERO.

1. Corresponde a los edificios de servicio al público destinados al alojamiento temporal, como hoteles, apartoteles, moteles, residencias, pensiones y alojamientos turísticos (según Real Decreto 2545/82, del Ministerio de Turismo, Transportes y Comunicaciones).

2. Salvo cuando en estas Normas se dispone lo contrario, las condiciones de edificabilidad para el uso hotelero serán las mismas que las que se establecen en cada zona para el uso residencial. Los establecimientos destinados a uso hotelero están sujetos también al cumplimiento de su legislación específica.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 22. USO COMERCIAL.

1. Corresponde a los locales o edificios de servicio al público destinados a la compraventa, al pormayor o al detalle, o permuta de mercancías. Se incluyen en este uso los locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquería, lavanderías, saunas, etc.; se incluyen asimismo los establecimientos dedicados a la -- restauración, como bares, cafeterías y restaurantes.

2. Se permite el uso comercial en edificios exclu--sivos y, si se desarrolla en edificios donde existan tam--bién uso residencial, los locales comerciales no podrán ubi--carse más que en plantas bajas y semisótanos, y dispondrán/ de accesos independientes de los de las viviendas.

3. Los usos comerciales que por las característi--cas de las materias manipuladas o almacenadas o por los me--dios utilizados originen molestias o generen riesgos a la --salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 23. USO DE OFICINA.

1. Comprende las actividades administrativas y -burocráticas, de carácter público o privado. Si se trata/ de actividades de la Administración pública, se calificará como uso de oficina si se realizan en pisos o locales que/ no ocupen la totalidad de un edificio; si el edificio se -destina exclusivamente a actividades de la Administración/ Pública se calificará como uso administrativo (art. 32 de/ estas Normas).

2. Sin perjuicio del cumplimiento de su normati-va específica, por razón de la actividad, este tipo de uso participa de las reglas establecidas en el artículo 22 de/ las presentes Normas para el uso comercial.

Se autoriza el uso de oficina en plantas distin-tas a la planta baja de edificios destinados a viviendas -siempre que dicha actividad sea compatible con el de vi---vienda, así como compartir dicho uso en edificio exclusivo con otros usos, por ejemplo con plantas comerciales.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 24. USO SOCIAL.

1. Comprende los locales destinados al desarrollo de la vida de relación, a actividades de ocio, recreativas/ y espectáculos, tales como casinos, locales de reunión de - entidades cívicas, salas de fiesta, discotecas, espectácu-- los.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de su normativa específica, por razón de la actividad, este tipo de uso par ticipa de las reglas establecidas en el artículo 22 de es-- tas Normas para el uso comercial.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 25. USO SANITARIO.

1. Corresponde a edificios e instalaciones destinadas al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

2. Las condiciones de emplazamiento y edificabilidad del uso sanitario serán las mismas que las establecidas en el artículo 22 de estas Normas para el uso comercial.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 26. USO DOCENTE.

1. Corresponde a los edificios destinados a la enseñanza en todos sus grados, incluido el preescolar, y/sus instalaciones anejas.

2. Los usos docentes previstos en el P.G.M.O. - tenderán la superficie que se establece en la parcela correspondiente. Los que se prevean en los nuevos Planes Parciales observarán las parcelas mínimas establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. Con excepción de los ya construidos, cuyas - condiciones se respetan, y de los previstos en edificios/ existentes, la tipología de las edificaciones destinadas/ a usos docentes, uso que será exclusivo, será exenta, con altura máxima de 3 plantas, edificabilidad máxima de --- 0'8 m²./m². y máxima ocupación de parcela de 60% de la --- misma.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 27. USO CULTURAL.

1. Comprende los edificios y locales destinados/ exclusivamente a actividades y manifestaciones culturales, tales como museos, salas de exposición, auditorios, tea---tros, bibliotecas, etc.

2. Los locales destinados a uso cultural observa---rán las mismas condiciones de emplazamiento que las esta---blecidas en el artículo 22 de estas Normas para el uso co---mercial.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 28. USO ASISTENCIAL.

1. Comprende los edificios y locales destinados a actividades benéficas, tales como asilos, centros de -- reinserción social, etc.

2. Las condiciones de edificabilidad serán las/ mismas que las establecidas en el artículo 22 de estas -- Normas para el uso comercial.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 29. USO DEPORTIVO.

1. Comprende los locales, edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2. Cuando se trate de edificios o locales, las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el artículo 22 de estas Normas para el uso comercial.

3. En las parcelas destinadas expresamente por el P.G.M.O. a uso deportivo, se permitirán indistintamente las instalaciones al aire libre con sus dependencias anejas (vestuarios, bar, etc.) y los edificios exentos destinados asimismo a la práctica del deporte (polideportivos cubiertos). En todo caso se preverán aparcamientos suficientes para los potenciales usuarios y espectadores.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 30. USO RELIGIOSO.

1. Comprende los locales edificios e instalaciones destinadas al culto, de cualquier religión, así como - los cementerios.

2. Cuando se trate de locales destinados al uso/ religioso, las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el artículo 22 de estas Normas para el uso - comercial.

3. Si el uso religioso se realiza en edificio exclusivo, las condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el párrafo 3 del artículo 16 de estas Normas. Se exceptúa de esta regla a los edificios existentes destinados a uso religioso, a los que se respetan sus condiciones actuales.

4. En los cementerios podrán edificarse los edificios e instalaciones propios de su especial finalidad, - de acuerdo con las formas y condiciones tradicionales.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 31. USO DE VIALIDAD.

1. Comprende los espacios destinados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas.

2. En las áreas destinadas al uso de vialidad no podrá erigirse edificación alguna. En las áreas peatonales se autorizan los quioscos, con la preceptiva licencia municipal, siempre que no obstaculicen el tránsito fluido y que, como mínimo, dejen un espacio libre de paso de 3 metros.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 32. USO ADMINISTRATIVO.

1. Comprende los edificios destinados exclusivamente a las actividades de algún ente u organismo de la -- Administración Pública.

2. Las condiciones de edificabilidad serán las -- mismas que las establecidas para el uso residencial en la/ zona en que se ubiquen. Si el uso administrativo se desa-- rrollase en una manzana exclusiva, la tipología y condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el párrafo 3 del artículo 16 de estas Normas.



ARTICULO 33. USO RURAL.

1. Comprende los terrenos e instalaciones destinados a las actividades relacionadas con la naturaleza de la tierra: agrícola, forestal, ganadero y extractivo.

2. Sin perjuicio de la necesidad de licencia -- para la construcción de los edificios e instalaciones -- aparejados a este uso, según se establece en las Normas/ para el Suelo No Urbanizable, la mera actividad extractiva, transformaciones y movimientos de tierras, así como/ la tala de arbolado en áreas boscosas, están sujetas así mismo a licencia municipal expresa e independiente.

3. En los suelos clasificados como de Protección Estricta (1.1 en los planos), será preceptivo además el/ informe favorable por la Conselleria de Cultura, Educa-/ ción y Ciencia.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 34. USO INDUSTRIAL.

1. Comprende los edificios e instalaciones destinados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución.

2. Comprende las siguientes actividades:

- a) Industrias de obtención, transformación y transporte.
- b) Almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados exclusivamente a la conservación y distribución de materias primas o productos manufacturados, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.
- c) Los talleres de reparación.
- d) Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
- e) Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

3. A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros usos, las industrias y similares se clasifican --- atendiendo a las molestias, efectos nocivos para la salud, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir en las personas, en los bienes y en el medio ambiente.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

En relación con los conceptos anteriores se establecen las siguientes categorías de industrias:

Primera categoría: Industrias compatibles con edificación destinada a uso residencial, laboratorios, talleres familiares, pequeñas industrias que utilizan máquinas o/a aparatos movidos a mano o por motores de potencia total/inferior a 10 KW que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos superiores a 40 decibelios, ni emanaciones o peligros especiales.

Segunda categoría: Industrias que puedan originar molestias a las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse/en áreas urbanas en que predomina el uso residencial, pero en edificio exclusivo e independiente. El nivel máximo de ruido admitido en esta categoría es de 50 decibelios y la potencia total máxima permitida es de 30 KW.

Tercera categoría: Industrias incómodas, no admitidas en áreas urbanas donde predomine el uso residencial, pero sí contiguas a otros usos e industrias. Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas cuya insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad de otras actividades.

4. Quedan terminantemente prohibida toda industria en planta de piso o en pisos de edificaciones destinadas en su mayoría a viviendas, a no ser que el régimen de explotación sea doméstico o familiar; en este caso -- nunca superarán los 50 m². de superficie.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

5. Las estaciones de servicio, además de las - disposiciones legales que les fueren de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán, como mínimo, de dos plazas de aparcamiento por surtidor.
- b) Se ubicarán en edificios exclusivos o independientes, habiendo de distar los surtidores a menos -- 15 m. de cualquier edificio o instalación destinada a otro uso distinto.

6. Para la calificación de las actividades en/ "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se - estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de/ noviembre que aprueba el Reglamento correspondiente.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 35. USO GARAJE - APARCAMIENTO.

1. Se denomina de este modo a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

2. Se dividen en las siguientes categorías:

- a) Garaje-aparcamiento anexo en vivienda unifamiliar/ para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda. Podrán situarse en la misma planta que/ la vivienda.
- b) Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y -sótano.
- c) Garaje-aparcamiento en espacios libres privados.
- d) Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo o destinado a uso comercial en planta baja y a garage-aparcamiento el resto.

3. Accesos. Los accesos cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Los garajes-aparcamientos de menos de 500 m². construidos con excepción de los anexos a vivienda unifamiliar, tendrán un acceso de 3 m., como mínimo, de ancho. En los de más de 500 m². el ancho mínimo será de 3, 4 ó 5 m., según den a calle de más de 15 m., a calles comprendidas entre 10 y 15 m. - de anchura o menores de 10 m., respectivamente.
- b) Los garajes-aparcamientos de menos de 500 m². construidos podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando fuesen para uso exclusivo de los ocupantes del edificio.

En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m² construidos, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo, - para cada dirección, de 3 m. y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. Los superiores a 6.000 m². de superficie construida deberán tener accesos a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de -

ellas; dispondrán, además, de un acceso para peatones - independiente.

- c) Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16% y las rampas con vuelta o pico, el 12%. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medio en el eje, será, como mínimo, de 6 m.
- d) Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso fijado en los párrafos anteriores y con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa de 5 m., sin incluir en esta superficie la de uso público. La rasante del zaguán será horizontal y en el mismo, -- así como en la totalidad de los accesos, estará prohibido el estacionamiento de vehículos.

4. Dimensiones. La dimensión mínima por plaza, - sin considerar accesos, será de 2'20 por 4'50 m.

La superficie mínima útil de los garajes-aparcamientos será de 20 m². por vehículo, incluyendo en ella la que corresponda a ceras, pasillo de maniobras, etc., pero/ no la destinada a servicios sanitarios y otros usos tales/ como almacenillos, escaleras, vestíbulos de llegada de ascensores, etc.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos/ y pasillos de acceso a los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al/ solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

La altura libre, medida en cualquier punto, no - será inferior a 2,20 m.

Cuando se trate de un edificio destinado a garage-aparcamiento en categoría d), el cómputo de la altura se regirá por la altura reguladora máxima, según se define en el artículo 46 de las presentes Normas, y por la altura mínima libre de plantas, pudiendo resultar un número total - de plantas superior al establecido como tope en el solar - de referencia, siempre que se cumpla con las limitaciones/ indicadas (altura reguladora máxima y altura libre mínima).



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

5. Montacoches. Se podrá permitir el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente mediante este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de 10 m. y su ancho no será inferior a 5 m.

6. Construcción. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje - aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego, tipo de tres horas de duración, o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que puede alcanzar dicha estructura, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes las características de los materiales protectores.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar/ aislado del resto de la edificación o edificios colindantes por muros y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima de 50 dB y en ellos no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dB A. No se permitirán huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la/ escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble, si disponen éstos de un vestíbulo adecuado de aislamiento de superficie mínima de 1 m²., con puertas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de las salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no



siendo admisible ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y debiendo tener cualquier hueco del mismo una distancia de, al menos, 4 m. hasta cualquier otro del mismo edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

En los espacios libres que se destinaren a --aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o/instalaciones que las de pavimentación, garita para vigilante y las de cubierta con elementos desmontables, metálicos, plásticos o fibrocemento. Habrán de ser compatibles con el arbolado.

No podrá ocuparse el subsuelo de la zona co-//rrespondiente a los retranqueos obligatorios a la alineación de la vía pública.

7. Ventilación. La ventilación, natural o --forzada, impedirá la acumulación de gases. Dichas instalaciones deberán venir descritas en el proyecto de instalación funcionamiento y apertura y en el de construcción del edificio.

8. Para lo no dispuesto en esta Norma, se someterá a lo previsto en la legislación correspondiente.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 36. NORMAS DE URBANIZACION.

Serán de preceptiva observancia en la redacción de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y actuaciones aisladas que se lleven a cabo dentro del Suelo Urbano o Urbanizable. Se someterán a las Normas de Urbanización establecidas en las Normas de Ordenación Complementarias/ y Subsidiarias de los Municipios de la Provincia de Alicante y a la Normativa en vigor en cuanto a diseño de los servicios de infraestructura. El Ayuntamiento determinará en cada caso, las características de los materiales a emplear, tales como: tipo de pavimentos, báculos de iluminación, etc.

El Ayuntamiento podrá establecer y efectuar --- cuantos controles estime necesarios para verificar la correcta ejecución de la urbanización, de acuerdo con el -- proyecto de urbanización aprobado.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 37. CARACTER Y AMBITO DE APLICACION DE ESTAS NOR
MAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

1. Las presentes Normas de edificación tienen -
el carácter de ordenanzas y están dirigidas fundamental--
mente a regular el uso de las facultades dominicales del/
Suelo Urbano.

Tambien son de aplicación supletoriamente en --
otros tipos de suelo en que el presente Plan General cla-
sifica el territorio municipal.

Las Ordenanzas de todos los instrumentos de pla-
neamiento que se formulen en desarrollo del presente Plan
General deberán de adaptarse a las especificaciones conte-
nidas en este capítulo.

2. Las presentes Normas constituyen ordenanzas/
generales. Si en algún punto de la normativa concreta de/
este Plan General se estableciera alguna determinación --
más específica para un área o zona, prevalecerá ésta sobre
las generales.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 38. TIPOS DE ORDENACION.

La ordenación física de las zonas, según la forma como se disponen los espacios libres y las dotaciones/públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación.

Edificación en manzana cerrada: corresponde al tipo de -- edificación entre medianeras, a lo largo del frente con-- tinuo de un vial, situándose la edificación sobre la mis-- ma alineación del vial o retranqueada a una distancia fija, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura regulado-- ra máxima.

Edificación adosada: corresponde al tipo de edificación -- cuyos paramentos laterales están contiguos entre sí, formando hileras o grupos de edificaciones, con huecos y posibilidad de patios en los paramentos de fachada anterior o posterior.

Edificación abierta: corresponde al tipo de edificación -- fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una densidad de viviendas máxima, de un índice/ de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias a los lindes de parcela. La edificación de este tipo podrá disponer sus cuatro fachadas/ exentas, sin ajustarse, salvo casos concretos en que se -- disponga lo contrario, a alineaciones de fachada, sino -- que guardará normalmente retranqueos.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 39. ZONA.

Se entiende por zona toda superficie homogéneamente calificada por este P.G.M.O. y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 40. MANZANA.

Se denomina manzana a la superficie regulada y - continua de suelo cuyo perímetro está delimitado por las - alineaciones de vial o líneas de fachada contiguas, pudien - do contener calificaciones y dominios de suelo diversos.

Se denomina hilera a las agrupaciones de edifi-- cios sujetos a una sola alineación de vial, pero que no -- tienen otras alineaciones de vial que la delimiten.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 41. PARCELA.

Se entiende por parcela toda porción de suelo destinado a acoger la edificación.

Cuando se señale parcela mínima, la superficie -- que se determine será requisito imprescindible para poderse edificar. Las parcelas mínimas son indivisibles, según lo/ previsto en el artículo 94 de la Ley del Suelo.



ARTICULO 42. OCUPACION DE PARCELA.

1. Se define por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la construcción, incluidos los cuerpos salientes cerrados.

En las distintas zonas que se delimitan en estas Normas se fija la ocupación máxima de parcela, entendiéndose que ésta puede ser total si no se limitara expresamente.

2. Las construcciones por debajo de la rasante no computarán a efectos de ocupación máxima de parcela, únicamente si se destinan a garaje-aparcamiento.

3. Los cuerpos salientes abiertos, según la definición que de los mismos se contiene en el artículo -- 54.1 de estas Normas, computarán a efectos de edificabilidad en un 50% de su superficie. No computarán los elementos salientes o voladizos a que se refiere el artículo 55 de estas Normas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 43. ALINEACIONES OFICIALES.

1. Son las líneas que se fijan como tales en el Plan. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones/interiores. Las alineaciones exteriores son aquellas que delimitan la parcela edificable respecto de los espacios/libres exteriores, más calles y plazas. Las alineaciones interiores fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de la parcela.

2. El ancho de un vial o tramo de vial es la -- distancia más corta entre dos alineaciones enfrentadas -- del mismo.

Si las alineaciones están constituidas por lí--neas paralelas, esta distancia constante se tomará como -- ancho de vial.

Si las alineaciones no son paralelas o presen--tan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada tra--mo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes, -- el mínimo ancho de ese tramo.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 44. RETRANQUEO.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada; se podrán fijar también retranqueos a los restantes linderos de la parcela.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 45. SOLAR.

1. Se entiende por solar la superficie de Suelo Urbano apto para la edificación que reúna los siguientes/ requisitos:

- a) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Que la vía o vías a las que dé frente la parcela -- considerada tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y alumbrado público.
- c) Que la parcela disponga de abastecimiento de agua,/ de energía eléctrica y de alcantarillado.

2. No se podrá otorgar licencia de edificación/ cuando como resultado de la misma se constate que vaya a/ resultar alguna parcela inedificable dentro de la manzana en cuestión. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá exigir/ la formulación de los proyectos de Normalización de Fin--cas, por manzanas completas, que resulten necesarias, in--cluso como requisito previo al otorgamiento de licencia -- de obras.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 46. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura máxima viene definida en este Plan General por el número máximo de plantas edificables, incluida la baja, y por la altura reguladora máxima.

2. Salvo que las Normas Particulares de Zonas establezcan otra cosa, las alturas mínimas serán de 3 m. libres por la planta baja y de 2'60 m. libres para las plantas de pisos. Si la planta baja se destina a vivienda su altura será la misma que la indicada para las plantas de pisos.

La altura mínima absoluta será de una planta, salvo que las citadas Normas Particulares dispongan lo contrario.

3.- La altura de los edificios en tipología de edificación cerrada se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada, tomada desde el nivel de la acera, en su caso del terreno en contacto con la edificación, hasta el plano inferior del último forjado.

4. En tipología de edificación abierta la altura de la edificación se determinará a partir de la cota de la rasante del terreno en contacto con la misma. En los casos de desnivel entre los diferentes puntos de una parcela, el/



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

plano de apoyo del sólido capaz de situará horizontalmente en la cota media de la de los vértices exteriores del plano de apoyo del edificio.

El último forjado horizontal nunca llegará a sobrepasar 1'50 m. sobre la altura reguladora máxima medida/ en el punto más bajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

5. En el caso de existir sótano o semisótano y pendiente en la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, la cara inferior del forjado de la planta baja no podrá situarse a una cota superior a 1'50 m. medidos en cualquier punto de la rasante o del terreno en contacto con la edificación.

6. Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima del 30% y cuyos arranques partirán de una altura no superior a 0'50 m. sobre la altura reguladora máxima, o cara inferior del último forjado, en la línea de fachada o en el extremo del alero. El espacio interior resultante bajo la cubierta no será habitable. Se permitirán en él la construcción de trasteros para uso exclusivo de las viviendas o locales del edificio, sin que el número de trasteros pueda sobrepasar el del total de viviendas y locales; la altura libre media de los trasteros no excederá de 2'00 m.; habrán de tener acceso desde la propia cubierta o elementos comunes del edificio, pudiendo tener ventilación e iluminación propia, pero no siendo visibles desde el exterior del edificio; la dimensión máxima de los espacios destinados a trasteros, contando el pasillo de distribución en su parte correspondiente, no excederá de 3'00 m.
- b) Las barandillas de fachada, anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directa



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

mente, y cuya altura no podrá exceder de 1'50 m. si son opacos, ni más de 2,00 m. de altura si son calados, contada en ambos casos sobre la altura reguladora máxima o cara inferior del último forjado.

- c) Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1'50 m. si son opacos, ni más de 2'00 m. de altura si son calados, contada en ambos casos sobre la altura reguladora máxima o cara inferior del último forjado.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según la definición que de los mismos se contiene en el artículo 53 de las presentes Normas Urbanísticas.
- e) Se permitirán además de las construcciones señaladas/ en los apartados anteriores, y en las zonas que se indiquen en el Plano de Alturas, la construcción de áticos que se regularán según la ordenanza correspondiente.

7. Las alturas máximas de edificación, salvo que/ por las ordenanzas particulares se determine otra cosa, serán con carácter general las siguientes:

Edificios de 1 planta	4'00 m.
" " 2 "	8'00 m.
" " 3 "	11'00 m.
" " 4 "	14'00 m.
" " 5 "	17'00 m.

ARTICULO 47. EDIFICABILIDAD.

1. Se entiende por edificabilidad la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse por la absoluta, en cifra total de metros cuadrados edificadas en la totalidad de las plantas, o por la relativa, en metros cuadrados edificadas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable. En cualquier caso la edificabilidad vendrá expresada en metros cuadrados.

2. Para la medición de la edificabilidad se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensor, cuartos de basura, de contadores y centros de transformación. Excepcionalmente cuando se trate de edificios de viviendas plurifamiliar y cuando el uso sea el de aparcamiento o de alguna de las instalaciones anteriormente enumeradas, los semisótanos computarán en un 30% de su superficie y no así los sótanos, que no computarán.

3. No se computarán los soportales y las partes diáfanas de la edificación sin cerramiento, en la rasante del terreno en contacto con los espacios libres exteriores con libre acceso público, y que formen parte de los elementos comunes de la edificación y se destinen exclusivamente a uso peatonal, estancia y juego de niños, etc. Tampoco se computarán las plantas diáfanas completas, siempre que se sitúen en planta baja y su uso y destino sea el indicado anteriormente, o sirvan como derivaciones a instalaciones y,



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

en este caso, su altura libre sea inferior a 1'50 m. No se computarán, por último, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima indicada en el artículo 45 de estas Normas.

4. A los efectos de edificabilidad los cuerpos vo lados cubiertos y cerrados lateralmente con un frente abier to al menos, computarán al 50%. Los elementos que aún yen do cerrados lateralmente no estén cubiertos no se compura-- rán.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 49. PLANTA BAJA.

1. Se entiende por planta baja aquella que, cuando exista semisótano tenga su pavimento situado dentro de una distancia de -0'60 m. y +1'50 m. con respecto a la rasante del vial o del terreno en contacto con la edificación.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos (fachada o edificio escalonado), cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja.

2. En los edificios no destinados a vivienda unifamiliar se podrá permitir en las plantas bajas la construcción de altillos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que no tengan acceso independiente desde el exterior de la edificación, sino que el acceso se realice desde el mismo local de la planta baja del que forme parte el altillo.
- b) Que la superficie de los altillos no exceda del 50% de la total de la planta baja.
- c) Que los altillos no se acusen en la fachada del edificio.
- d) Que la altura mínima libre que resulta sea 2'60 m. en la parte inferior y 2'20 m. en la superior.
- e) Que no se incremente la altura reguladora máxima.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 48. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

1. Se considera sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Semisótano es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. El plano inferior del forjado del techo del semisótano podrá tener una altura máxima sobre la rasante, medida en cualquier punto, de 1'50 m.

3. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permite en ellos el uso de vivienda. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2'00 m.

4. El plano del pavimento en cualquier punto del sótano más profundo no quedará por debajo de la cota de 10 m. bajo la rasante de la acera. Se permiten tres plantas o bien cuatro, cuando tres de ellas, por lo menos, se destinen a aparcamiento, y en ningún caso la de cota más distanciada de la rasante se utilice para almacenamiento o usos peligrosos.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 50. ENTREPLANTAS.

1. Se entiende por entreplanta, la planta de edificación por encima de la planta baja, con acceso que podrá ser independiente de ésta, cuyo uso será cualquiera de los admitidos en la zona, excepto el de vivienda que se prohíbe expresamente.

2. En las zonas señaladas en las ordenanzas particulares se permitirán, además de las plantas que se señalan en planos.

Las condiciones de edificación cuando se permitan dichas entreplantas serán las siguientes:

- a) No se permitirán altillos en este caso en la planta/baja.
- b) La altura libre mínima de la planta baja será de -- 3'00 m.
- c) La altura libre mínima de la entreplanta será de -- 2'60 m.
- d) Se permitirá un incremento sobre las alturas reguladoras máximas de la ordenanza general, cuando se puedan construir las entreplantas, de 1'00 m.
- e) Se prohíben expresamente los cuerpos volados (abiertos o cerrados) en dichas entreplantas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 51. PLANTAS DE PISO.

1. Se entiende por planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja, o en su caso encima de la entreplanta.

2. La altura interior libre mínima entre plantas es - la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo, medida perpendicularmente al primero. Dicha altura nunca podrá ser inferior a 2'60 m. salvo que la normativa particular la autorice.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 52. ATICOS.

1. Se entiende por ático, toda construcción destinada a vivienda, que se construya por encima de la altura reguladora máxima.

2. Las condiciones de edificación serán las siguientes:

- a) Altura libre mínima 2'60 m. y máxima de 3'00 m.
- b) El retranqueo mínimo de su cerramiento será de 3'00 m. respecto de la alineación oficial.
- c) Por encima del ático se permitirán los elementos como: cubiertas, barandillas, separación entre azoteas, así como los elementos técnicos de las instalaciones, que se autorizan en el artículo 53 de estas Normas Urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 53. ELEMENTOS TECNICOS DE LAS INSTALACIONES.

1. Se engloba bajo el término de "elementos técnicos de las instalaciones" los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remate/ de muros, antenas de telecomunicación, sala de máquinas - de ascensor, espacio recorrido extra de los ascensores para el acceso de éstos al terrado o cubierta, y elementos/ de soporte para el tendido y secado de la ropa.

2. El volumen de estos elementos, cuyas dimen-- siones son función de las exigencias técnicas de cada edificación o instalación, se preverán en el correspondiente proyecto básico o de ejecución del edificio, a través de/ una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de/ edificación.

3. Estos elementos habrán de situarse dentro -- del plano indicado a 45º a partir del punto de medición - de la altura reguladora máxima.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 54. CUERPOS SALIENTES.

1. Se entiende por cuerpos salientes los cuerpos ocupables o habitables que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación.

Se definen como cerrados aquellos cuerpos salientes que tengan totalmente cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos de cualquier tipo. Como caso particular se definen los miradores como aquellos cuerpos/volados cerrados con sus superficies verticales acristaladas.

Son cuerpos salientes abiertos los que no están en las condiciones anteriores.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta - baja, sótano y semisótano.

3. Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes, sean cerrados o abiertos, contarán en su totalidad a efectos de ocupación máxima en planta baja y de separaciones a lindes de parcela, sistemas y/otros edificios o propiedades.

4. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados computará a efectos del cálculo de superficie en el 100%; la de los cuerpos salientes abiertos sólo en el 50%.

5. Se entiende por "plano límite de vuelo" el -- plano vertical a la fachada que limita el vuelo de todo ti



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

po de cuerpos salientes en las plantas de piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a una distancia de la medianera de 0'60 m.

6. Los cuerpos salientes cuyo vuelo supere los 0'60 m. deberán quedar siempre dentro del plano de 45° que pasa por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

7. El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad desde la línea oficial de fachada hasta el extremo de su saliente máximo, sea éste utilizable o no, y esté o no moldurado.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 55. OTROS VOLADIZOS O ELEMENTOS SALIENTES.

Son aquellos elementos constructivos no estructurales ni habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de la edificación.

Se incluyen en este concepto los zócalos no es--
tructurales, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgo--
las, marquesinas, parasoles y otros elementos similares --
justificables por su exigencia constructiva o funcional, -
tanto si son permanentes como si no lo son, tales como ró--
tulos, banderines, etc.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 56. REGULACION DE LOS CUERPOS SALIENTES.

1. La regulación de los cuerpos salientes en la ciudad de Orihuela se realiza en las Normas Particulares/ de Zonas. Las reglas que siguen a continuación regirán - para los casos no regulados y, en general, para el resto/ del Término Municipal.

2. El suelo máximo de los cuerpos y elementos - salientes, medido normalmente al plano de fachada en cual quier punto de ésta, será de 2'00 m. para calles de anchu ra superior a 20'00 m.; de 1'50 m. para calles con anchu ra comprendida entre 15 y 20 m.; de 1'00 m. para calles - con anchura comprendida entre 10 y 15 m.; de 0'60 m. para calles de anchura comprendida entre 6 y 10 m.; y de 0'40 m. (sólo se admiten en este caso elementos salientes abier-- tos) para calles con anchura inferior a 6 m.

Si la edificación da frente a vías o tramos de/ vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos sa lientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a la que recae.

3. En el espacio libre interior de manzana no - se permite ningún tipo de cuerpos ni elementos salientes/ que rebasen la profundidad edificable.

4. Los cuerpos salientes, sean abiertos o cerra dos, podrán ocupar como máximo el 75% de la longitud de - fachada y ser corridos a lo largo de la misma.

5. La altura mínima de la parte inferior de los



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

cuerpos salientes, medida desde el nivel de la acera, será de 3'60 m.

6. Se prohíben los cuerpos cerrados en las calles o tramos de calle de ancho inferior a 6 m.

7. La longitud de los miradores será acumulable/ en las plantas en que se desee, en cuyo caso se justificará en el proyecto el cumplimiento de estas Normas en este/ aspecto.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 57. REGULACION DE LOS ELEMENTOS SALIENTES.

1. Con independencia de los salientes que puedan autorizarse en las fachadas, se ajustarán siempre a la alineación oficial los 60 cm. del paramento general de fachada contiguos a cada finca colindante.

Solo podrá dejar de cumplirse este requisito para formar zócalos de hasta 2'00 m. de altura o para construir cornisas molduradas horizontalmente.

2. En los balcones, aleros y demás elementos en voladizo, toda molduración se entiende incluida en el vuelo máximo tolerado para dicho elementos.

3. En los casos en que el voladizo forme esquina a dos calles de igual o diferentes ancho, el máximo saliente autorizado será inferior al ángulo formado por dos planos paralelos a cada una de las fachadas situadas a las distancias máximas autorizadas en las respectivas calles.

4. Las aristas de las ventanas y repisas de balcones no podrán acercarse a menos de 60 cm. del eje de las paredes medianeras.

5. Las puertas y ventanas en planta baja no podrán abrir al exterior fuera de la alineación de la calle.

6. Las portadas y escaparates no podrán sobresalir fuera de las alineaciones de fachadas más de 10 cm. en ninguno de sus elementos.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

7. Se permite en las fachadas colocar farolas o rótulos anunciadores con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que la parte más baja de estos elementos quede a una altura mínima de 3'50 m. sobre la rasante de las aceras.

8. Los toldos de tiendas o balcones no permanentes no podrán sobresalir más de lo que corresponda al ancho de la acera sobre la que vuelan, menos 20 cm. Su altura en su parte más baja no podrá ser inferior a 2'20 m. medidos desde la rasante.

9. Se podrán construir los antepechos de las azoteas (barandillas) siguiendo la línea de los cuerpos cerrados volados del edificio.

10. Las marquesinas, aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales no podrán ser nunca estructurales, ni ir indisolublemente unidos a la estructura del edificio. Se situarán siempre de tal forma que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellos puedan pender se hallen a menos de 2'50 m. de altura sobre la rasante de la acera al pie de la fachada.

Su vuelo no excederá del autorizado para el resto de los cuerpos salientes, con el tope del 50% del ancho de la acera.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 58. PATIOS DE PARCELA.

1. Se entiende por patio de parcela el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o a crear en el interior del mismo espacios libres privados, con jardinería o sin ella.

El patio de parcela se considera interior cuando/ no se abre a espacio libre o vial; en caso contrario se denomina patio abierto en fachada.

2. Los patios cerrados de iluminación y ventilación serán de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse dentro del patio, a cualquier altura del mismo, una circunferencia de 3'00 m. de diámetro como mínimo.

3. Los huecos de las escaleras, cocinas y estancias tendrán en todo caso luces rectas con un mínimo de 3'00 m. A estos efectos se entenderá por luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida por el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

Sólo se admitirán segundas luces a través de terrazas abiertas con una profundidad máxima de 1'50 m.; se exceptúan las escaleras, que no admitirán segundas luces.

4. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

del patio habrá de establecerse constituyendo mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, previamente a la licencia de construcción en tales condiciones.

- b) No podrán en ningún caso cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2'50 m. de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

ARTICULO 59. PATIOS DE MANZANA.

1. En las zonas con tipología de edificación en manzana cerrada, en aquellas manzanas que lo permitan, y/ obligatoriamente en las manzanas en que se establece en - el plano de alineaciones del Plan General, se dejarán en/ el interior espacios libres privados comunes o patios de/ manzana.

2. El perímetro del patio de manzana vendrá de- terminado por las alineaciones interiores, que tendrán a/ todos los efectos la calidad de alineación oficial.

3. Se admitirán viviendas dando exclusivamente/ a los patios de manzanas siempre que el acceso al mismo - tenga un ancho mínimo de 2 m. y se efectúe desde una vía/ o plaza pública; los huecos tengan luces rectas de al me- nos 10'00 m.; y la fachada de la edificación tenga la di- mensión mínima de 6'00 m.

4. No se autorizarán voladizos ni cuerpos sa-
lientes en los patios de manzanas.

5. Las fachadas recayentes a patios de manzana deberán tratarse como tales y exactamente con los mismos/ materiales que las fachadas del edificio recayente a la/ calle.

6. Salvo las excepciones que se señalan en las Normas Particulares de Zonas, en ningún patio de manzana se admitirán más construcciones que las subterráneas en/ sótano o semisótano.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

El uso de estas construcciones en los patios será exclusivamente el de garaje-aparcamiento destinado a la estancia de vehículos y el lavado y engrase, prohibiéndose cualquier otra actividad.

7. El patio será mancomunado y su uso será como/ espacio libre al servicio de sus habitantes, no pudiéndose establecer cerramientos que impidan su libre uso.

Cuando la construcción de la manzana no se realice en una sola promoción, o existan varios propietarios -- afectados, previamente a la concesión de la licencia debe/ tramitarse el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación que ordene los volúmenes, fije las rasantes y establezca el tratamiento unitario del patio para su posterior desarrollo.

Los propietarios afectados sufragarán proporcionalmente la ejecución de las obras correspondientes, que - deberán contenerse en cada Proyecto de Edificación.

c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 60. PATIOS ABIERTOS EN FACHADA.

En la zona 11 del Suelo Urbano de la Ciudad de --
Orihuela se permitirá la disposición de patios abiertos a --
fachada siempre y cuando se observen las siguientes condi--
ciones:

- a) El patio abierto a fachada solo podrá establecerse a/
partir de la planta primera, manteniendo la planta ba
ja la alineación a fachada.
- b) El ancho mínimo en fachada de dicho patio no será in-
ferior a 5 m. y la profundidad será como máximo igual
al ancho.

ARTICULO 61. PATINILLOS DE VENTILACION.

1. Se permitirán los patinillos o chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto los de despensas como los de garajes, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Los patinillos tendrán una superficie mínima/ de 1'00 m2., siendo su lado mínimo de 0'70 m. Las características de los mismos deberán permitir un fácil acceso y/ una perfecta limpieza.

3. Los patinillos con altura superior a 9'00 m./ habrán de tener comunicación con el exterior o patios, con una sección mínima de 1'5 de la superficie, y un ancho/ no menor de 1'00 m.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 62. VENTILACION E ILUMINACION POR MEDIOS TECNICOS.

1. La ventilación e iluminación por medios técnicos, sin utilización de patios de parcela, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de la vivienda (no para habitaciones vivideras) cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado por las Normas Estatales/ y Municipales que puedan dictarse sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

2. Las cocinas que tengan aberturas que comuniquen con patios de parcela, a los que también comuniquen - escaleras, dormitorios, estancias u otras piezas similares, vendrán obligados a poseer un sistema técnico de ventilación independiente de los patios, hasta el terrado o - azotea, con el fin de evitar molestias derivadas de humos, olores, etc.

Ello no será obligatorio si a estos patios tan sólo ventilan cocinas, baños o aseos.

3. En el uso comercial y de oficinas los locales de trabajo podrán ventilar a través de patios de parcela./ En ellos se permitirá asimismo la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.



ARTICULO 63. CONDICIONES HIGIENICAS. NORMATIVA GENERAL.

Sin perjuicio de las determinaciones de las --
presentes Normas que lo complementen o mejoren, será de
obligado cumplimiento la normativa básica respecto a --
condiciones higiénicas mínimas, contenida en la Orden -
28 de junio de 1.989, Conseller de Obras Públicas, Urba
nismo y Transportes, que desarrolla las Normas de Habi
tabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comu
nidad Valenciana, en desarrollo del Decreto 85/1989 de/
12 de junio.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 64. INSTALACION DE SERVICIOS EN EDIFICIOS. CONDI-
CIONES TECNICAS.

1. Todo edificio deberá tener suministro de agua potable en su interior. Las viviendas tendrán una dota-
ción mínima de 200 litros diarios. La velocidad del agua/
en la instalación no excederá de 1'5 m/seg. y la presión -
de servicio estará comprendida entre 10 y 15 m.c.a. en el/
punto más desfavorable.

2. Las aguas sucias deberán ser canalizadas a la red de alcantarillado general, no admitiéndose fosas sépti-
cas en Suelo Urbano, salvo en los casos que por razones --
técnicas expresamente se determinen en las ordenanzas par-
ticulares. Entre la red horizontal de saneamiento y su --
acometida al alcantarillado habrá una arqueta o registro -
con fácil acceso.

3. Todo edificio deberá estar dotado de la nece-
saria instalación de energía eléctrica, que habrá de cum-
plir la reglamentación en vigor. En el caso de existir --
centros de transformación, deberán reunir las debidas con-
diciones en cuanto a insonorización, vibraciones, ventila-
ción y seguridad, no pudiéndose ocupar la vía pública con/
ninguna instalación auxiliar.

4. Quedan prohibidas los trituradores de basu-
ras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

5. Las instalaciones de calefacción, acondiciona-
miento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de -
televisión, etc., así como sus accesorios, depósito de com



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

bustible, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir las condiciones establecidas en las respectivas normativas aplicables, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

No se permitirán aparatos de acondicionamiento de aire o similares que sobresalgan de los planos de fachada, que estén a menos de 3'00 m. de altura sobre la rasante de la acera o que viertan aguas o vahos a la vía pública. Los aparatos deberán integrarse en el diseño de fachada.

Los cañones de las estufas y las chimeneas deberán subir por el interior del edificio, saliendo rectos por la cubierta con una elevación mínima de 2'00 m. sobre ésta/ o en su caso la colindante más alta, si se encuentran a menos de 20'00 m.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 65. APARATOS ELEVADORES.

1. Las instalaciones de ascensores, montacargas/ y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

2. La protección al fuego de las paredes y puertas de recinto conseguirá un tiempo de resistencia al fuego de al menos 60 minutos.

3. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga alguna planta a 12'00 m. o más/ sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

4. El número de elevadores será, al menos, de -- uno por cada 28 viviendas o fracción.

5. Los desembarcos no podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación solamente con las puertas de los pisos, sino que deberán tener comunicación con alguna/ escalera, bien directa o a través de algún otro corredor. Cuando en la meseta de la escalera haya desembarco de as-- censor y puertas de acceso a viviendas, el fondo mínimo de la meseta será de 1'50 m.

6. La entrada al ascensor desde el portal no estará a una cota superior de 1'50 m. de la rasante de la -- acera o del terreno en el acceso al edificio.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 66. AISLAMIENTO.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico y contra el fuego, según la normativa en vigor (Normas Básicas de la Edificación u otras de aplicación).

2. Como medidas mínimas que aseguren el aislamiento frente a la humedad, habrán de respetarse la siguiente:

- La separación por un espacio ventilado de altura igual o mayor de 0'40 m. entre el terreno y los forjados de la planta baja en las zonas de vivienda, asegurándose la ventilación de esta cámara por orificios de sección adecuada. En cualquier caso las plantas bajas destinadas a vivienda estarán construidas de modo que la cota mínima sobre la rasante de la acera del pavimento de los mismos no sea inferior a 0'20 m.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 67. PORTALES.

1. El portal tendrá, desde el hueco de entrada -- hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, -- un ancho mínimo de 2'00 m. El hueco de entrada del portal/ no tendrá menos de 1'25 m. de luz.

2. La altura libre del portal podrá ser de 2'25m como mínimo, en una superficie de planta que no exceda del 30%.

3. Se prohíbe el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales o zaguanes de -- los edificios de vivienda colectiva.

4. En los edificios en los que se prevea la instalación de calefacción central podrán permitirse troneras o/ tolvas en sus fachadas, sin afectar a los espacios libres -- de uso público.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 68. ESCALERAS.

1. Las escaleras de edificios destinados a vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, no siendo admisible a través de terrazas y tendedores, con una superficie mínima de iluminación de 1'00 m², pudiendo reducirse la de ventilación a 0'40m. y pudiendo exceptuarse la planta baja cuando fuera comercial.

En edificios de hasta 4 plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo 2/3 de la superficie de la caja de escalera. En este caso el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscribible un círculo de 1'20 m. de diámetro.

- b) El ancho mínimo de escalera entre paramentos será de 2'20 m.

La longitud mínima de peldaño en escaleras rectas será de 1'00 m. y de 1'20 m. en curvas.

La altura máxima de tabicas será de 0'185 m./ y la anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica, de 0'28 m., con un número máximo de 16 peldaños en un solo tramo.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1'20 m. y los intermedios, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño. La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a éstas será de 0'25 m.

Las mesetas en ángulo, partidas y las escaleras compensadas no están permitidas, salvo en viviendas individuales, en las que se permiten mayores tabicas, menores anchos, escaleras compensadas y de un solo ramal.

La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0'95 m. medida en la vertical de la arista exterior de la huella.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicanté

2. Las escaleras de edificios que no presenten uso - alguno de viviendas podrán admitirse sin luz ni ventilación directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) No podrán comunicarse directamente con locales, sótanos/ ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles.
- b) Deberán tener ventilación en cada planta mediante chimenea u otro sistema equivalente.
- c) Su construcción habrá de efectuarse mediante materiales/ resistentes al fuego.
- d) El ancho de cada tramo será, en edificios de más de 4 -- plantas, superior a 1'30 m. En los edificios de menos - altura el ancho será, como mínimo, de 1'00 m.
- e) La huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera, sin admitirse peldaños compensados, -- huellas inferiores a 0'29 m. y contrahuellas superiores/ a 0'17 m.
- f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de 0'25 m.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 69. VALLADOS.

1. Es obligatorio proceder al vallado de solares sin edificar o que así lo exija su edificación deficiente. El cerramiento respetará la alineación oficial.

2. En toda obra de nueva planta o de derribo y - en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2'00 m. de altura como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa. En todo caso esta valla dejará en la acera un paso libre de como mínimo 0'50 m. para los peatones.

3. Si circunstancias especiales, derivadas de -- las características de la obra a realizar o de la vía en -- que se realice, impidieran el cumplimiento de las condiciones establecidas en el párrafo anterior, por los Servicios Técnicos Municipales se señalarán las medidas oportunas para que, una vez terminados los trabajos indispensables en/ la planta baja, se vuelva a las condiciones anteriores, pudiendo continuarse las obras en las plantas superiores previa colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas garantías para la circulación en la vía pública.

4. Será obligatoria la instalación de luces de -- señalización de intensidad suficiente en cada extremo o ángulo de las vallas de obras.

5. La instalación de las vallas se entenderá --- siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. ---



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin comenzar las obras o estando las mismas interrumpidas, deberá ser suprimida la valla y dejar libre la acera al tránsito público.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 70. MEDIANERIAS.

Si en aplicación de la normativa del presente -- Plan General resultaren a la vista paños de más de 3 metros de altura de medianerías, el propietario de la finca/ más alta estará obligado al tratamiento de tales paños con materiales y texturas idénticos a los de fachada.

Cuando por aplicación de las ordenanzas resulten paramentos visibles desde el exterior, se les dará el tratamiento de fachada de acuerdo con las condiciones estéticas de las ordenanzas particulares.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CAPITULO IV. NORMAS PARA EL SUELO URBANO.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 71. CONDICIONES ESTETICAS.

Con carácter general y sin perjuicio de lo que es tablezcan las Ordenanzas Particulares, las fachadas se tra-tarán predominantemente con materiales propios de la zona - como estucos, revocos, piedra, caliza, etc. o materiales de textura análoga, utilizando los colores tradicionales. Se/prohibe expresamente el empleo profuso de aplacados con azulejos serigrafiados o terrazos de colores estridentes y que no guarden relación con el entorno.

Se prohíben las cubiertas con materiales de cemento o impermeabilizantes vistos.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 72. DEFINICION DE SUELO URBANO.

1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que - el presente Plan General clasifica de tal forma, por contar con las características de urbanización y/o consolidación - establecidas en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

2. Podrán alcanzar la categoría de Suelo Urbano - los terrenos clasificados como urbanizables por el presente Plan General, que desarrollen y ejecuten las oportunas de-- terminaciones de sus correspondientes instrumentos de orde-- nación, de la forma en que se establece en los capítulos -- respectivos de estas Normas Urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 73. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO.

1. Las determinaciones del presente Plan General para el Suelo Urbano podrán ser desarrolladas a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. Los Planes Especiales tendrán alguna de las finalidades establecidas en el artículo 76-2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La documentación de los mismos será congruente con su finalidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 77 del indicado Reglamento.

A los efectos legales de la tramitación del planeamiento especial del Suelo Urbano, y sin perjuicio de los organismos implicados en razón de la materia específica, se consideran Planes Especiales en desarrollo de las previsiones del presente Plan General los siguientes: Planes Especiales para la ejecución de los sistemas generales de Suelo Urbano, Plan Especial de Protección del Centro Histórico de la Ciudad de Orihuela, Plan Especial de Saneamiento del Río Segura a su paso por la Ciudad de Orihuela, Planes Especiales de Reforma Interior de los Núcleos Urbanos que se señalan en los planos y resto de la documentación.

3. Los estudios de Detalle se redactarán con la finalidad, límites y contenido establecidos por los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En el Centro Histórico de Orihuela (Zonas 2 a 10 ambas inclusive del Suelo Urbano de la Ciudad de Orihuela) no se permiten Estudios de Detalle para la Ordenación de -



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

volúmenes.

En ningún caso ni zona del Suelo Urbano se permite acometer mediante Estudio de Detalle un cambio de tipología edificatoria, salvo que aquélla que se pretenda esté admitida, alternativa o simultáneamente, para la zona en cuestión por las presentes Normas Urbanísticas.

En ningún caso ni zona se permite la alteración - de un uso exclusivo asignado por este Plan General o por -- planeamiento especial, mediante la figura del Estudio de Detalle.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA. -

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES

DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

30 ABR. 1992

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ARTICULO 74. EJECUCION DEL PLAN GENERAL EN SUELO URBANO.

1. En las Zonas en que por el presente Plan General se delimiten Unidades de Actuación no se otorgarán licencias de edificación sin el previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. Para las Unidades de Actuación delimitadas por el presente Plan General se señala el sistema de actuación de cooperación. El cambio de este sistema al de Cooperación no tendrá el carácter de modificación de Plan General sino que podría tramitarse, en su caso, mediante el procedimiento establecido en los artículos 38 y 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los sistemas generales y el resto de equipamientos que hayan de pasar a titularidad pública, se adquirirán mediante expropiaciones aisladas, pudiéndose repercutir parte del costo de las mismas mediante contribuciones especiales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 134-2 y 145 de la Ley del Suelo, y con los requisitos y procedimientos establecidos en la Legislación de régimen local.

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 128 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de

Fecha - 2 OCT. 1992

EL SECRETARIO GRAL.

[Firma manuscrita]



DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 11 DIC. 1992

EL SECRETARIO GRAL.

[Firma manuscrita]





c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 75. URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS EN SUELO URBANO.

1. Las redes e infraestructuras proyectadas por - el Plan General para el Suelo Urbano, tanto si se trata de/ Sistemas Generales como de redes secundarias, tienen el carácter de esquema, pudiéndose variar su diseño, e incluso - ligeramente su trazado, en los respectivos Planes Especiales, Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias que se redacten para llevar a cabo la materialización/ de tales infraestructuras.

2. Los Planes Especiales para Ejecución de Sistemas Generales en Suelo Urbano tendrán las finalidades establecidas en el artículo 76.2.a) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. El procedimiento de adquisición de los suelos que se precisen para el desarrollo de estos Planes Especiales será, ordinariamente, el expropiatorio.

3. La ejecución de las infraestructuras previstas en Suelo Urbano se realizará mediante proyectos de urbanización o de obras ordinarias, en función de la entidad de la actuación a realizar. Unos y otros contendrán las determinaciones establecidas en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Los costes de la actuación podrán repercutirse en cuotas de urbanización -si se trata/ de terrenos incluidos en una Unidad de Actuación- o en contribuciones especiales, siguiendo en este caso los trámites y requisitos señalados en la legislación de régimen local.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 76. REGIMEN DE USOS.

1. Los usos pormenorizados establecidos por el - P.G.M.O. en los planos de ordenación tienen el carácter de exclusivos, y son integrantes del sistema de equipamientos. La titularidad de los mismos habrá de ser normalmente pública, y en ese caso se grafiará en los planos con la clave correspondiente. Cuando tal extremo no se grafíe, la titularidad de los equipamientos respectivos podrá ser, indistintamente, pública o privada. Si se trata de casos de titularidad privada se reputan actividades lucrativas, por lo que no se consideran expropiables ni indemnizables.

2. Los usos establecidos para las distintas zonas por las presentes Normas Urbanísticas tienen el carácter de admisibles, compatibles e incompatibles, pudiéndose desarrollar los de las dos primeras categorías de forma simultánea o alternativa, siempre que cumplan las determinaciones establecidas al respecto en el capítulo II de las presentes Normas Urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 77. CATALOGACION DE EDIFICIOS Y AREAS.

1. Dentro del objetivo de protección del patrimonio arquitectónico de Orihuela, el presente Plan General -- procede a señalar una serie de edificios y áreas en Suelo -- Urbano, de especial valor artístico, tradicional o ambien-- tal, en los que las facultades edificatorias se condicionan en función del propio valor de los elementos y piezas y de/ su significación en la trama urbana.

2. Se establecen por tanto cuatro grados de pro-- tección, cuyo contenido se señala a continuación y cuyos -- respectivos ámbitos materiales se concretan en el Plano de/ Catalogación correspondiente y en el Catálogo que se inclu- ye como Anejo a las presentes Normas Urbanísticas.

Para una mayor claridad y sistemática, se aplican también los grados de protección a los elementos cataloga-- dos del resto del Término Municipal, independientemente de/ cuálsea su clasificación de suelo respectiva.

3. El primer grado de Protección pretende la recu- peración y mantenimiento de la estructura y esquema organi- zativo original de los edificios incluidos en el mismo.

Las pautas al respecto enumeradas en orden de pre- lación consisten en el mantenimiento de los rasgos y elemen- tos estructurales y organizativos que aún permanezcan, en - la restauración de los que aún sea posible, y en la adecua- ción funcional al uso a que se pretenda destinar el edifi-- cio.

En estos edificios se admite la supresión de cuer



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

pos añadidos a la estructura originaria, así como la creación de nuevos cuerpos secundarios, debidamente insertados/ en la estructura principal, diferenciados compositivamente/ de la misma, y justificada debidamente la conveniencia de - supresión o inserción en cada caso de los referidos elementos secundarios.

4. El Segundo Grado de Protección pretende la conservación del exterior de los edificios incluidos, así como los elementos interiores de los mismos que articulen la concepción arquitectónica del conjunto.

Se obliga por tanto a la conservación de la fachada y cubierta y de los elementos interiores de especial significación arquitectónica, tales como los patios, cajas de/ escalera y otros análogos.

Las posibilidades de intervención en el resto del edificio serán amplias y vendrá referidas fundamentalmente/ a las adecuaciones funcionales para posibilitar los usos a/ que se pretenda destinar el edificio en cuestión.

5. El Tercer Grado de Protección pretende la conservación ambiental, con el mantenimiento del aspecto exterior de los edificios incluidos, representado por la fachada y la cubierta de los mismos.

Se permite, no obstante, y salvo en edificios destinados a vivienda unifamiliar, la remodelación de la fachada en planta baja siempre que resuelva la composición unitaria de la misma y su congruencia con el resto del edificio.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

Se permite asimismo la sustitución de elementos -- de fachada o cubierta de escaso valor constructivo y orna-- mental, tales como yesos, moduraciones, falsas cornisas y -- elementos de cerrajería, por otros de similar función compo-- sitiva y mayor durabilidad.

6. El Cuarto Grado de Protección pretende la con-- servación ambiental, pero admitiendo la demolición y renova-- ción total de la edificación en él incluida.

La posterior reconstrucción del edificio manten-- drá el criterio original general de composición y articula-- ción de la fachada y cubierta, así como de los elementos -- constructivos originales que por su singularidad se determi-- narán como de obligatoria reutilización, tales como rejas,/ barandillas, celosías, revestimientos cerámicos, fábricas -- de sillería u otros análogos.

7. Cualesquiera obras a realizar en los edificios protegidos, incluso las obras menores, deberán ser dirigi-- das por facultativo competente y requerirán proyecto técni-- co visado por el Colegio Oficial respectivo. Las licencias para estas obras las concederá en todo caso la Comisión Mu-- nicipal de Gobierno. Los elementos no permanentes de la fa-- chada, tales como rótulos, banderines, anuncios, marquesi-- nas y otros análogos, deberán respetar la composición de la misma y el entorno en que se ubican; para su autorización -- se presentará el oportuno croquis en el que se justifique -- su adecuación a estas directrices.

8. El Plan Especial de Protección del Centro His--



tórico que se redacte en el futuro podrá revisar los grados de protección y edificios catalogados, confeccionando un catálogo definitivo.

9. Los edificios catalogados en los grados 2º y 3º podrán demolerse cuando concurren simultáneamente sucesivamente todas las circunstancias siguientes:

a) Que el edificio haya sido declarado en ruina por la Comisión Municipal de Gobierno, o, en su caso, por sentencia de los tribunales de justicia.

b) Que el peticionario de la demolición asuma ante el Ayuntamiento el compromiso de restituir el edificio a su estado original, constituyendo garantía económica para afianzar tal compromiso, por importe no inferior al 25% del presupuesto de la nueva edificación.

c) Que se presente proyecto de nueva edificación, redactada por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se evidencie que la edificación nueva será una restitución de la que se demuela en su estado original, previo al de la fase de ruina. La reconstrucción habrá de comenzar inmediatamente después de la demolición.

d) Que se emita informe favorable por los Servicios Técnicos de la Consellería de Cultura.

e) Que se autorice por la Comisión Municipal de Gobierno, comprobadas las anteriores condiciones y simultáneamente al otorgamiento de licencia de edificación.

.../..



De no concurrir las circunstancias expresadas, - no procederá la demolición, aunque el edificio se declarase en ruina, salvo que esta sea inminente. Si el edificio/ se ~~encontrase~~ en ruina no inminente, se estará a lo dis--- puesto en el párrafo segundo del apartado 12 del presente/ artículo.

10. Los edificios catalogados en el grado 4º podrán demolerse si se encuentran en ruina, cumpliendo los - criterios señalados en el párrafo segundo del apartado 6 - del presente artículo.

11. Al objeto de salvaguardar la integridad y fo- mentar la reutilización de los edificios incluidos en el - Catálogo ubicados en suelos urbanizables o no urbanizables, se permitirán en tales edificios las obras de reparación,/ consolidación o acondicionamiento establecidas en el pre-- sente artículo para los Grados respectivos. Dicha facultad de realizar obras prevalecerá sobre la presunta califica-- ción como fuera de ordenación derivada del régimen urbanís- tico del suelo o zona en que se enclaven los referidos edi- ficios catalogados.

12. Todo propietario tiene la obligación de mante- ner los inmuebles en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato. La cuantía a que alcanza este deber/ normal de conservación es hasta el 50% del valor del inmue- ble en cuestión.

.../..



La declaración de ruina de un edificio catalogado no implicará necesariamente su demolición, si la Administración resuelve expresamente financiar el coste que exceda del deber normal de conservación.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 78. ZONAS DEL SUELO URBANO.

1. A los efectos del señalamiento de normativa -- particular y en atención a sus características morfológicas, se divide el Suelo Urbano del Municipio en las siguientes -- zonas:

- a) Ciudad de Orihuela: Zona 1- El Palmeral; Zona 2- Santo Domingo; Zona 3- La Sierra; Zona 4- San Isidro; Zona 5- San Juan; Zona 6- Santa Lucía; Zona 7- El Río; Zona 8- Hospital; Zona 9- Pio V; Zona 10- Jesús María; Zona 11- Los Andenes; Zona 12- Zona de Almacenaje junto al Ferrocarril.
- b) Núcleos de las pedanías.
- c) Suelo Urbano de urbanizaciones interiores.
- d) Suelo Urbano de la Zona Costera.

2. Las delimitaciones de las correspondientes zonas, y en especial de las marcadas en la Ciudad de Orihuela, se señalan en el Plano de Ordenación correspondiente.

3. Las Normas Particulares de Zonas que se ~~esta-~~blecen a continuación contienen las características específicas de cada una de ellas; en lo no contemplado expresamente se aplicará lo dispuesto en los 3 primeros capítulos de las presentes Normas Urbanísticas.

4. El Centro Histórico de Orihuela, entendiendo como tal en un sentido amplio las zonas 2 a 10 ambas inclu

.../..



sives de las expresadas en el apartado 1.a) de este artículo, será objeto de un Planeamiento Especial de Protección, cuyas determinaciones podrán variar de modo justificado la calificación, catalogación y régimen urbanístico establecido en el presente Plan General. En tanto no entre en vigor el referido planeamiento especial, regirán íntegramente las determinaciones del presente P.G.M.O.

5. Las denominadas en la Memoria zonas aledañas a la Ciudad de Orihuela (núcleos junto al Cementerio, en la Carretera de Beniel, en la Carretera de Hurchillo, en Correntías y Carretera de Bigastro), que constituyen Suelo Urbano ordenado por el Plan General pero que no se incluyen en ninguna zona de ordenanzas, se regirán por lo dispuesto en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 79. EL PALMERAL. (ZONA 1)

1. Tipología:

- a) Para el Barrio de S. Antón: vivienda unifamiliar adosada en hilera.
- b) Para la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo: vivienda colectiva en edificación abierta.

2. Altura máxima:

- a) Barrio de S. Antón. En la calle del Palmeral, en el área grafiada en el Plano de Alturas, se admiten 2 plantas/ y la altura del cuerpo de dos plantas del edificio catalogado con el nº 4 siempre que la primera se destine a uso comercial.
- b) Prolongación de Ronda Santo Domingo: 5 plantas máximas - y 2 plantas mínimo.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo las de Categoría/ Primera, que se admitirán exclusivamente en planta baja.

Por cada vivienda se proyectará una plaza de aparcamiento.

4. Dimensiones mínimas:

- a) Barrio de S. Antón: fachada mínima 4'5 m.
- b) Prolongación de la Ronda de Santo Domingo: la parcela mínima será de 2.000 m².



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

5. Retranqueos:

a) Barrio de S. Antón: las edificaciones podrán retranquear se formando patios abiertos en fachadas, siempre que en el mismo pueda inscribirse una circunferencia de 3'00 m. de diámetro; no se dejarán medianerías al descubierto.

b) En la Prolongación de Ronda de Santo Domingo: Las edificaciones podrán ceñirse parcialmente a la alineación de fachada; al resto de linderos el retranqueo será de 8'00 m.;/ los bloques o cuerpos de bloque dentro de una misma parcela guardarán una separación entre sí igual a la semisuma de las alturas respectivas.

6. Edificabilidad:

En la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo la edificabilidad máxima será de 1'50 m²/m² sobre parcela neta.

7. Vuelos:

a) En el Barrio de S. Antón en edificios de dos plantas se admitirán balcones de 0'45 m. de profundidad a una altura -- como mínimo de 3'60 m. sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. No se permitirán -- otro tipo de cuerpos volados.

b) En la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo la profundidad de los cuerpos y elementos salientes será libre no pudiéndose invadir por ellos la zona de retranqueo de la edificación.

8. Patios:

En vivienda colectiva se prohíben los patios cerra--



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

dos en la edificación abierta de la Prolongación de la Ronda de Santo Domingo.

9. Condiciones estéticas:

a) Barrio de S. Antón: Las fachadas se resolverán con huecos de marcado carácter vertical y se revestirán con estucos o revocos, debiendo formarse zócalos que las protejan del roce y salpicaduras de la lluvia. Los materiales a utilizar en puertas y ventanas exteriores serán el hierro, madera, aluminio lacado ó P.V.C.

b) Prolongación de la Ronda de Santo Domingo: los espacios/libres entre bloques dentro de la parcela serán abiertos o/semiabiertos al exterior, debiendo destinarse a jardines, -zonas de paso, aparcamiento, etc. En el proyecto de edificación deberá incluirse el plano de jardinería, exigiéndose su plantación efectiva. Se permite la cerca de los terrenos en las líneas oficiales con elementos de obra cuya altura, medida desde el pavimento exterior, sea de 0'70 m. como máximo; esta altura podrá rebasarse cuando se utilicen elementos que no sean de fábrica y permitan la visibilidad.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 80. SANTO DOMINGO. (ZONA 2)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene establecido en el Plano de Alturas; en las calles de Arriba y Adolfo Clavara na, dicho número de plantas tendrán también el carácter de mínimo. La altura reguladora máxima será la del edificio/ catalogado con el nº 41 para 2 plantas.

La altura reguladora máxima para 3 plantas vendrá - determinada por la del edificio catalogado con el número - 45 en su fachada recayente a la calle Sarget.

La altura reguladora máxima para 4 plantas ven-- drá determinada por la del edificio catalogado con el núme-- ro 15.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Catego-- ría Primera, que se admitirán exclusivamente en planta ba-- ja.

4. Dimensiones mínimas:

La fachada mínima será de 4'5 m.

5. Retranqueos:

Las edificaciones guardarán necesariamente la ali-- neación oficial.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

6. Vuelos:

En las calles de Arriba, Ruiz Capdepón y Adolfo Clavarana sólo se admitirán balcones de 0'45 m. y miradores de 0'60 m. de profundidad máxima, situados como mínimo a 3'60 m. sobre la rasante oficial.

En las travesías a las citadas calles se prohíben -- los cuerpos salientes; los elementos salientes tendrán una/ profundidad máxima de 0'15 m. y a una altura mínima de --- 3'00 m. sobre la rasante oficial; se admiten las rejas sin/ ajustarse a la indicada limitación de profundidad.

Se prohíben en toda la zona los elementos salientes/ no permanentes (rótulos, toldos, banderines, marquesinas, - etc.).

7. Condiciones estéticas:

La composición de huecos de fachada se hará por plan tas diferenciadas. Las cubiertas serán de teja árabe o --- planas revestidas con atoba, admitiéndose en este último ca so antepechos de fábrica o de cerrajería con una altura : -- máxima de 1'30 m. sobre la establecida para la cornisa.

Como elementos compositivos generales de fachada se/ jugará con impostas, franjas de medianería, cornisas, balco nes y hueco de marcado carácter vertical. Tanto las corni sas como los balcones se definirán constructivamente como - elementos de fachada y no como continuación de elementos es tructurales horizontales (forjados).

Se considera el parcelario actual como rasgo defini-



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

torio de esta zona; en caso de agrupación de fincas, la fachada de la edificación resultante rememorará básicamente - el parcelario inicial.

En los proyectos de nueva planta se contempla también el tratamiento de la fachada correspondiente a la planta baja, incluso en el caso de que la misma se destinara a local comercial, integrándola en la composición del conjunto.

Los materiales a utilizar en carpintería exterior serán el hierro, madera o aluminio lacado.

En el tratamiento de paramentos de fachada se evitará las fábricas de ladrillo vistas y los aplacados. Deberán formarse zócalos que protejan a la fachada del roce y de las salpicaduras de la lluvia.

El cerramiento del Colegio Santo Domingo recayente a la Ronda del mismo nombre y a la calle del Palmeral se tratará con elementos de obra cuya altura, medida desde el nivel del pavimento exterior, será de 0'70 m. como máximo; esta altura podrá sobrepasarse con elementos que no sean de fábrica y permitan la visibilidad.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 81. LA SIERRA. (ZONA 3)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene establecido en el Plano de Alturas.

La altura reguladora máxima para 2 plantas vendrá - determinada por la del edificio catalogado con el número - 41; para 3 plantas vendrá determinada por la del edificio/ catalogado con el número 45; en su fachada recayente a la/ calle Sarget, y para 4 plantas vendrá determinada por la - del edificio catalogado con el número 90.

En las manzanas en las que existiera algún edificio catalogado de Primer o Segundo Grado siempre que la altura de los mismos sea homologable al número de plantas del edi- ficio de que se trate, la altura reguladora máxima vendrá/ determinada por la de dicho edificio siempre que no sobre- pasen los límites establecidos en el artículo 46.7 de es- tas Normas Urbanísticas. En caso de que en una manzana -- existieran 2 o más edificios catalogados, prevalecerá a es- tos efectos la altura del de Grado Primero; en caso de ser del mismo Grado, prevalecerá la del edificio catalogado -- más próximo al que se desee construir.

En edificios en esquina con vuelta a tramos de ca- lles ascendentes, se mantendrá como altura de cornisa la - correspondiente a la horizontal de la cornisa de la calle/ inferior, siempre que no se sobrepasen los límites expresa



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

dos en el párrafo anterior. La vuelta con esta altura en la calle superior no sobrepasará un fondo de 16'00 m. contado desde la intersección de las alineaciones.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en planta baja.

4. Dimensiones mínimas:

La fachada mínima será de 4'50 m.

5. Alineaciones:

Las edificaciones guardarán la alineación oficial.

En las fachadas marcadas con líneas discontinuas en el Plano de Alineaciones, de las manzanas recayentes al Monte de San Miguel, se podrán abrir huecos de iluminación y ventilación, pero no puertas de acceso.

6. Vuelos:

En edificios de 3 y 4 plantas ubicados en las calles Santa Justa, Francisco Díe y Santiago se admiten balcones de 0'45 m. de profundidad máxima y miradores de 0'60 m. de profundidad máxima; estos últimos tendrán carácter singular (no repetitivo) dentro de la composición de la fachada.

En el resto de calles no se admitirán más cuerpos salientes que balcones con una profundidad máxima de 0'45 m.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

Los elementos volados se situarán a una altura mínima sobre la acera o terreno en contacto con la edificación de 3'60 m.

7. Condiciones estéticas:

En los edificios de 3 y 4 plantas la composición de los huecos de fachada será por plantas diferenciadas. Las cubiertas serán, en general, de teja árabe o plana cubierta con atoba, admitiéndose en este último caso antepechos/ de fábrica o de cerrajería con una altura máxima de 1'30 m. sobre la establecida de cornisa.

Como elementos compositivos generales de fachada se jugará con impostas, franjas de medianería, cornisas, balcones y huecos de marcado carácter vertical. Tanto las -- cornisas como los balcones se definirán constructivamente/ como elementos de fachada y no como continuación de elementos estructurales horizontales (forjados).

Se considera el parcelario actual como rasgo definitorio de esta zona; en caso de agrupación de fincas, la fachada de la edificación resultante rememorará básicamente/ el parcelario inicial.

En los proyectos de nueva planta se contemplará también el tratamiento de la fachada correspondiente a la -- planta baja, incluso en el caso de que la misma se destinara a local comercial, integrándola en la composición del -- conjunto.

Los materiales a utilizar en carpintería exterior --



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

serán el hierro, la madera o el aluminio lacado.

En el tratamiento de paramentos de fachada se evitarán las fábricas de ladrillo vista y los aplacados. Deberán formarse zócalos que protejan a la fachada del roce y/ de las salpicaduras de la lluvia.

El tratamiento de los paramentos visibles desde el exterior, será el mismo que el de las fachadas de los edificios a los que pertenezcan.



ARTICULO 82. SAN ISIDRO. (ZONA 4)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada.

En las manzanas situadas en las partes altas del - Barrio de San Isidro, la tipología podrá ser de vivienda/ unifamiliar adosada. Dicha tipología será obligatoria, - guardando alineación de fachada, en las viviendas existen- tes en las laderas del Monte Las Espeñetas.

2. Altura máxima:

El número máximo de plantas es el que se señala en los Planos de Alturas.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta Baja. Se admite asimismo el uso industrial existente calificado en los Planos de Ordenación.

El Convento de San Francisco, si cesase en su actual Uso Religioso, podrá destinarse a alguno de los siguientes: Hostelero, Social, Docente, Cultural, Asisten- cial o Administrativo.

.../..



4. Dimensiones mínimas:

La parcela mínima será de 75'00 m² como norma general.

En las nuevas manzanas que se crean en torno al -- Parque urbano de Las Espeñetas, la parcela mínima será de 300 m² y dará fachada anterior y posterior a vías públicas o espacios libres públicos.

En las viviendas existentes en la ladera del Monte Las Espeñetas las parcelas mínimas serán las existentes -- en la actualidad.

La fachada mínima será, para las tipologías de manzana cerrada y de vivienda adosada, de 6'00 m., salvo los casos de parcelas entre edificios construidos, en que la/ fachada mínima podrá ser de 4'50 m.

En las nuevas manzanas que se crean en torno al -- Parque Urbano de Las Espeñetas, la fachada mínima será de 10 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones podrán retranquearse formando patios abiertos en fachada, siempre que en el mismo pueda -- inscribirse una circunferencia de 3'00 m. de diámetro; no se dejarán medianerías al descubierto. Se exceptúan de --

.../..



dicha posibilidad de abrir patios en fachada las edificaciones que se construyan en las nuevas manzanas que se —
crean en torno al Parque Urbano de Las Espeñetas, que —
guardarán las alineaciones señaladas en los Planos de Ordenación del P.G.M.O.

En las fachadas marcadas con líneas discontinuas —
en el Plano de Alineaciones, se podrán abrir huecos de —
iluminación y ventilación, pero no puertas de acceso.

6. Vuelos:

Se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales.

7. Condiciones estéticas:

Se ajustarán a lo establecido en las Normas Generales.



ARTICULO 83. SAN JUAN. (ZONA 5)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada o con patio de manzana en los casos que se reflejan en los planos.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el Plano de Alturas.

En las calles catalogadas, la altura reguladora -- para 2 plantas viene definida por la cornisa del conjunto de edificaciones de la calle Antonio Piniés catalogados con el número 18. Para 3 plantas viene definida -- por la cornisa del edificio catalogado con el número -- 28. Y para 4 plantas viene definida por la cornisa de Santo Domingo.

En las manzanas en las que existiera algún edificio catalogado de Primer o Segundo Grado, siempre que -- la altura de los mismos sea homologable al número de -- plantas del edificio de que se trate, la altura reguladora máxima vendrá determinada por la de dicho edificio catalogado, siempre que no se sobrepasen los límites señalados en el artículo 46.7 de estas Normas Urbanísti--

.../..



cas. En caso de que en una manzana existieran 2 o más edificios catalogados, prevalecerá a estos efectos la altura del de Grado Primero; en caso de ser del mismo grado, prevalecerá la del edificio catalogado más próximo al que se desee construir.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta baja.

4. Dimensiones mínimas:

Para toda la zona la fachada mínima será de 6'00 m.; en caso de tratarse de una parcela entre edificios construidos dicha dimensión podrá reducirse hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales.

El espacio libre de uso público previsto en la manzana delimitada por las calles Antonio Piniés, Pintor Agrasot, Tintoreros y Barberos, tendrá un carácter exclusivamente peatonal; al mismo se podrán abrir acce

.../...



sos desde las edificaciones que den al frente. Desde - el referido espacio libre se establece una servidumbre/ de paso a través de planta baja diáfana hasta la calle/ Tintoreros (tal servidumbre se grafía en los Planos de/ Ordenación con dos líneas paralelas de puntos).

6. Vuelos:

Para aquellos edificios cuya altura máxima sea 2- plantas, sólo se permitirán como cuerpos salientes los/ balcones, con una profundidad máxima de 0'45 m. y una - altura mínima de 3'60 m.

Para los edificios cuyas alturas máximas sean 3,/ 4 ó 5 plantas, se admiten balcones de 0'45 m. de profun- didad máxima y en calles de ancho mayor de 6'00 m. mira- dores de 0'60 m. de profundidad máxima; estos últimos - tendrán carácter singular (no repetitivo) dentro de la/ composición de la fachada. La altura mínima en ambos - casos será de 3'60 m.

7. Condiciones estéticas:

Los edificios cuya altura máxima sea de 2 plantas, dispondrán la cubierta inclinada con teja cerámica o -- plana con atoba.

En la zona delimitada por las calles Ronda de San- to Domingo, Pintor Agrasot, Calvo Sotelo y Adolfo Clava- rana, la composición de huecos de fachada se hará por -

.../..



plantas diferenciadas. Las cubiertas serán de teja — árabe o planas revestidas con atoba, admitiéndose en — este último caso antepechos de fábrica o de cerrajería con una altura máxima de 1'30 m. sobre la establecida/ para la cornisa.

Como elementos compositivos generales de fachada se jugará con impostas, franjas de medianería, corni— sas, balcones y huecos de marcado carácter vertical. / Tanto las cornisas como los balcones se definirán cons— tructivamente como elementos de fachada y no como con— tinuación de elementos estructurales horizontales (for— jados).

Se considera el parcelario actual como rasgo de— finitorio de esta zona; en caso de agrupación de fin— cas, la fachada de la edificación resultante rememora— rá básicamente el parcelario inicial.

En los proyectos de nueva planta se contempla — también el tratamiento de la fachada correspondiente a la planta baja, incluso en el caso de que la misma se/ destinara a local comercial, integrándola en la compo— sición del conjunto.

Los materiales a utilizar en carpintería exte— rior serán el hierro, la madera y el aluminio lacado.

El tratamiento de paramentos de fachada se evita— rán las fábricas de ladrillo vista y los aplacados. De— berán formarse zócalos que protejan a la fachada del — roce de las salpicaduras de la lluvia.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 84. SANTA LUCIA. (ZONA 6)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el Plano de Alturas.

La altura reguladora máxima para 3 plantas viene de terminada por la correspondiente al edificio catalogado -- con el número 38; para 4 plantas la correspondiente al edificio número 47.

En las manzanas en las que existiera algún edificio catalogado de Primer o Segundo Grado, siempre que la altura de los mismos sea homologable al número de plantas del edificio que se trate construir, la altura reguladora máxima vendrá determinada por la de dicho edificio catalogado, siempre que no se sobrepasen los límites que se señalan en el artículo 46.7 de estas Normas Urbanísticas. En caso de que en una manzana existieran 2 o más edificios catalogados, prevalecerá a estos efectos la altura del de Grado -- Primero; en caso de ser del mismo Grado prevalecerá la del edificio más próximo al que se desee construir.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta baja.

4. Dimensiones mínimas:



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

La fachada mínima será de 6'00 m.; en caso de tratarse de una parcela entre edificios construidos dicha dimensión podrá reducirse hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Son las señaladas en los planos. En la manzana en la que se integra el Palacio de Teodomiro se delimita un patio interior con carácter de espacio libre de uso y dominio público al que se accederá desde la calle Soleres por un lado, por otro mediante una servidumbre de paso en la planta/baja de la finca colindante con el Palacio y recayente a la plaza del Teniente Linares (esta servidumbre coincidirá con el trazado en planta de la acequia y tendrá un ancho mínimo de 3'00 m. y una altura libre idéntica a la colindante de la planta baja del reiterado Palacio), conservándose además, como acceso, el paso de carruajes del edificio "Los Hostales". Se admitirá la construcción de viviendas interiores/recayentes al espacio libre resultante. Previamente a la concesión de licencia en alguno de los edificios afectados/en esta manzana, se realizará un Estudio de Detalle que determine las alineaciones y rasantes del patio, así como su tratamiento.

6. Vuelos:

Se permiten miradores de 0'60 m. de profundidad máxima en las calles o espacios públicos de anchura superior a/ 6'00 m.

En toda la zona se permiten balcones de profundidad/máxima de 0'45 m.

7. Condiciones estéticas:



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

Como elementos compositivos generales de fachada se jugará con impostas, franjas de medianería, cornisas, balcones y huecos de marcado carácter vertical. Tanto las -- cornisas como los balcones se definirán constructivamente/ como elementos de fachada y no como continuación de elementos estructurales horizontales (forjados).

Se considera el parcelario actual como rasgo definitorio de esta zona; en caso de agrupación de fincas la fachada de la edificación resultante rememorará básicamente/ el parcelario inicial.

En los proyectos de nueva planta se contemplará también el tratamiento de la fachada correspondiente a la -- planta baja, incluso en el caso de que la misma se destinara a local comercial, integrándola en la composición del -- conjunto.

Los materiales a utilizar en carpintería exterior -- serán el hierro, la madera y el aluminio lacado.

En el tratamiento de paramentos de fachada se evitarán las fábricas de ladrillo vistas y los aplacados. Deberán formarse zócalos que protejan a la fachada del roce y/ de las salpicaduras de la lluvia.

La composición de los huecos de fachada será por -- plantas diferenciadas.

Las cubiertas serán, en general, de teja árabe o --



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

plana cubierta con atoba, admitiéndose en este último caso antepechos de fábrica o de cerrajería con una altura máxima de 1'30 m. sobre la establecida de cornisa.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 85. EL RIO. (ZONA 7)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada o con patio de manzana en los casos que se refleja en los planos.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el Plano de Alturas.

En las calles catalogadas, la altura reguladora para 2 plantas será la correspondiente a la imposta del segundo/forjado del edificio catalogado con el nº 49. Para 3 plantas lo será la del edificio catalogado con el nº 68. Para 4 plantas, por último, lo será la del edificio catalogado con el nº 25.

No obstante, en las manzanas en que existiera algún/edificio catalogado de Primer o Segundo Grado, siempre que la altura de los mismos sea homologable al número de plantas del edificio de que se trate, la altura reguladora máxima vendrá determinada por la de dicho edificio catalogado -- siempre que no se sobrepasen los límites que se señalan en el artículo 46.7 de estas Normas Urbanísticas. En el caso/ de que en una manzana existieran 2 o más edificios catalogados prevalecerá a estos efectos la altura del de Grado Primero; en caso de ser del mismo grado, prevalecerá la del -- que se encuentre más próximo al que se desee construir.

En la calle Mayor y en las dos manzanas comprendidas entre las calles de José Mº Sarget, Colón, Mayor y Plaza del



Salvador, la altura de los edificios que se construyan de nueva planta no superarán en ninguno de los casos la correspondiente al plano horizontal que pasa por la cornisa del Palacio Episcopal.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta baja.

La planta baja de la antigua Casa del Paso deberá — destinarse en su totalidad a uso comercial; dicha planta baja deberá permitir la accesibilidad peatonal entre la Plaza de las Salesas y la Calle del Río.

Los Molinos existentes a ambos lados del Río se destinarán a usos terciarios.

4. Dimensiones mínimas:

Para toda la zona la fachada mínima será de 6'00 m./ En el caso de que se trate de una parcela entre edificios — contruidos, dicha dimensión podrá reducirse hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales.

En las manzanas colindantes con el río se permite la construcción de viviendas interiores (recayentes al río exclusivamente). La línea de trazos marcada en dichas manzanas tiene carácter de límite de fondo edificable tanto en — planta baja como en altura.

En las manzanas en las que en el Plano de Alineacio-



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

nes y Usos Pormenorizados se grafía una "P", deberá resolverse el aparcamiento interior de vehículos estableciéndose una reserva de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 150 m² de local comercial. A tal efecto se podrá cubrir la totalidad de la planta baja siempre y cuando la cubierta de la misma sea plana y transitable y no sobrepase en ningún punto la altura de 3'00 m. contados desde el nivel de la rasante más baja.

Las líneas de puntos grafiadas en las manzanas situadas entre el Teatro Circo y el Río, y la ubicada en la otra margen junto al Puente Nuevo, suponen la obligatoriedad de respetar retranqueos con el fin de constituir pasos porticados (soportales) cuyas dimensiones, tanto en planta como en altura, vendrán a coincidir con los establecidos por el edificio de reciente construcción de la Caja de Ahorros de Alicante y Murcia.

En la edificación que se realice sobre los terrenos en los que antiguamente se ubicó la llamada "Casa del Paso", deberá respetarse, en planta baja como mínimo, la apertura de una galería comercial de 3'60 m. de ancho mínimo conforme a las directrices grafiadas en los planos de ordenación.

6. Vuelos:

Para aquellos edificios cuya altura máxima sea de dos plantas sólo se permitirán como cuerpos salientes balcones de 0'45 m. de profundidad máxima.

Para los de tres, cuatro y cinco plantas se admiten balcones de 0'45 m. y en calles de más de 6'00 m. mirado--



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

res de 0'60 m. de profundidad máxima; estos últimos tendrán carácter singular (no repetitivo) dentro de la composición/ de la fachada. La altura mínima sobre la acera será, en -- cualquiera de los casos, de 3'60 m.

En las traseras de las manzanas recayentes al río se permiten cuerpos salientes cerrados, de 2'00 m. de voladizo a partir del forjado de suelo de la planta primera y, en -- cualquiera de los casos, a una altura mínima de 3,00 m. sobre la rasante natural del terreno. Dichos cuerpos podrán/ ocupar la longitud total de los paramentos a los que esta-- mos refiriendo, siempre y cuando se respete un retranqueo -- mínimo de 0'60 m. a los ejes de medianería. El trazo en -- planta de estos volados vendrá definido por líneas parale-- las y perpendiculares a la línea de trazos discontinuas que marca el fondo edificable y a partir de la cual se medirán/ los 2'00 m. de saliente.

7. Condiciones estéticas:

La composición de huecos de fachada se hará por plan-- tas diferenciadas. Las cubiertas serán de teja árabe o pla-- nas revestidas con átoba, admitiéndose en este último caso/ antepechos de fábrica o de cerrajería con una altura máxima de 1'30 m. sobre la establecida para la cornisa.

Como elementos compositivos generales de fachada se/ jugará con impostas, franjas de medianería, cornisas, balco-- nes y huecos de marcado carácter vertical. Tanto las corni-- sas como los balcones se definirán constructivamente como -- elementos de fachada y no como continuación de elementos es



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

estructurales horizontales (forjados).

Se considera el parcelario actual como rasgo definitorio de esta zona; en caso de agrupación de fincas, la fachada de la edificación resultante rememorará básicamente el parcelario inicial.

En los proyectos de nueva planta se contemplará también el tratamiento de la fachada correspondiente a la planta baja, incluso en el caso de que la misma se destinara a local comercial, integrándola en la composición del conjunto.

Los materiales a utilizar en carpintería exterior serán el hierro, la madera y el aluminio lacado.

En el tratamiento de paramentos de fachada se evitarán las fábricas de ladrillo vista y los aplacados. Deberán formarse zócalos que protejan a la fachada del roce y de las salpicaduras de la lluvia.

El tratamiento de los paramentos traseros de las manzanas recayentes al río será el mismo que el de las fachadas de los edificios a los que pertenezcan.

8. Entreplantas:

Se permitirán en las áreas que se señalan en el Plano de Alturas y con las condiciones que se establecen en artículo 50 de estas Normas Urbanísticas.



9. Barrio de San Pedro:

La normativa y parámetros de edificabilidad para el mismo no serán las establecidas en este artículo, sino en/ el artículo 92 de las presentes Normas Urbanísticas.

10. Plan Especial:

El Plan Especial de Saneamiento del Río Segura podrá variar las determinaciones y ordenación establecidos - para esta Zona 7 en el P.G.M.O.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 86. HOSPITAL. (ZONA 8)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado por el Plano de Altras.

La altura reguladora máxima para edificios de 2 plantas será la correspondiente al edificio catalogado con el nº 104; para 3 plantas la del cuerpo central del Palacio de Rubalcaba; y para 4, la de las Torres de la fachada opuesta a la Plaza de Santiago del mismo Palacio de Rubalcaba. En ningún caso se sobrepasarán los límites establecidos en el artículo 46.7 de estas Normas Urbanísticas.

No obstante lo anterior, en las manzanas en que existiera algún edificio catalogado de Primer o Segundo grado, siempre que la altura de los mismos sea homologable al número de plantas del edificio de que se trate, la altura reguladora máxima vendrá determinada por la de dicho edificio catalogado siempre que no se sobrepasen los límites que se establecen en el referido artículo 46.7. En el caso de que en una manzana existieran 2 ó más edificios catalogados, prevalecerá a estos efectos la altura del de Grado Primero; en caso de ser del mismo grado, prevalecerá la del que se encuentre más próximo al que se pretende construir.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta baja.

4. Dimensiones mínimas:

Para toda la zona la fachada mínima será de 6'00 m., salvo en el caso de que se tratara de una parcela entre edificios construidos que se podrán admitir hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales.

En la manzana de la calle de San Francisco sita entre la gasolinera actualmente existente y la calle prolongación de "la del Barranco" deberán dejarse pasos diáfanos en planta baja -en los lugares señalados en el Plano de Ordenación- con el fin de permitir la circulación de las aguas pluviales de escorrentia superficie procedentes de la Sierra.

En las manzanas colindantes con el río se permite la construcción de viviendas interiores (recayentes al río exclusivamente). La línea de trazos marcados en la manzana en cuestión tiene carácter de límite de fondo edificable -- tanto en planta baja como en altura. Sobre esa línea únicamente se permitirán los cuerpos salientes establecidos en función del número de plantas en el siguiente punto.

6. Vuelos:

Para aquellos edificios cuya altura máxima sea de dos plantas sólo se permitirán balcones de 0'45 m. de sa---



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

liente máximo. En los de 3 y 4 plantas se admitirán balcones de 0'45 m. y en calles de más de 6'00 m. miradores de 0'60 m. de saliente; estos últimos tendrán carácter singular (no repetitivo) dentro de la composición de la fachada.

7. Condiciones estéticas:

La composición de huecos de fachada se hará por plantas diferenciadas. Las cubiertas serán de teja árabe o planas revestidas con atoba, admitiéndose en este último caso/ antepechos de fábrica o de cerrajería con una altura máxima de 1'30 m. sobre la establecida para la cornisa.

Como elementos compositivos generales de fachada se jugará con impostas, franjas de medianería, cornisas, balcones y huecos de marcado carácter vertical. Tanto las cornisas como los balcones se definirán constructivamente como elementos de fachada y no como continuación de elementos estructurales horizontales (forjados).

Se considera el parcelario actual como rasgo definitorio de esta zona; en caso de agrupación de fincas, la fachada de la edificación resultante rememorará básicamente el parcelario inicial.

En los proyectos de nueva planta se contemplará también el tratamiento de la fachada correspondiente a la planta baja, incluso en el caso de que la misma se destinara a local comercial, integrándola en la composición del conjunto.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

Los materiales a utilizar en carpintería exterior -- serán el hierro, la madera y aluminio lacado.

En el tratamiento de paramentos de fachadas se evitarán las fábricas de ladrillo vista y los aplacados. Deberán formarse zócalos que protejan a la fachada del roce/ y de las salpicaduras de la lluvia.

El tratamiento de los paramentos traseros de las -- manzanas recayentes al río será el mismo que el de las fachadas de los edificios a los que pertenezcan.

8. Plan Especial:

El Plan Especial de Saneamiento del Río Segura podrá variar las determinaciones y ordenación establecidos/ para esta Zona 8 en el P.G.M.O.

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Así como el Art. 130 del Reglamento de Ordenación Urbana de Orihuela se hace constar que la representación ha sido objeto de aprobación por acuerdo plenario de

25 JUN. 1993

SECRETARIO GRAL.



ARTICULO 87. PIO V. (ZONA 9)

DILIGENCIA:

A los efectos del Art. 128 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de

Fecha 12 FEB. 1993

EL SECRETARIO GRAL.

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada, con patio de manzana

en los casos que se reflejan en los planos.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el/ Plano de Alturas.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en Planta Baja.

4. Dimensiones mínimas:

Para toda la zona la fachada mínima será de 6'00 m.; en caso de tratarse de una parcela entre edificios construidos dicha dimensión podrá reducirse hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales.

En las manzanas en las que se establece en los planos de ordenación un patio de manzana, éste se destinará a/ garaje-aparcamiento; la cubierta del mismo será plana y transitable, no pudiéndose sobrepasar en ningún caso la misma una altura de 3'00 m. contados desde el nivel de rasante más baja.



MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA

6. Vuelos:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

7. Condiciones estéticas:

Se atenderán a lo dispuesto en las Normas generales.

lle E.D-1:

La manzana señalada como E.D-1 se ordenará a través de un Estudio de Detalle cuyas condiciones fundamentales/son:

- Tipología de edificaciones : Edificación abierta.
- Altura máxima : 6 plantas.
- Edificabilidad máxima : 2,63 m2/m2 sobre parcela neta.
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en las cuantías señaladas en el artº 89 de estas ordenanzas.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en el artículo 89 para la tipología de edificación -- abierta.

DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 25 JUN. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



DILIGENCIA:

A los efectos del Artº 128 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación inicial por acuerdo plenario de

Fecha 12 FEB. 1993

EL SECRETARIO GRAL.



ARTICULO 88. JESUS MARIA. (ZONA 10)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el Plano de Alturas.

En las calles catalogadas, la altura reguladora para dos plantas será la correspondiente al edificio catalogado con el nº 82. Para 3 plantas la del edificio catalogado con el nº 74. Para 4 plantas, por último, lo será la del edificio catalogado con el nº 53.

No obstante lo anterior, en las manzanas en las que existiera algún edificio catalogado de Primer o Segundo Grado, y siempre que la altura de los mismos sea homologable al número de plantas del edificio de que se trate, la altura reguladora máxima vendrá determinada por la de dicho edificio catalogado siempre que no se sobrepasen los límites que se establecen en el artículo 46.7 de estas Normas Urbanísticas. En el caso de que en una manzana existieran dos o más edificios catalogados, prevalecerá a estos efectos la altura del de Grado Primero; en caso de ser del mismo grado, prevalecerá la del que se encuentre más próximo al que se desea construir.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán únicamente en plantas bajas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

4. Dimensiones mínimas:

Para toda la zona la fachada mínima será de 6'00 m. En el caso de que se tratase de una parcela entre edificios construidos, dicha dimensión podrá reducirse hasta 4'50 m.

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales establecidas en los planos, prohibiéndose los retranqueos en fachada.

6. Vuelos:

Para aquellos edificios cuya altura máxima sea de dos plantas sólo se permitirán como cuerpos salientes balcones de 0'45 m. de profundidad máxima.

Para las de tres, cuatro y cinco plantas se admiten balcones de 0'45 m. y en calles de más de 6'00 m. de profundidad máxima; estos últimos tendrán carácter singular (no repetitivo) dentro de la composición de la fachada. La altura mínima sobre la acera será en cualquiera de los casos, de 3'60 m.

Con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, en la Calle de San Agustín sólo se permitirán balcones de 0'45 m. de profundidad máxima.

7. Condiciones estéticas:

La composición de huecos de fachada se hará por plantas diferenciadas. Las cubiertas serán de teja árabe/ o planas revestidas con atoba, admitiéndose en este último



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

caso antepechos de fábrica o de cerrajería con una altura máxima de 1'30 m. sobre la establecida para la cornisa.

Como elementos compositivos generales de fachada -- se jugará con impostas, franjas de medianería, cornisas, balcones y huecos de marcado carácter vertical. Tanto -- las cornisas como los balcones se definirán constructivamente como elementos de fachada y no como continuación de elementos estructurales horizontales (forjados).

Se considera el parcelario actual como rasgo definitorio de esta zona; en caso de agrupación de fincas, la fachada de la edificación resultante rememorará básicamente el parcelario inicial.

En los proyectos de nueva planta se contemplará -- también el tratamiento de la fachada correspondiente a la planta baja, incluso en el caso de que la misma se destinara a local comercial, integrándola en la composición -- del conjunto.

Los materiales a utilizar en carpintería exterior/ serán el hierro, la madera y el aluminio lacado.

En el tratamiento de paramentos de fachada se evitarán las fábricas de ladrillo vistas y los aplacados. Deberán formarse zócalos que protejan a la fachada del roce y de las salpicaduras de la lluvia.

8. Entreplantas:



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

Se permitirá la construcción de entreplantas, en las zonas señaladas con círculo sombreado en el Plano de Alturas (cumplirán las condiciones que se establecen en el artículo 50 de estas Normas Urbanísticas).

9. Aticos:

Se permitirá la construcción de áticos en las manzanas señaladas con doble círculo en el Plano de Alturas con las condiciones que se establecen en el artículo 52 de estas Normas Urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 89. LOS ANDENES. (ZONA 11)

1. Tipología:

Edificación en manzana cerrada, con patio de manzana en los casos que se reflejan en los planos.

Edificación abierta en los casos que se señalan en los planos.

2. Altura máxima:

El número de plantas máximo viene determinado en el Plano de Alturas.

En las zonas de edificación abierta, la edificabilidad máxima será de 1'5 m²/m² sobre parcela neta y altura máxima de 5 plantas y mínima de 2.

3. Usos:

Se prohíbe el uso industrial, salvo los de Categoría Primera, que se admitirán exclusivamente en planta baja.

4. Dimensiones mínimas:

a) Edificación en manzana cerrada: la fachada mínima será de 6'00 m.; la parcela mínima edificable será de --- 120 m².

b) En edificación abierta la parcela mínima será de --- 2.000 m².



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

5. Alineaciones y retranqueos:

Las edificaciones se atenderán a las alineaciones oficiales, permitiéndose patios abiertos a fachada en las condiciones que se establecen en el artículo 60 de estas Normas Urbanísticas. En las manzanas en las que en el Plano de Alineaciones y Usos Pormenorizados se grafía una "P", deberá resolverse el aparcamiento interior de vehículos estableciéndose una reserva de 1 plaza por vivienda y 1 por cada 150 m². de local comercial. A tal efecto se podrá cubrir la totalidad de la planta baja siempre y cuando la cubierta de la misma sea plana y no sobrepase en ningún punto la altura de 3'00 m. contados desde el nivel de la rasante/más baja.

En las zonas de edificación abierta las edificaciones podrán ceñirse parcial o totalmente a la alineación de fachada. Al resto de los linderos el retranqueo será de 8'00 m. Los bloques o cuerpos de bloque dentro de la misma parcela, guardarán una separación entre sí igual a la semisuma de las alturas respectivas.

6. Vuelos:

Regirá lo dispuesto al respecto en el capítulo III/ de las presentes Normas Urbanísticas.

En zona de edificación abierta, la profundidad de los elementos salientes será libre, no pudiéndose invadir por ellos la zona de retranqueo de la edificación.

7. Entreplantas:

Se permitirá la construcción de entreplantas en las



zonas señaladas con círculo sombreado en el Plano de Alturas y en las condiciones que se establecen en el artículo 50 de estas Normas Urbanísticas.

8. Aticos:

Se permitirá la construcción de áticos en las zonas señaladas con doble círculo en el Plano de Alturas, - en las condiciones que se establecen en el artículo 52 de estas Normas Urbanísticas.

9. Usos industriales existentes:

Las grandes instalaciones industriales existentes/ que se clasifican como suelo urbano dentro de esta zona - conservarán sus condiciones edificatorias y de actividad/ actuales, permitiéndose en las mismas las actuaciones tendentes a mantener sus respectivas actividades productivas, siempre que ello no suponga incremento de volumen o de su superficie edificada superior a un 10% de las actuales.

En caso de cese de la actividad, la ulterior recalificación de los suelos respectivos requerirá sendas modificaciones puntuales del Plan General.

Deberá procederse a la plantación de arbolado en - todo su perímetro dentro de sus respectivas parcelas, a - fin de conseguir una mejora en su fachada y condiciones - de aislamiento.

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 8 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA.-

10.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION 17:

La U.A. 17 desarrollará su ordenación a través de un Estudio de Detalle (E.D.-2) cuyas condiciones fundamentales son:

- Tipología de edificación: Edificación abierta.
- Edificabilidad máxima : 1,54 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la U.A.
- Altura máxima : 6 plantas.
- Previsión de zona verde de cesión obligatoria: 12.500 m².
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en la cuantía fijada en este mismo artículo para la zona.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en este mismo artículo.

11.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE P.E.R.I. JUNTO A PASO NIVEL DE LA CTRA. DE BIGASTRO:

El desarrollo de éste P.E.R.I. viene condicionado a la solución que para resolver el nudo de comunicaciones entre la futura circunvalación, junto al ferrocarril, y su conexión con el paso que a distinto nivel, se proyecte por el -- Organismo competente.

Las condiciones de desarrollo una vez diseñado el referido nudo son:

- El ámbito del P.E.R.I. llegará hasta una línea de 14 m. contados a partir del eje actual de la vía del ferrocarril.
- Tipología de edificación: no se fija.
- Edificabilidad máxima : 1,54 m²/m².
- Altura máxima : 6 plantas.
- Obligatoriedad de cesión de la parte correspondiente a viales e isletas, estas últimas con el caracter de zona verde pública.
- Con independencia de lo anterior, deberán preverse 270 m². con destino a espacios libres públicos.
- El resto de las condiciones de edificación, serán las fijadas en éste mismo artículo.
- Los propietarios deberán asumir además dentro de las cargas de urbanización, el vallado del frente de la vía del ferrocarril, dentro del ámbito objeto del P.E.R.I.

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 8 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACION URBANA.-

10.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACION 17:

La U.A. 17 desarrollará su ordenación a través de un Estudio de Detalle (E.D.-2) cuyas condiciones fundamentales son:

- Tipología de edificación: Edificación abierta.
- Edificabilidad máxima : 1,54 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la U.A.
- Altura máxima : 6 plantas.
- Previsión de zona verde de cesión obligatoria: 12.500 m².
- Obligatoriedad de previsión de aparcamientos en la cuantía fijada en este mismo artículo para la zona.
- El resto de las condiciones de edificación serán las fijadas en este mismo artículo.

11.- CONDICIONES DE DESARROLLO DE P.E.R.I. JUNTO A PASO NIVEL DE LA CTRA. DE BIGASTRO:

El desarrollo de éste P.E.R.I. viene condicionado a la solución que para resolver el nudo de comunicaciones entre la futura circunvalación, junto al ferrocarril, y su conexión con el paso que a distinto nivel, se proyecte por el -- Organismo competente.

Las condiciones de desarrollo una vez diseñado el referido nudo son:

- El ámbito del P.E.R.I. llegará hasta una línea de 14 m. contados a partir del eje actual de la vía del ferrocarril.
- Tipología de edificación: no se fija.
- Edificabilidad máxima : 1,54 m²/m².
- Altura máxima : 6 plantas.
- Obligatoriedad de cesión de la parte correspondiente a viales e isletas, estas últimas con el carácter de zona verde pública.
- Con independencia de lo anterior, deberán preverse 270 m². con destino a espacios libres públicos.
- El resto de las condiciones de edificación, serán las fijadas en éste mismo artículo.
- Los propietarios deberán asumir además dentro de las cargas de urbanización, el vallado del frente de la vía del ferrocarril, dentro del ámbito objeto del P.E.R.I.



ARTICULO 90. ZONA DE ALMACENAJE JUNTO AL SISTEMA FERROVIA--
RIO. (ZONA 12)

1. Comprende el área de suelo urbano delimitada en el plano de ordenación correspondiente, al Sur del sistema ferroviario, entre la Ciudad de Orihuela y la Carretera de Arneva y Bigastro cuya finalidad es servir de complemento y/ mutua interrelación con el sistema de transporte de mercancías por ferrocarril.

2. Las condiciones de edificación en esta zona son las siguientes:

- a) Uso: Almacenes e industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría, / ligadas al transporte de mercancías por ferrocarril. - La potencia de las instalaciones mecánicas no podrá exceder de los límites indicados para las industrias de Tercera Categoría.
- b) Tipología: naves exentas.
- c) Parcela mínima: 5.000 m².; frente mínimo a la vía férrea: 50 m.
- d) Altura máxima: 10 m.
- e) Edificabilidad: 0'50 m²/m².
- f) Máxima ocupación de parcela: 50%
- g) Retranqueos: La fachada de la edificación con respecto al límite del sistema ferroviario: 20 m.; al resto de/ linderos cualquier elemento constructivo se separará - un mínimo de 5'00 m.
- h) Cerramientos de parcela: La parcela de valla opaca no/ podrá exceder de 1'20 m. de altura.

3. Las instalaciones que se ubiquen en esta zona



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

tendrán el acceso rodado por la parte de la parcela opuesta a la vía férrea, por una calle de 15'00 m. de anchura, situada en el límite del Suelo Urbano y dentro del mismo.

Los peticionarios de licencia en esta zona se comprometerán a la cesión y urbanización del tramo de vía de acceso necesario para la conexión de la parcela en cuestión con la Carretera (a Arneva o a Hurchillo) más cercana a la misma.



ARTICULO 91. NUCLEOS DE PEDANIAS.

Será de aplicación el presente artículo a todas las Pedanías del Término Municipal.

1. Tipología: El tipo de ordenación será el de manzana cerrada con edificación a línea de fachada, con las excepciones que más adelante se indican.

Las edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios podrán adoptar la tipología de edificación -- abierta.

En los núcleos de "El Rincón de Bonanza" salvo/ en los solares con fachada recayente a la actual CN-340,/ "Raiguero de Levante", "Raiguero de Poniente" y en "Los Riquelmes, (en la zona grafiada en planos), la tipología/ podrá ser la de edificación aislada, o adosada, debiendo- se observar en cada caso las dimensiones de parcela y fachada mínimas que se establece en el apartado 4 de este -- Artículo, así como lo establecido en el apartado 5 con -- respecto a las alineaciones y retranqueos.

.../..

En las zonas calificadas como de uso industrial, dentro de los núcleos urbanos, las naves podrán adoptar el tipo de edificación abierta o adosada.

2. Altura máxima: La altura máxima será de 2 plantas y 8'00 m., salvo las excepciones que se indican a continuación:

a) En las calles señaladas en los planos de los núcleos/ de San Bartolomé, Rincón de Bonanza, Los Vicentes, Los desamparados, se admitirá una tercera planta, con una altura/ reguladora máxima de 10 m.; la profundidad de esa tercera planta no sobrepasará los 12 m.

b) En las zonas calificadas como de uso industrial dentro del Suelo Urbano de los núcleos, la altura máxima de la edificación será de una planta y 7'00 m. Dentro de este volumen se autoriza la construcción de una entreplanta destinada a usos vinculados a la actividad principal (oficinas, vestuarios, exposición, etc.), cuya ocupación en planta no exceda del 20% de la superficie de la instalación con un máximo de 100 m², y que permita unas alturas libres mínimas de 2'50 m. tanto en la entreplanta como en la planta baja.

.../..

3. Usos: El uso predominante será el residen---
cial y los compatibles con él: terciario y dotacional.

En las zonas donde se admiten 3 plantas, si se/
hace uso de dicha posibilidad la planta baja se destinará
obligatoriamente a usos terciarios o dotacionales.

Se admite el uso industrial de Categoría Prime-
ra en las plantas bajas de las edificaciones, salvo en ---
las zonas referidas en el párrafo anterior.

En las zonas calificadas como de uso industrial
en el Suelo Urbano de los núcleos, se admiten industrias/
de Primera y Segunda Categoría. Se prohíbe en ellas el -
uso de vivienda, salvo si se destina a los guardas o pro-
pietarios de las instalaciones.

4. Dimensiones mínimas: Las dimensiones mínimas
de las parcelas varían en función de las distintas tipolo-
gías y usos:

a) Para vivienda unifamiliar adosada, en manzana cerra-
da o en hilera: parcela mínima de 80 m² y fachada mínima -
de 5'00 m.

b) Para vivienda unifamiliar aislada, en las zonas en/
que se admite, según lo establecido en el apartado 1 de -

.../..

este artículo: parcela mínima de 200 m² y fachada mínima de 11m. Se exceptúa el núcleo de Los Riquelmes, que requerirá una parcela mínima de 400 m² y una fachada mínima de 11 m.

c) Para vivienda colectiva: parcela mínima de 100 m² y fachada mínima de 6'00 m.

d) Para uso industrial: parcela mínima de 100 m² y fachada mínima de 6'00 m.

e) Para usos distintos al de vivienda y al industrial: las mismas dimensiones mínimas que las requeridas para viviendas en la zona donde se emplacen, salvo si en los planos de ordenación se les asignase parcela para dicho destino, en cuyo caso prevalecerían las dimensiones asignadas.

5. Alineaciones y retranqueos: Como norma general, las edificaciones se ajustarán a la línea de fachada.

Como excepciones a esta regla se establecen las siguientes:

a) Cuando se actúe por manzanas completas podrá establecerse un retranqueo continuo y homogéneo de 3'00 m. a/fachada por tramos enteros, planteando dicha ordenación -

.../..

en un Estudio de Detalle.

b) En tipología de vivienda unifamiliar aislada se --
guardarán unos retranqueos mínimos de 3'00 m. a fachada y
linderos.

c) Los usos dotacionales que se dispongan en tipología
de edificación abierta, guardarán unos retranqueos míni--
mos de 3'00 m. a fachada y linderos.

6. Vuelos: Para la tipología de manzana cerrada
se regularán por lo dispuesto en las Normas generales.

En tipología de vivienda unifamiliar aislada --
los vuelos serán libres, no pudiendo invadir la zona de -
retranqueos; los cuerpos volados computarán a efectos de/
ocupación de parcela.

7. Máxima ocupación de parcela: En tipología de
edificación cerrada se permite la ocupación total de la -
parcela, salvo cuando aya necesidad de prever patios de -
parcela en edificaciones para vivienda colectiva.

En tipologías de edificación aislada la ocupa--

.../..

ción máxima será del 40%. Dentro de estos porcentajes se incluirán edificaciones auxiliares no habituales (cocheras, casetas, etc.), que habrán de cumplir el resto de condiciones edificatorias de las viviendas (retranqueos y alturas).

8. Condiciones estéticas: La cubierta podrá ser plana o inclinada, prohibiéndose las de fibrocemento o chapa galvanizada en su color natural.

Las fachadas serán a base de estucados, enfoscados, revocos o tratamientos que proporcionen una textura/similar. Ocasionalmente y como decoración de determinados elementos arquitectónicos tales como zócalos, molduras fajones, etc., se permitirá el empleo de aplacado de piedra o de piezas cerámicas sin esmaltar. Se prohíbe expresamente la utilización de mármoles, terrazos, gres o azulejos en las fachadas.

Las edificaciones en parcelas cuyos testeros coincidan con el límite del suelo urbano clasificado, sin limitar con vía pública, tratarán los paramentos correspondientes como fachadas, debiéndose retranquear 3'00 m. de dicho testero.

ARTICULO 92. SUELO URBANO DE LAS URBANIZACIONES INTERIORES.

1. Además de los suelos urbanos sujetos a la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Reforma/ Interior que se citan en el artículo 93 siguiente, (Zona / Cóstera), se han previsto varios casos más esparcidos por/ diversos lugares del Término Municipal. Los objetivos de/ dichos P.E.R.I. serán hacer coincidir el planeamiento con/ la realidad y/o dar solución correcta a la implantación de las infraestructuras, homologándose a los requisitos de urbanización legalmente exigidos para la clasificación urbana.

2. Para el desarrollo de todos estos P.E.R.I. se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización y/ compensación o reparcelación en su caso (el sistema de actuación lo definirá el propio P.E.R.I.), debiéndose prever las reservas de suelo correspondientes para viales, espacios libres y zona deportiva pública en proporción no inferior al 10% de la superficie de cada P.E.R.I. En los ---- P.E.R.I. promovidos por iniciativa particular se constituirá la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación/ a los efectos reglamentarios.

3. En tanto no se cumplan las determinaciones indicadas en los dos apartados anteriores no se podrán otorgar licencias ni legalizar las edificaciones existentes.

4. Los P.E.R.I. de Correntias, Mudamiento, Virgen - del Camino, Barrios de Las Capitas y El Tocino (Torremendo),

Barbarroja, La Murada, Barrio de La Concepción, junto -
al Hospital de San Bartolome y junto al núcleo urbano -
de Bigastro, se regirán por los parámetros establecidos
en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas.

Los P.E.R.I. de la 1ª Fase de Montepinar, El
Secano y el Oasis se regirá por los parámetros establecidos
en el artículo 112 de las presentes Normas Urbanísticas.

ARTICULO 93. SUELO URBANO EN LA ZONA COSTERA.

1. El presente Plan General distingue en la Zona Costera (entendiéndose como tal, por una parte los terrenos situados entre la Carretera Nacional 332 y el mar, y, por otra, el ámbito delimitado por dicha Carretera Nacional, la Carretera que une ésta con San Miguel de Salinas, y los límites de los términos municipales de San Miguel de Salinas y Torrevieja), dos tipos de Suelo Urbano: el Suelo Urbano Ordenado y el Suelo Urbano pendiente de redacción y ejecución de sendos Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Suelos Urbanos Ordenados observarán el régimen urbanístico establecido por los planos de ordenación y las ordenanzas incluidas como anejos de este Plan/General.

Como excepción a dicho régimen, se establece la limitación de que las nuevas construcciones no excederán/ de alturas superiores a 4 plantas, incluida la baja, sin/ perjuicio de que las respectivas parcelas conserven, siempre que ello sea posible, el volumen asignado por su régimen urbanístico específico.

.../..

Si en dichas parcelas el planeamiento parcial -- aprobado con anterioridad permitía alturas superiores a 4 plantas, deberán redactarse sendos Estudios de De talle para la reordenación de los volúmenes respectivos, de manera que no se sobrepase la altura indicada en el párrafo anterior. A tal fin se podrá aumentar/ la ocupación máxima de parcela hasta el 50% y disminuir los retranqueos de la edificación a lidenros has ta un mínimo de 3'00 m.

La limitación de altura citada se aplicará también para los casos de renovación de edificios exis- tentes. En tanto no se dé este supuesto, en dichos / edificios podrán realizarse cualesquiera obras de con servación, reparación y consolidación, salvo las de -- incremento de altura.

En la Unidad de Actuación D del Plan Parcial -- "Nuevas Ampliaciones 1ª y 2ª Fase de Campoamor (Sector Sur) y en la Zona de Bloques Plan Parcial 2ª Fase, -- podrán desarrollarse las alturas asignadas a la misma por dicho Plan Parcial.

Como aclaración de un error material contenido/ en la normativa de la Zona "Cala Dorada", se señala -- que la altura máxima en la Zona de Bloques de la misma será de 4 plantas.

3. Los Suelos Urbanos pendientes de P.E.R.I. -- justifican dicho régimen por el grado de consolda-// ción en ellos existente, o por tratarse de pequeños -- ámbitos colindantes con suelos urbanos consolidados. En dichos suelos deberán redactarse sendos Planes Es- peciales de Reforma Interior, de iniciativa privada,/ que adoptarán los parámetros indicados en el artículo 110 de estas Normas Urbanísticas. El desarrollo de --



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CAPITULO V. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 94. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

1. Los edificios e instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General Revisado y cuyas/ características resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, serán calificadas como fuera de ordenación.

2. Si la discordancia con las determinaciones del Plan se refiere exclusivamente a exceso sobre la altura máxima permitida, en las referidas edificaciones se permitirán obras de conservación, reparación y consolidación, salvo las de incremento de altura. En las plantas bajas de tales edificaciones podrán realizarse cualesquiera ---/ obras de acondicionamiento para los usos a que se destinen o puedan destinarse.

3. Si se tratare de instalaciones industriales cuya situación o categoría no resultara acorde con las determinaciones del Plan, podrán realizarse las obras necesarias/ para la implantación de medidas correctoras y, en general, para el normal desembolvimiento de la actividad productiva, salvo ampliaciones. Se exceptúan los casos en que la/ instalación se encuentre afectada por previsiones del Plan que determinen su expropiación dentro del ámbito temporal/ contemplado por el Programa de Actuación.

**MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 6 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACION URBANA.-**

Estos P.E.R.I. se realizará mediante los proyectos de Urbanización y compensación correspondientes; como ce siones de suelo, además de los viales, se incluirán - como mínimo las de espacios libre y deportivo público en proporción no inferior al 10% de la superficie bru ta ordenada por cada P.E.R.I. En cada uno de estos - ámbitos se constituirán Entidades Urbanísticas de Con servación, con los fines y requisitos establecidos re glamentariamente.

En tanto no se cumplan las determinacio nes indicadas en el párrafo anterior, no podrá otorgar se licencia de edificación existente en dichas zonas.

Cuando el ámbito de dichos P.E.R.I. , se destinen en su totalidad a uso Hotelero, donde -- podrán además preverse otros usos terciarios con él relacionados, la edificabilidad asignada podrá incre mentarse hasta 0,8 m2/m2. sobre la superficie total/ objeto de la ordenación .



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 95. CONCEPTO DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Programado a --
aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, cuyo de
sarrollo se incluye en el Programa del Plan General.



ARTICULO 96. REVISION DEL PROGRAMA.

1. El Ayuntamiento revisará cada cuatro años el programa del Plan General, y en su caso, ampliará en otros cuatro el límite temporal que abarquen sus previsiones.

2. Como consecuencia del examen y valoración municipal del cumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa, así como de la ponderación de la situación urbanística existente, previsiones de desarrollo, demandas y otros factores similares, podrá el Ayuntamiento en el revisión del Programa:

a) Clasificar como Suelo Urbano los sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado que hayan alcanzado el suficiente grado de urbanización en desarrollo de las previsiones de su respectivo Plan Parcial, señalando en su caso las obligaciones pendientes.

b) Clasificar como Suelo Urbanizable Programado áreas/ o parte de las mismas, con los requisitos mínimos de un sector, clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable No Programado, siempre que se den las condiciones establecidas en el artº 117 de las presente Normas.

c) Clasificar como Suelo Urbanizable No Programado sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado en los que se hubieran incumplido por los promotores los plazos de ejecución previstos en el Plan de Etapas del respectivo Plan Parcial o en el propio Programa del Plan General.



d) Modificar el sistema de actuación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 155 y 156 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Si, como consecuencia de la revisión del Programa, fuera preciso alterar la extensión del Suelo Urbanizable Programado, se procederá a modificar o en su caso revisar, según la entidad de la alteración, y de conformidad con lo establecido al respecto en el artículo 9.3 de las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones del Plan General en los términos establecidos para la formación de los Planes.

4. La inclusión en el Programa del desarrollo de los sectores en el Primer o Segundo Cuatrienio indica plazos máximos de ejecución, de manera que dentro del Cuatrienio respectivo deberá estar urbanizado al menos el 50% del suelo del sector en cuestión.



ARTICULO 97. DIVISION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

1. A los efectos de la aplicación del régimen urbanístico, el Suelo Urbanizable Programado se divide en sectores en ejecución, que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y sectores que requieren la redacción del correspondiente Plan Parcial.

2. En función del uso, situación y tipología, el Suelo Urbanizable Programado se divide en:

a) Sectores de la Zona Costera, entendiéndose por tal zona los terrenos comprendidos, por una parte, entre la Carretera Nacional 332 y el mar, y, por otra, el ámbito delimitado por la citada Carretera Nacional, la Carretera de San Miguel de Salinas y Término Municipal de El Pilar/ de la Horadada y los límites del Término Municipal con -- San Miguel de Salinas y Torrevieja.

b) Sectores de urbanizaciones interiores, el resto de Suelo Urbanizable Programado.



A) SECTORES CON PLAN PARCIAL DEFINITIVAMENTE APROBADO CON ANTERIORIDAD A LA ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN GENERAL REVISADO.



ARTICULO 98. REGIMEN URBANISTICO.

1. Atendiendo al grado de ejecución y cumplimiento de los respectivos Planes de Etapas, el Plan General -- distingue, en los ámbitos que cuentan con planeamiento parcial aprobado definitivamente pero que aún no reúnen las condiciones exigibles para su clasificación urbana, entre/ sectores de planeamiento en ejecución y suelos urbanizables que deberán redactar nuevos Planes Parciales.

2. Los sectores de planeamiento en ejecución conservarán las determinaciones de sus respectivos Planes Parciales, con las siguientes matizaciones:

a) Les será de aplicación en todo caso la limitación de alturas establecida en el artículo 93.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) El Sector K-1, que constituye una parte en ejecución del Plan Parcial Playa Flamenca, desarrollará su ordenación modificando su planeamiento en el sentido de introducir en su ordenación el vial del Sistema General previsto y la reordenación de los terrenos afectados como consecuencia de tal incorporación.



c) El Sector E, que constituye una parte del Plan Parcial La Zenia, desarrollará su ordenación en términos similares a lo expuesto en el párrafo anterior, modificando su ordenación con las limitaciones siguientes:

- 1ª. Incorporará el vial previsto en el Plan General como sistema general (clave SG).
- 2ª. Deberá preverse el déficit de zonas verdes públicas no ejecutadas en el sector Sur del Plan Parcial.
- 3ª. La edificabilidad total del sector no excederá de la que se le asigna al planeamiento aprobado anteriormente.
- 4ª. Se cederá al Ayuntamiento una parcela edificable de 6.000 m², según convenio suscrito entre representante de la Corporación Municipal y promotor con fecha 4 de octubre de 1985.
- 5ª. Dentro de los usos admitidos en el Centro Cívico, según el artículo 63 de las Ordenanzas del Plan Parcial, no se incluirán el hotelero, el de restaurante ni el comercial.

.../..



3. Como aclaración a la contradicciones internas de la documentación del Plan Parcial "Nuevas Ampliaciones" Fases 1ª y 2ª de la Dehesa de Campoamor, Sector/Norte, se establece que la altura máxima para los denominados "Poblado Tipico" y "Poblado Marinero", será de 3 plantas, incluida la baja.

4. El resto de ámbitos que contaban con planeamiento parcial aprobado y que no han sido clasificados por el P.G.M.O. como Suelo Urbano, ni mencionados en el apartado anterior de este artículo, deberán redactar nuevos Planes Parciales según los ámbitos que delimita el Plan General. Dichos Planes Parciales observarán las determinaciones de la legislación urbanística actualmente en vigor, y en lo referente a parámetros de edificabilidad, se regirán por los establecidos en el artículo 110 de estas Normas Urbanísticas si se trata de sectores ubicados en la Zona Costera, o en el artículo 112 si se emplazan en el resto de Término Municipal.

5. En consecuencia de lo expuesto anteriormente, las determinaciones establecidas en los siguientes artículos 100 a 102, ambos inclusive, de las presentes Normas Urbanísticas, solo serán de aplicación a los sectores de planeamiento en ejecución referidos en el apartado 2 de este artículo.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 99. CONVERSION DE EDIFICABILIDAD.

A fin de adaptarse al sistema de traducción de la edificabilidad de la nueva normativa urbanística, las nuevas construcciones que se realicen en sectores con Plan Parcial aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General Revisado, convertirán la edificabilidad asignada a las parcelas respectivas, de metros cúbicos/metro cuadrado, a metros cuadrados/metro cuadrado. Para ello se dividirá el numerador de cada coeficiente de edificabilidad antiguo entre 2'75.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 100. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

1. Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se desarrollarán mediante la redacción, - aprobación y ejecución de los correspondientes Proyectos - de Urbanización. Los Planes Parciales aprobados que no -- cuenten con Proyecto de Urbanización, deberán ser dotados/ necesariamente del mismo, el cual contendrá las determinaciones establecidas en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. La ejecución del planeamiento se acometerá -- por polígonos pudiendo coincidir polígono con sector cuando así lo apruebe expresamente el Ayuntamiento. Al delimitar el polígono se establecerá el sistema de actuación si/ no lo hubiera indicado el Plan Parcial. La delimitación - de polígonos es requisito inexcusable para el comienzo de la ejecución del Plan; su ausencia impedirá el desarrollo/ de este proceso y la ulterior obtención de licencia de edificación.

Se entiende que el sistema de actuación de los - Planes Parciales promovidos por iniciativa privada es el - de compensación, aunque ello no esté expresamente establecido en la documentación del Plan Parcial.

3. El régimen de reservas para dotaciones y de - cesiones de las mismas se determinará por aplicación de lo establecido en las Disposiciones Transitorias Segunda y -- Tercera del Texto Refundido de la Ley del Suelo. El aprovechamiento medio, en los casos en que por aplicación de -



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

las disposiciones citadas proceda la cesión del 10% del mis
mo, será el que resulte dentro del propio ámbito de cada --
sector.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 101. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

Para poderse obtener licencia de edificación en este tipo de suelo Urbanizable Programado habrán de concurrir los siguientes requisitos:

a) Completar en su caso las determinaciones establecidas en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, y/estar definitivamente aprobados los proyectos de urbanización y compensación o reparcelación del polígono respectivo.

b) Estar realizadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan/de abastecerse.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso el promotor constituirá aval suficiente para garantizar la terminación a su costa de tales obras.

d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 102. ADAPTACION DE LOS PLANES DE ETAPAS.

La clasificación como Suelo Urbanizable Programado implica la necesaria adaptación de los Planes de Etapas/ de los Planes Parciales aprobados definitivamente con ante/ rioridad a la aprobación del Plan General Revisado, a las - determinaciones de éste. Por ello se establecen como obli- gatorios los plazos de ejecución señalados en el Programa - del presente Plan General.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

B) SECTORES SIN PLAN PARCIAL.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 103. LIMITACIONES GENERALES.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Proyecto de Reparcelación o de Compensación, el Suelo Urbanizable Programado estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) No podrá ser urbanizado, salvo que las obras sean objeto de Planes Especiales de ejecución de sistemas Generales.

b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, con informe favorable previo de la Comisión Provincial de Urbanismo, y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 104. DESARROLLO URBANISTICO.

1. Las previsiones del presente Plan General para el suelo clasificado como Urbanizable Programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, los cuales contendrán las determinaciones establecidas en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. El sector es la unidad de planeamiento parcial. Los límites de cada sector de Suelo Urbanizable Programado/vienen grafiados en los correspondientes planos de clasificación de suelo de este Plan General.

3. A la documentación de los Planes Parciales que prevé el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se añadirá la documentación fehaciente que acredite la viabilidad de conseguir el abastecimiento de servicios urbanísticos con las dotaciones y caudales necesarios para la población a asentar en el sector. Asimismo en el propio Plan Parcial se describirán con claridad el sistema de evacuación de aguas residuales.

4. Los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación complementaria exigida en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, preverán expresamente la conservación de la urbanización por los usuarios de la misma, constituidos en Entidad Urbanística de Conservación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 105. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

1. Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se desarrollarán mediante la redacción, - aprobación y ejecución de los correspondientes Proyectos - de Urbanización. La tramitación de los mismos podrá ser - simultanea a la de los Planes Parciales, pero ambos consti-
tuirán documentos distintos y separados, y requerirán sen-
dos acuerdos independientes de aprobación. El contenido -
de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispues-
to en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento
Urbanísta.

2. La ejecución del planeamiento se acometerá --
por polígonos, pudiendo coincidir polígono con sector cuan-
do así lo apruebe expresamente el Ayuntamiento.

La delimitación de polígonos, que habrá de cum--
plir los requisitos establecidos en los artículos 117.2 de
la Ley del Suelo y 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanís-
tica, podrá venir fijada en la propia documentación del --
Plan Parcial.

Si la delimitación de polígonos no viniera esta-
blecida en el Plan Parcial, o si hubiera de modificarse, -
seguiría el procedimiento establecido en el artículo 38 --
del Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de polígonos es requisito inexcu-
sable para el comienzo de la ejecución del Plan Parcial; -
su ausencia impedirá el desarrollo de este proceso y la ul



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

terior obtención de licencia de edificación.



ARTICULO 106. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Una vez que haya redactado y aprobado el correspondiente Plan Parcial, y en el contexto de la ejecución/ del mismo, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado, deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del --- Ayuntamiento o, en su caso, del órgano urbanístico actuante, los terrenos que se destinen con carácter permanente - a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas -- públicas de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, previstos en el Plan Parcial, en la cuantía señalada en el Reglamento de - Planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el exceso de --- aprovechamiento, cuando el aprovechamiento medio del sector excediera del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado para el correspondiente cuatrienio.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente el 15% restante/ del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre - la finca.

d) Costear la urbanización.

e) Conservar la urbanización, constituido en la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, cuando se - trate de un Plan Parcial de iniciativa particular.

MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 5 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL =
DE ORDENACION URBANA Y RESOLUCION DEL HONORABLE CONSELLER=
DE O.P.U. y T. DE 27 DE JULIO DE 1.994 POR EL QUE SE APRUE
BA DEFINITIVAMENTE LA REVISION Y ADAPTACION DEL P.G.M.O.U.
EN LO REFERENTE A LAS DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZA--
BLE.-

ARTICULO 107. PROGRAMA DE ACTUACIONES.

1.-Se establecen los siguientes plazos a cumplir en el desarrollo de los sectores que integran el suelo urbanizable programado del primer cuatrienio:

A.- Sectores que cuentan con su planeamiento parcial aprobado estando pendiente de culminar el proceso de ejecución de su planeamiento.

- Sector E-1, La Zenia Oeste.
- Sector Y-1, Campoamor Sector Norte.
- Sector C-1, Playa Flamenca Centro.
- Sector I-1, El Horizonte.
- Sector Q-1, Las Mojadas.

a/ Plazo para la presentación ante el Ayuntamiento, a efectos de su aprobación definitiva, de los Proyectos de Compensación o de Reparcelación y de Urbanización, 3 meses a partir de la aprobación definitiva de las nuevas determinaciones del suelo urbanizable programado de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, por el Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

b/ Plazo para el comienzo de las obras de urbanización, 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c/ Plazo para la finalización de las obras de urbanización, 3 años a partir de su comienzo.

B.- Sectores que si bien todavía no cuentan con Plan Parcial aprobado, se ha iniciado la tramitación de los mismos por el Ayuntamiento.

- Sector K-1, Playa Flamenca La Florida.
- Sector A-1, Aguamarina.
- Sector D-1, La Campana y la Mosca.
- Sector F-1, Playa Flamenca Oeste.
- Sector G-1, La Chismosa.
- Sector J-1, Playa Flamenca Norte.
- Sector O-1, Filipinas.
- Sector P-1, Villacosta.
- Sector R-1, Las Ramblas.
- Sector S-1, El Canal.

a/ Plazo para la presentación de los Planes Parciales ante la Comisión Territorial de Urbanismo, a efectos de su aprobación definitiva, 6 meses a partir de la nueva aprobación definitiva de las determinaciones del suelo urbanizable programado de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana por el Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

b/ Plazo para la presentación ante el Ayuntamiento, a efectos de su aprobación definitiva, de los Proyectos de Compensación o de Reparcelación y de Urbanización, 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

c/ Plazo para el comienzo de las obras de urbanización, 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

d/ Plazo para la finalización de las obras de urbanización, 3 años a partir de su comienzo.

C- Sectores cuya tramitación no se ha iniciado por el Ayuntamiento.

- Sector B-1, Mil Palmeras.
- Sector H-1, Villa Rosa.
- Sector U-1, Bigastro Residencial.
- Sector V-1, Bigastro Industrial.
- Sector W-1, Raiguero de Bonanza.

a/ Plazo para la presentación del Plan Parcial ante el Ayuntamiento a efectos de iniciar su tramitación, 3 meses a partir de la nueva aprobación definitiva de las determinaciones del suelo urbanizable programado de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana por el Honorable Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

b/ Plazo para la presentación de los Planes Parciales ante la Comisión Territorial de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, 6 meses a partir de la fecha de presentación de los Planes Parciales ante el Ayuntamiento a efectos de iniciar su tramitación.

c/ Plazo para la presentación ante el Ayuntamiento, a efectos de su aprobación definitiva, de los Proyectos de Compensación o de Reparcelación y de Urbanización, 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

d/ Plazo para el comienzo de las obras de urbanización, 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

e/ Plazo para la finalización de las obras de urbanización, 3 años a partir de su comienzo.

2.- Finalizado el primer cuatrienio, que hubiese concluido el 21 de enero de 1995 de no haber recaído, el 26 de enero de 1994, sentencia anulando las determinaciones correspondientes al suelo urbanizable programado, por lo que hay que añadirle a la fecha de conclusión del cuatrienio inicialmente prevista el tiempo en el que el Plan ha permanecido parcialmente anulado, el Ayuntamiento procederá obligatoriamente a revisar el Programa de Actuación de la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, desclasificando los sectores que hubiesen incumplido los plazos señalados en el apartado anterior.

Igualmente procederá, de acuerdo con la experiencia obtenida respecto del desarrollo del suelo urbanizable programado del primer cuatrienio y de conformidad con la legislación urbanística vigente en ese momento, a reestudiar el suelo urbanizable programado del segundo cuatrienio y el suelo urbanizable no programado proponiendo un dimensionamiento adecuado a las necesidades realmente existentes en el municipio.

3.- No podrá aprobarse definitivamente ningún Plan Parcial correspondiente al Programa del 2º cuatrienio, en tanto no este cumplimentado el del 1º cuatrienio en las condiciones previstas y se haya revisado, en su caso, el programa de actuación.

Si podrá, no obstante, iniciarse la tramitación de Planes Parciales, quedando condicionado las aprobaciones inicial y provisional, a las determinaciones que en su caso, = establezca la revisión del programa de actuación.



ARTICULO 108. APROVECHAMIENTO MEDIO.

Según se expresa en el Capítulo 7 de la Memoria del presente Plan General, donde se detallan la fórmula y magnitudes empleadas para su obtención, el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado para el primer cuatrienio es de 0,1957 y el del segundo cuatrienio 0,1900.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 109. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR.

Para poderse obtener licencia de edificación en/
este tipo de suelo se necesitarán los requisitos estableci-
dos en el artículo 101 de las presentes Normas Urbanísti-
cas.



ARTICULO 110. NORMAS DE VOLUMEN PARA LOS SECTORES RESIDEN-
CIALES DE LA ZONA COSTERA.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable Programado de la Zona Costera - se atenderán a las siguientes condiciones de edificabilidad:

a) Tipología: Vivienda unifamiliar aislada o adosada, edificación abierta.

b) Usos: El uso predominantemente será el residencial, de vivienda. Podrán admitirse coexistiendo con el uso residencial, aprovechamientos destinados a hoteles y alojamientos turísticos acogidos al R.D. 2545/82.

El uso industrial se considera incompatible, excepto garajes y talleres de reparación que se ubicarán - en los lugares señalados en los Planes Parciales, en edificios distintos a los de vivienda y con potencias que no excedan de las señaladas en estas Normas para las industrias de Categoría Primera.

c) Parcela mínima: Para vivienda unifamiliar aislada: 500 m².

Para vivienda unifamiliar adosada:
conjuntos de al menos, 1.000 m².

Para edificación abierta: 1.000 m².

Los usos dotacionales públicos ocu-



parán al menos, las parcelas que se señalan como mínimas en el Anejo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, no pudiendo en ningún caso ser inferiores a 1.000 m².

d) Altura máxima: Para viviendas 4 plantas, incluida la baja, y 13,50 m.

Para otros usos 4 plantas, incluida la baja y 15 m.

e) Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,50 m²/m², salvo los casos particulares cuya edificabilidad se establece en el cuadro del aprovechamiento medio, sobre parcela bruta, es decir sobre la superficie total del sector sin deducir las superficies de cesión. La medición de la edificabilidad se atenderá a lo dispuesto en el artículo 47 de las presente Normas.

Dentro de la edificabilidad total que resulta estará comprendida la de todos los usos admisibles en el sector, salvo la de los suelos de cesión al Ayuntamiento para usos dotacionales públicos, que no computarán edificabilidad del sector.

Si dentro de un sector se promovieran usos, además del residencial, hoteleros y de alojamientos turísticos acogidos al R.D. 2545/82, la edificabilidad de dicho sector podrá incrementarse en un 20% hasta llegar a 0'6 m²/m² de edificabilidad bruta, no pudiendo destinarse en tal caso, más de 0,4 m²/m² de edificabilidad a uso residencial, destinando el resto como mínimo a uso hotelero y de alojamientos turísticos.



f) Densidad: El número total de viviendas resultantes no excederá de 50 viviendas por Hectárea bruta, excepto el sector R-1 que sera como máximo de 21 viv/ha.

Los Planes parciales establecerán obligatoriamente el número de viviendas máximo que podrán albergar, así como los emplazamientos de las mismas.

Las reservas de suelos para equipamientos se calcularán en función del número máximo de viviendas establecido en el Plan Parcial. Cuando se trate de usos hoteleros, se dividirá la edificabilidad asignada a estos entre 100 m²., siendo el resultado el número de viviendas a los efectos de aplicación de los estándares para las cesiones de suelo.

g) Máxima ocupación de parcela: 50%. Si se trata de usos hoteleros con parcela superior a 10.000 m²., la ocupación podrá alcanzar el 75% de la parcela.

h) Retranqueos: 5'00 m. a fachada y a resto de linderos. Cuando se trate de edificios dentro de una misma parcela, la separación mínima entre ellos será igual a un tercio de la suma de las alturas respectivas.

i) Cerramiento de parcela: La parte de obra opaca no podrá exceder de 1'20 m.; a partir de esa altura el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

.../...



j) Aparcamiento: Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada 100 m² construidos si se destinan a otros usos.

k) Para el sector R-1 para minimizar el impacto que produce la instalación y urbanización del campo de golf, deberán adoptarse las siguientes medidas correctoras:

- Se revegetarán las áreas más degradadas, localizadas en particular en las cercanías del canal del trasvase.
- La balsa-lago localizada en las proximidades -- del acceso norte será revegetada con flora típica de las zonas húmedas, a fin de atraer a las aves propias de estos enclaves (fochas, gallineras de agua, ánades reales, etc.).
- Igualmente, se restaurarán y revegetarán todos los tramos afectados por obras en curso.

MODIFICACION PUNTUAL NUM. 2 , PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION URBANA DE ORIHUELA.-

ARTICULO 111. DELIMITACION DE SECTORES.

1. Las superficies de los sectores que se indican en este Plan General son susceptibles de precisión como resultado de medición a escala más amplia, pudiendo variarse así hasta un $\pm 5\%$ sin necesidad de que ello dé lugar a modificación del Plan General.

2. Los sectores delimitados en el Plan General son los ámbitos máximos y mínimos para la redacción de planeamiento parcial.

DILIGENCIA:

A los efectos del Art.º 130 del Reglamento de Planeamiento se hace constar que la presente documentación ha sido objeto de aprobación provisional por acuerdo plenario de

Fecha 9 JUL. 1982

EL SECRETARIO GRAL.





c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 112. NORMAS DE VOLUMEN PARA URBANIZACIONES RESIDEN-
CIALES INTERIORES.

1. Los Planes Parciales que desarrollan sectores interiores que no tengan asignado uso industrial predomi-
nante, se desarrollarán con las siguientes condiciones de/
edificación:

a) Tipología: Vivienda unifamiliar aislada. Las edifi-
caciones que no se destinen a vivienda adoptarán la tipolo-
gía de edificación abierta.

b) Usos: Predominantemente residencial de vivienda. Se/
admiten además los usos hotelero, comercial, oficinas, so-
cial, sanitario, docente, cultural, asistencial, deportivo,
religioso, administrativo y garaje-aparcamiento, exclusiva-
mente en las ubicaciones señaladas en el Plan Parcial.

c) Parcela mínima: Para vivienda unifamiliar aislada se-
ra de 800 m².

Los equipamientos de titularidad pública ocupa-
rán al menos las parcelas que se señalan como mínimas en -
el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. En -
cualquier caso la parcela mínima para equipamientos alcan-
zará por lo menos la superficie de 1.000 m².

d) Altura máxima: Para todos los casos: 2 plantas y ---
7'50 m.

e) Edificabilidad: 0'50 m²/m². sobre el total del polí-
gono. La medición de la edificabilidad se remitirá a lo -
dispuesto en el artículo 47 de estas Normas Urbanísticas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

f) Máxima ocupación de parcela: 30%

g) Retranqueos: 5 m. a fachada y linderos.

h) Cerramiento de parcela: La parte de obra opaca no podrá exceder de 1'20 m. de altura, a partir de esa altura -- el cerramiento podrá disponerse con valla metálica y arbolado o jardinería.

2. El Sector V.1, situado junto al núcleo de Bigastro, tendrá un uso terciario, admitiendo comercio, almacenes e industrias de Primera y Segunda Categoría.

La parcela mínima será de 600 m², la edificabilidad máxima de 0'80 m²/m² sobre parcela neta, y la máxima -- ocupación de parcela el 80%. La altura máxima será de 7'00m.

ARTICULO 113. NORMAS DE PROTECCION.

A fin de lograr una efectiva protección de las riquezas naturales, evitando su deterioro indiscriminado -- por el desarrollo de las urbanizaciones propias de los Planes Parciales, en la redacción y ejecución de éstos se observarán las siguientes directrices obligatorias:

a) Con independencia de lo dispuesto en el artº 132 en relación con la Ley 22/1988 de Costas, los Planes Parciales entre la Carretera Nacional 332 y el mar, los espacios libres de uso público, así como las reservas de suelo para equipamientos públicos que no supongan edificación y que hayan de cederse al Ayuntamiento en ejecución del -- planeamiento, se dispondrán de forma paralela al mar, en -- primera línea y a continuación de la zona marítimo-terrestre. La anchura mínima de la franja continua que resulte/ en primera línea para los usos públicos citados tendrá una anchura media de 50 m. (sin que en ningún tramo su ancho -- sea inferior a 30 m.), contados a partir de la línea marítimo-terrestre. Dentro de esa franja se ejecutará un paseo peatonal de como mínimo 6'00 m. de anchura, que podrá/ computarse dentro del sistema de espacios libre del Plan / Parcial. Dicho paseo deberá conectar con los existentes / en zonas o sectores colindantes, para lograr la debida continuidad.

b) Las playas y el mar contarán con suficientes accesos públicos, por lo que el sistema viario de cada --

Plan Parcial dispondrá accesos rodados cada 500 m. como máximo y peatonales cada 200 m. como máximo. Cada acceso peatonal tendrá un ancho mínimo de 5'00 m.; si fueran integrados en la red viaria, la anchura mínima de aceras será de 6'00 m.

c) Se protegerán las masas forestales de -- los sectores, ubicando en ellas preferentemente las reservas de terrenos para parques y jardines públicos. La tala de arbolado requerirá la preceptiva licencia municipal y solo se autorizará en casos muy justificados, con carácter restrictivo y con la obligación de repoblar las especies taladas con un incremento del 50% del número de las mismas.

d) Los sectores lindantes con la Carretera Nacional 332 tendrán como máximo un acceso rodado directo desde la misma. Si la densidad total del sector excediera de 1.000 viviendas, dicho acceso será a distinto nivel, por debajo de la rasante de la Carretera Nacional.

e) Quedan prohibidos los grandes desmontes y terraplenes, los tendidos aéreos así como cualquier elemento que dificulte el libre acceso público a través del sistema viario a las playas (valladas en viario, señales prohibitivas de paso, et.).

f) Se prohíbe erigir cualquier tipo de edificación a una distancia inferior a 25 m., medida en protección horizontal, a cada lado del eje de los barrancos señalados en los planos de este P.G.M.O.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CAPITULO VI. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 114. CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

Se clasifican como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, pero cuyo desarrollo no se ha incluido en los dos cuatrienios - que abarca el Programa del Plan General.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 115. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

1. El Suelo Urbanizable No Programado se desarrollará mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Capítulo VIII del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. Las iniciativas de actuación de este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso las propuestas presentadas mediante un concurso, de conformidad con lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, entendiéndose como tal las delimitadas en los correspondientes planos de clasificación de suelo de este Plan General.

Los sectores en que se divida el ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística a los efectos del desarrollo del mismo mediante Planes Parciales, contendrán unidades homogéneas, con límites claros, y la superficie de cada sector no podrá ser inferior a 10 Ha.



ARTICULO 116. REGIMEN TRANSITORIO.

En tanto no se formulan los P.A.U., no se --
podrán llevar a cabo en su suelo actuación edificatoria/
o urbanística alguna salvo la ejecución de Dotaciones y/
Equipamientos Públicos o Privados, de carácter cultural/
deportivo, comercial social o de ocio que mejoren y em-/
plien la oferta complementaria turística o dotacional, /
debiendo tramitarse de acuerdo a la legislación vigente/
en su momento.

A estos efectos las actividades enumeradas /
tendrán el carácter de interés público exclusivamente en
estas áreas de Suelo Urbanizable No Programado, al tra-/
tarse de usos compatibles previstos en las determinacio-
nes de los PAUS correspondientes.

En la eventual revisión anticipada del Pro-/
grama de Actuación, se podrá considerar prioritaria la /
tramitación de los sectores del Suelo Urbanizable No Pro-
gramado que hubieran ejecutado la instalación de los Cam-
pos de Golf.



ARTICULO 117. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS AREAS CLASIFICADAS COMO SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

1. La ejecución de los Programas de Actuación - Urbanística incluye la de los elementos de sistemas generales que estén dentro de los respectivos ámbitos, así como/ las conexiones con los sistemas generales exteriores. Además de las condiciones específicas que se señalan para determinados P.A.U., se podrán establecer cargas suplementarias en virtud de la Normativa vigente que deberán asumir/ los adjudicatorios de los Programas de actuación urbanística.

2. Las edificabilidades y densidades que se asignen para cada PAU, nunca podrán ser superiores a las establecidas para el Suelo Urbanizable Programado.

Se establecen para determinados P.A.U. las edificabilidades máximas que pueden alcanzar.

3. En la ejecución de los PAU de iniciativa particular se constituirán Entidades Urbanísticas de Conservación, con las finalidades y requisitos establecidas al efecto en la normativa en vigor.

4. La formulación de los P.A.U. del Suelo Urbanizable No Programado, podrá llevarse a cabo siempre que se cumplan simultáneamente las condiciones siguientes:

a) Que se encuentre ejecutada la Urbanización de todo/ el Suelo Urbanizable Programado del 1º Cuatrienio al menos

MODIFICACION PUNTUAL N° 19 AL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA.-

PAGINAS 207-208-209-210

en el 50 % de todos y cada uno de los Sectores.

b) Que circunstancias socio-económicas y urbanísticas debidamente justificadas así lo aconsejen.

5. Los principales parámetros y condiciones de desarrollo para determinados P.A.U. son:

a) PAU 5.- El uso predominante será el residencial y la edificabilidad bruta máxima de 0'2237 m²/m².

b) PAU 9.- El uso predominante será el residencial y la edificabilidad bruta máxima de 0'24 m²/m². Deberá desarrollar un campo de golf de 36 hoyos.

c) PAU 21.- El uso predominante será el residencial y la edificabilidad bruta máxima de 0'17 m²/m². Deberá desarrollar un campo de golf de 18 hoyos.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

CAPITULO VII. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 118. CONCEPTO DE SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General no incluye en ninguno de los demás tipos de suelo (Urbano y Urbanizable) por estimarse que su destino es, precisamente, el de ser preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones objetivas de crecimiento urbanístico del Municipio.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 119. LIMITACIONES GENERALES.

Sin perjuicio del régimen concreto de cada tipo de Suelo No Urbanizable, que se expresa más adelante, los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable están sujetos, por su naturaleza y destino, a las siguientes limitaciones generales:

a) Como norma general y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes solo podrán destinarse a actividades agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas. Las construcciones o edificaciones que se realicen deberán estar vinculadas a dichas actividades.

b) Los movimientos de tierra que se realicen deberán ser tratados adecuadamente, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

c) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

d) Las edificaciones que se realicen observarán los criterios necesarios en cuanto a su composición, materiales y estética en general, para su adecuada integración en el medio natural donde se erijan.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 120. TRAMITACION.

1. Sin perjuicio de las reglas de tramitación es establecidas en el Capítulo I de las presentes Normas Urbanísticas, los y usos y actividades a realizar en Suelo No/Urbanizable tienen ciertas peculiaridades de procedimiento en razón a la excepcionalidad que en dicho suelo suponen los usos no agrícolas.

2. Las reglas de tramitación para las distintas/actividades permitidas son las siguientes:

a) Cobertizos o almacenes agrícolas no habitables de menos de 12 m² de superficie construida y 3 m. de altura, talas de arbolado y cerramientos de parcela: se seguirá el - trámite indicado en el artículo 3º de las presentes Normas.

b) Instalaciones vinculadas a una explotación agrícola, pecuaria, forestal, ganadera o extractiva: trámite indicado en el artículo 2º de las presentes Normas. Las instalaciones que por su naturaleza lo requieran, solicitarán así mismo la licencia de apertura.

c) Obras aparejadas a la ejecución o mantenimiento de - carreteras, redes de servicios y demás obras públicas: tramite indicado en el artículo 2º de las presentes Normas; - la licencia se otorgará de conformidad con las determinaciones del correspondiente proyecto técnico de la obra a - realizar, reglamentariamente aprobado.

d) Actividades extractivas: trámite indicado en el artículo 2º de las presentes Normas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

e) Viviendas no vinculadas a una explotación agrícola e instalaciones de utilidad pública o interés social, que -- por su naturaleza deban ser emplazadas en el medio rural:/ trámite establecido en el artículo 44 del Reglamento de -- Gestión Urbanística, correspondiendo posteriormente el --- otorgamiento o denegación de la licencia al Ayuntamiento,/ según el trámite indicado en el artículo 2º de las presentes Normas.

En cualquier caso y siempre que se trate de construcciones en las que se exija parcela mínima, se procederá una vez otorgada la licencia, a la anotación marginal -- en el Registro de la Propiedad, de que la o las parcelas -- han quedado vinculadas a la edificación proyectada, así como la edificabilidad consumida. Por consiguiente, en la -- solicitud del permiso correspondiente, se autorizará por -- parte del promotor a dicha anotación por el Ayuntamiento.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 121. NUCLEO DE POBLACION.

A los efectos establecidos en la legislación urbanística vigente, el núcleo de población se define por las magnitudes de parcela mínima y retranqueos mínimos señalados en los artículos siguientes para cada tipo de suelo No/Urbanizable, además de por la existencia de elementos de urbanización comunes propios de zonas urbanas, como encintado de aceras, red de alumbrado público y redes de abastecimiento de agua, electricidad y saneamiento que suministren servicio a una colectividad de viviendas con parcelas inferiores a las mínimas establecidas.

Por lo tanto, se incluirá en la categoría de núcleo de población la vivienda emplazada o a emplazar en parcela que no reuna la superficie mínima citada, o no guarde/los retranqueos mínimos, o participe de los elementos de urbanización referidos.

Se exceptúa de la consideración de núcleo de población, a aquellos asentamientos en hilera a lo largo de determinados caminos y veredas tradicionales que se incluyen y regulan bajo la normativa del presente Plan, con la denominación de "Caminos" y "Veredas".



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

ARTICULO 122. CLASES DE SUELO NO URBANIZABLE.

El Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Orihuela se divide en las siguientes clases:

- a) Suelo No Urbanizable de Protección Estricta (Clave 1.1).
- b) Suelo No Urbanizable Zona de Regadíos Tradicionales -- (Clave 1.2).
- c) Suelo No Urbanizable de Explotación (Clave 1.3).
- d) Suelo No Urbanizable de Usos Insalubres (Clave 1.4).
- e) Suelo No Urbanizable de Protección de Sistemas.
- f) Suelo No Urbanizable Común (Clave 1.5).
- g) Veredas (Clave 1.6).
- h) Caminos (Clave 1.7).



ARTICULO 123. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ESTRUCTA.

1. Comprende los suelos susceptibles de protección por sus características naturales o históricas. Las áreas y límites de los mismos vienen definidas en los planos de clasificación de suelo con la clave 1.1.1 (Suelo No Urbanizable Protegido Forestal), 1.1.2 (Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Arqueológico) y 1.1.3 (Suelo No Urbanizable Protegido de Interés Paisajístico).

2. Actividades incompatibles: edificación de cualquier tipo, tala de arbolado salvo para realizar cortafuegos, movimientos de tierra que desfiguren el perfil de terreno, entendiéndose por tales los que originen desniveles mayores de 1'00 m.

3. Actividades admisibles (siempre respetando las condiciones del párrafo anterior): agricultura, excavaciones arqueológicas promovidas por los organismos competentes, ocio y esparcimiento.

4. En este tipo de suelo se prohíbe cualquier edificación en su clasificación o calificación durante la vigencia del Plan General cuando el estado natural del mismo se vea alterado como consecuencia de incendios forestales o de actuaciones realizadas sin licencia municipal.

.../...



5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los párrafos anteriores, siempre que alguna de las áreas de Suelo No Urbanizable de Protección Estricta esté sujeto a las determinaciones de una legislación específica, de carácter estatal o autonómica, se aplicará prioritariamente dicha normativa y se respetarán las decisiones de la Administración competente.

6. Las áreas clasificadas como Suelo No Urbanizable de Protección Estricta son susceptibles de redacción de planeamiento especial que incida en la debida protección y regule pormenorizadamente la utilización del suelo y actividades en el mismo.

7. Para la autorización de cualquier tipo de actuaciones en este tipo de suelo, se estará a lo dispuesto/ en el artº 33.3 de estas Normas.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 124. SUELO NO URBANIZABLE, ZONA DE REGADIOS TRADICIONALES.

1. Comprende el cinturón de terreno que, con la extensión y configuración que se señala en los planos de ordenación (Clave 1.2), rodea sin solución de continuidad el casco urbano y ciertas pedanías, manteniendo con ellas y con la Ciudad una conexión de producción-consumo de los productos de la huerta, además de una gran extensión dedicada tradicionalmente al cultivo de agrios; estas áreas están englobadas por el sistema de regadío proveniente del Río Segura.

2. Actividades incompatibles:

a) Apertura de nuevos caminos y el asfaltado de los existentes, salvo aquéllos promovidos o subvencionados por organismos y/o entidades oficiales.

b) Instalaciones de infraestructuras propias del suelo urbano, salvo en los caminos existentes.

c) Cementerios de coches y depósitos de chatarra y desechos.

d) Actividades extractivas que puedan suponer un perjuicio al valor agrícola que se pretende proteger, salvo las arqueológicas.

e) Movimientos de tierras con fines no específicamente agrícolas.



f) Desplantación o tala de arbolado de valor forestal - singular o paisajístico, especialmente pinos y palmeras.

g) Edificación de todo tipo, salvo las construcciones - de utilidad pública o interés social, almacenes agrícolas, setas de aperos y establos, vaquerías o corrales de explotación industrial. Excepcionalmente se permite la edificación en núcleos rurales asentados en veredas o caminos, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 128 y 129 de las presentes Normas.

3. Actividades admisibles:

a) Construcciones agrícolas. Deberán estar relacionadas directamente con la propia finca sobre la que se asienten. El tipo de edificación será libre, y los parámetros/ de edificabilidad, los siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Altura máxima: 7'00 m. Se exceptúan silos, depósitos de agua y aquellas instalaciones análogas que requieran mayor altura en razón de su propia función.

- Ocupación máxima: 5 %

- Retranqueos: Sin perjuicio de que estén afectados por/ servidumbres legales o por la normativa de protección de - sistemas contenida en las presentes Normas Urbanísticas, - que constituirán reglas de aplicación preferente, se establece un retranqueo mínimo de 10 m. a caminos y 5'00 m. al resto de linderos.

.../...



b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o - interés social. Para su localización en este tipo de suelo, éstas deberán ser, además de utilidad pública en interés so cial, así calificadas por el procedimiento previsto en el - artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, neces ariamente emplazadas en el medio rural. El tipo de edifica- ción será libre, y los parámetros de edificabilidad, los si guientes:

- Parcela mínima: 5.000 m²
- Altura máxima: libre
- Ocupación máxima: 20 %
- Edificabilidad máxima: 0'2 m²/m²
- Retranqueos a los linderos: 15 m. desde cualquier punto de la edificación.
- Podrán edificarse viviendas para el personal de vigilan cia y/o portería de la instalación, a razón de 2 viviendas/ por cada 5.000 m² de parcela.



equipo de planeamiento urbano

c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 125. SUELO NO URBANIZABLE DE EXPLOTACION.

1. Comprende áreas transformadas o susceptibles de transformación en zonas de regadío, según los límites --
grafiados en los correspondientes planos de clasificación --
de suelo (Clave 1.3).

2. Actividades incompatibles:

a) Asfaltado de caminos e instalaciones de infraestructu--
ras propias del suelo urbano, salvo aquéllos promovidos o --
subvencionados por Organismos y/o entidades oficiales.

b) Cementerios de coches y depósitos de chatarra o de de--
sechos.

c) Actividades extractivas que puedan suponer un perjui--
cio al valor agrícola que se pretenda explotar, salvo las --
excavaciones arqueológicas.

d) Movimientos de tierras con fines no específica y di--
rectamente agrícolas.

e) Desplantación o tala de mása arbórea de valor fores--
tal o paisajístico, especialmente pinos y palmeras.

f) Industrias que no sean de manipulación o transforma--
ción de productos agrícolas.

3. Actividades admisibles:



3. Actividades admisibles:

a) Construcciones agrícolas, con parcela mínima de 10 tahúllas (11.850 m².) y resto de características iguales que las señaladas en el artículo 124.3.a) de las presentes Normas.

b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, con parcela mínima de 10 tahúllas (11.850 m².) y resto de características iguales que las señaladas en el artículo 124.3.b) de las presentes Normas.

c) Edificaciones de vivienda familiar. Sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela mínima. El tipo de edificación será el de vivienda unifamiliar aislada y/los parámetros de edificabilidad, los siguientes:

- Altura máxima: 7,00. Sobre esta altura sólo se permitirán chimeneas, depósitos de agua y torreones de escalera de acceso a cubierta.

- Edificabilidad: 0,05 m²/m².

- Parcela mínima: 10 tahúllas (11.850 m².)

- Retranqueos: 5,00 m. a fachada y resto de linderos, salvo que estén sujetos a otra normativa de aplicación preferente.

- Ocupación máxima: 5%

- Podrán edificarse en una misma parcela una vivienda unifamiliar y un o varias construcciones agrícolas, con los parámetros de edificabilidad indicados en este artículo.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099
03001 - alicante

ARTICULO 126. SUELOS NO URBANIZABLES DE USOS INSALUBRES.

1. Comprende un área expresamente destinada a albergar una serie de instalaciones o explotaciones que por sus condiciones de insalubridad no son admisibles en las zonas industriales, ni deben emplazarse en otro lugar del Término Municipal para evitar impactos o agresiones a las actividades admitidas. La delimitación de esta zona se -- grafía en los correspondientes planos de clasificación de/ suelo (Clave 1.4).

2. Actividades incompatibles: Vivienda (salvo pa ra guarda de las instalaciones), almacenes agrícolas, equi pamientos.

3. Actividades admisibles: explotaciones agrope cuarias (sin vivienda), actividades extractivas, industrias molestas o insalubres no toleradas en las zonas industria les.

Las industrias que se implanten se sujetarán a -- las siguientes condiciones de edificabilidad:

a) Parcela mínima: 10 tahullas (11.850 m2.).

b) Superficie máxima ocupada: el 10% de la parcela. Se permite en el interior de las naves la construcción de al tillos con destino a oficinas, aseos o almacén en una su-- perficie máxima del 10% de la superficie de la nave.

c) Retranqueos mínimos de la edificación a linderos: -- 20 m.



c/. castaños, 17 - oficina 405 - teléfono 212099

03001 - alicante

d) Altura total máxima de la edificación hasta la
sobre el nivel del terreno: 10 m.

e) Será necesaria la plantación a lo largo del períme--
tro de la parcela de una faja de arbolado de al menos 10 m.
de anchura, que forme una barrera vegetal.

f) Se adjuntará a la documentación técnica que se presen--
te con la solicitud de licencia un estudio de impacto am---
biental, previéndose las suficientes medidas correctoras.

g) El titular del terreno o de la actividad estará obli--
gado al cerremiento de la parcela, de forma que impida el -
normal acceso a la misma salvo por la puerta al efecto.



ARTICULO 127. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION DE SISTEMAS.

1. Comprende los suelos afectados por el trazo do existente o proyectado, de los sistemas generales via rio ferroviários, de servicios, de infraestructura e -- hidráulico, así como las fajas colindantes a éstos que, / por esa proximidad, son objeto de alguna vinculación o - limitación definida en el presente Plan General, salvo - las excepciones que a continuación se indiquen y las per mitidas por la reglamentación aplicable, no se permitirá en este suelo ningún tipo de construcción.

2. Sistema general viario. Regirán las disposiciones de la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 y del Reglamento de 8 de febrero de 1.977, o el que le - sustituya.

Las áreas afectadas por la prohibición de edificar vienen definidas por líneas paralelas a las carreteras en los correspondientes planos de clasificación -- del suelo.

Los cerramientos de parcela que den frente a - vías no reguladas por la legislación de carreteras (cam inos, vías pecuarias, etc.) se efectuarán con un muro de fábrica de hasta 60 cm. de alto y el resto hasta 2 m. -- con cerramientos ligeros tipo tela metálica.

.../..



3. Sistema general ferroviario. Regirán las disposiciones de la Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 de Noviembre de 1.977, y lo establecido en el artículo 14 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Sistema general de servicios e infraestructuras. Las áreas afectadas por la prohibición de edificar vienen grafiadas en los correspondientes planos de clasificación de suelo.

Como normativa específica aplicable regirá la Ley de Costas de 22 de Julio de 1.988 para el suelo que linda con costas, el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968 para las servidumbres derivadas de las líneas de energía eléctrica y lo dispuesto en el artículo 17 de las presentes Normas Urbanísticas.

5. Sistema general hidráulico. Se prohíbe -- cualquier edificación en una banda de 50 m. a cada lado del eje de los barrancos, y a 25 m. del eje de los canales de riego a cielo abierto que se consideren como sistemas generales (SG) en los correspondientes planos de clasificación de suelo.

6. Los Cementerios de nueva construcción generarán en su entorno una servidumbre de 500 m., en cuya zona no podrán erigirse edificaciones destinadas a vivienda.

MODIFICACION PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.M.O.U. DE ORIHUELA.

PAGINA Nº 229

ARTICULO 128. SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

1. Comprende el resto del suelo no urbanizable.
2. Actividades incompatibles: vivienda plurifamiliar, industria insalubre y nociva.
3. Actividades admitidas: las mismas relacionadas en el artículo 125 de estas Normas para el Suelo No Urbanizable de Explotación, con los mismos parámetros, a excepción de la parcela mínima, que será de 5.000 m².
4. En el margen Norte de la Carretera Nacional 340, guardando las distancias establecidas en la legislación vigente, podrán permitirse, si se autorizan por la Comisión Territorial de Urbanismo siguiendo el trámite previsto en el artículo 44.2 del reglamento de Gestión Urbanística, talleres que por sus dimensiones o actividad pudiesen causar molestias si se implantasen en medio urbano, instalaciones de servicio a la carretera y grandes superficies comerciales.
5. En el suelo comprendido en la parte Este y Sur del P.A.U. nº 5, delimitado:
 - Al Norte, con Urbanización Las Filipinas, vial asfaltado de acceso a este suelo y parte del P.A.U. nº 5, por medio.
 - Al Este, con carretera de La Regia a San Miguel de Salinas por Las Filipinas, Sector Q-1 del Suelo Urbanizable por medio.
 - Al Sur, con el Canal del Trasvase Tajo-Segura.
 - Al Oeste, con Carretera A-350, P.A.U. nº 5 por medio.

Además de las señaladas en el presente Artículo, se permitirá la construcción de un Campo de Golf de 18 hoyos, Zona dedicada a otros deportes, Pequeño establecimiento tipo Hotelero y demás instalaciones complementarias que se consideren necesarias en un Complejo Deportivo, estando sometidos a las siguientes condiciones:

- * La edificabilidad máxima total para estas construcciones a ubicar fuera del suelo ocupado por el Campo de Golf, será de 6.000 m².
En el Expediente de declaración de Interés Comunitario que se tramite a tal efecto, se determinará la superficie de suelo a afectar a dicho aprovechamiento, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 19.1.a) de la ley 4/1.992 ya citada.
- * Resto de condiciones: Las que determina el P.G.M.O.U. para este tipo de suelo.

La autorización se tramitará con arreglo a lo dispuesto en la Sección 1ª del Capítulo IV de la Ley 4/1.992, de 5 de Junio, de la Generalitat Valenciana, sobre el Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 129. VEREDAS.

1. Comprende las áreas ocupadas predominante por viviendas unifamiliares en hilera que constituyen fenómenos de transcendencia en el proceso de formación de Orihuela y de poblamiento de su territorio municipal.

2. En las veredas que por su entidad se clasifican por el Plan General como tipo específico de Suelo No Urbanizable (Clave 1.6). Las construcciones estarán sujetas a lo dispuesto en el Artº. 86 T.R.L.S.

3. Los terrenos a los que se otorgan tal clasificación de "Veredas", se encuentran fundamentalmente rodeados por terrenos con clasificación de "No Urbanizable de regadíos Tradicionales", y siendo objetivo de este Plan General, el restringir al máximo las construcciones en estos últimos para que puedan cumplir su función agrícola, las construcciones que se asientan en los terrenos afectos a la Ordenanza de "Veredas" lo harán obligatoriamente junto a éstas, sin perjuicio de que para completar la superficie de parcela exigida, se encuentre disgregada la propiedad en otros terrenos situados en suelo de "Regadíos Tradicionales" y en un radio máximo de 3.000 m. de donde se vaya asentar la edificación.

Previamente a la concesión de la licencia de edificación, el Ayuntamiento exigirá la acreditación de la titularidad y superficie, y requerirá la inscripción en el Registro de la Propiedad la vinculación de la parcela o parcelas vinculadas a la edificación a los efectos oportunos.

.../..



4. Usos admisibles: Se podrán autorizar, siguiendo el procedimiento administrativo previsto en el Artº.44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, los siguientes usos:

a) Viviendas Unifamiliares (una por parcela) con/ las siguientes limitaciones.

- Parcela mínima: 5.000 m².; si dicha superficie/ no estuviera concentrada, al menos 300 m². estarán situadas junto a la vereda, debiéndose cumplir lo señalado en el apartado 3 de este artículo. La fachada mínima será de 8m. salvo que la parcela sea procedente de derribo.

- Ocupación máxima: se podrá ocupar hasta un máximo del 35 % de la superficie de la parcela donde se asienta la edificación de 125 m². en planta.

- Retranqueos: La edificación podrá ser aislada/ o adosada. En edificación adosada cerrando huecos existentes se guardará la alineación existente y en casos de diferencia de alineación de las colindantes, se respetará la más retranqueada.

En el caso que la edificación se adose sólo a uno de los lindes medianeros, dejará una distancia como mínimo/ de 3 m. con respecto a la otra medianería y de 6 m. a la edificación más próxima. En cualquier caso el fondo máximo de la edificación será de 15 m.

En edificación aislada, el frente de fachada recayente a la vereda será como mínimo de 30 m. debiendo retranquearse de la misma un mínimo de 5 m. y un máximo de 10, dejando libre de toda construcción y sin cerramiento el espacio correspondiente a dicho retranqueo mínimo y en todo su frente.

Los retranqueos al resto de los linderos, será como/

.../..



mínimo de 10m.

- Altura máxima: 2 plantas (7 m.).

- Usos admisibles: Será predominante el de viviendas, pudiéndose admitir en planta baja, pequeños talleres, - comercios y bares, siempre que no sobrepasen las características de uso y potencia establecidas en el Artº. 34.3 de estas Normas Urbanísticas para las Industrias de primera categoría, ni supongan riesgo de degradación del valor agrícola/ del suelo del entorno.

b) Naves aisladas con la siguientes limitaciones.

- Parcela mínima: 5.000 m². Si dicha superficie no estuviera concentrada, al menos 2.500 m². estarán situados junto a la vereda, debiéndose cumplir lo señalado en el apartado 3 de este artículo. La fachada mínima lindante - con la vereda será de 30 m.

- Ocupación máxima: Se podrá ocupar hasta un 10% de la superficie de la parcela donde se asiente la edificación, con un máximo de 300 m². en planta.

- Retranqueos: La alineación de fachada será paralela al borde de la vereda, debiendo retranquearse hasta/ un máximo de 10 m. y un mínimo de 5 m. del mismo, dejando - libre de toda construcción y sin cerramiento, el espacio correspondiente a dicho retranqueo mínimo y en todo su frente.

Los retranqueos al resto de los linderos, será como mínimo de 10 m.

En el fondo de la edificación será de 20 m. como máximo.

- Altura máxima: Una planta (7m. hasta la cumbrera).

.../..



Se podrá permitir la construcción de altillos dentro de las naves, con destino a oficina, aseos o almacén en una superficie máxima del 10 % de la superficie de la nave.

- Usos admisibles: Se podrán autorizar actividades vinculadas a la explotación agrícola y talleres que no/ supongan riesgo de degradación del valor agrícola del suelo del entorno, teniendo en todo caso como límites técnicos, - los establecidos para la Industria de Segunda Categoría en el artículo 34.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas al - entretenimiento y servicio de las obras públicas y otras -- edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

Las condiciones de edificación de estas serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Retranqueos: 15 m. a cualquiera de los linderos.
- Ocupación máxima: 20 %
- Edificabilidad máxima: 0'2 m²/m².
- Altura máxima: 5 plantas (15 m.)



ARTICULO 130. CAMINOS.

1. Comprende los asentamientos poblacionales que se han ido desarrollando a ambos lados de los caminos rurales y carreteras locales o comarcales, con menos homogeneidad que las veredas en cuanto a la intensidad y disposición de las edificaciones, pero que constituyen fenómenos existentes en número considerable, que no pueden ser ignorados por el Planeamiento.

2. En los tramos donde este fenómeno reviste más entidad y que por ello se han grafiado en el Plan General/ como tipo específico del Suelo No Urbanizable (clase 1.7)/ dentro de una franja de terreno paralelo al borde del camino o carretera, se podrán permitir las siguientes construcciones, que estando sujetas a lo dispuesto en el Artº 86 - del T.R.L.S. :

a) Vivienda unifamiliar. Podrá ser aislada o adosada -- con las mismas condiciones de edificación que las señaladas en el apartado 4a del artículo anterior, con la excepción de que la ocupación en planta será como máximo de -- 200 m2 y los retranqueos mínimos con respecto a la arista/ exterior del camino serán los que fijen en su caso los organismos competentes.

b) Naves aisladas. Se someterán a las mismas condiciones de edificación que las señaladas en el apartado 4b del artículo anterior, con la excepción de que la ocupación en planta será como máximo de 500 m2 y los retranqueos mínimos serán los que fijen los organismos competentes.

.../..



Se podrán autorizar actividades vinculadas a la explotación agrícola y otros usos destinados mayoritariamente a exposición, que no sobrepasen en potencia ni intensidad los parámetros establecidos en el artículo 34.3 de las presentes Normas Urbanísticas para las Industrias de Segunda Categoría y que no supongan riesgo de degradación del valor agrícola del suelo del entorno.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas y otras edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio rural.

Las condiciones de edificación, serán las mismas/ que las señaladas en el apartado 4c del artículo anterior.



ARTICULO 131. REGIMEN PARA EDIFICACIONES ANTERIORES AL
P.G.O.U. EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Los edificios e instalaciones erigidos en esta clase de suelo con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, cuyas condiciones resultaren disconformes con las determinaciones del mismo, serán calificados como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren el ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán — autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, de mantenimiento de la actividad productiva, de mejora de las condiciones de habitabilidad, o de aplicación de las medidas correctoras necesarias, sometiéndose a la tramitación legalmente establecida, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.



ARTICULO 132.- APLICACION DE LA LEY DE COSTAS.

1.- Las construcciones, instalaciones y usos a desarrollar en ejecución del planeamiento, afectos a la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, estarán sometidos a lo dispuesto en ésta, así como en el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988.

La ordenación urbanística de los terrenos incluidos en una zona de influencia de 500 m. de anchura a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En los tramos con playa y con acceso de 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 tráfico.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística. 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 programado en todo el Término Municipal.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los primeros 20 m. de la zona de servidumbre de protección. No se autorizará la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar. En los primeros 20 m. fuera de la ribera del mar se prohibirán los colectores paralelos.

Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio públi-



co marítimo-terrestre, se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente.

En los planos a escala 1:5000 del presente Documento, se señalan los destinados de la Zona Marítimo - Terrestre vigentes en el día de la fecha, sin perjuicio de las modificaciones que del mismo puedan realizarse conforme a lo dispuesto en el Artº 12 de la Ley

2.- Servidumbres.

2.1.- Servidumbre de protección.- Recaera sobre una zona de 100 m. medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. Esta zona podrá ser ampliada a otros 100 m. conforme a lo dispuesto en el Artº 23.2 de la Ley.

Los terrenos sujetos a la servidumbre de protección estarán sujetos a las limitaciones de los artículos 24, 25 y 26 de la Ley.

2.2.: Servidumbre de tránsito.: Recaera sobre una franja de 6 m. medida tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar, y estará sujeta a lo dispuesto en el artº 27 de la Ley.

2.3.- Servidumbre de acceso al mar.- Para garantizar el acceso público y gratuito al mar, los terrenos afectados proveerán los accesos conforme al artº 28 de la Ley se establecen.

3.- Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de costas, estarán -



en el 50% de todos y cada uno de los Sectores.

b) Que circunstancias socio-económicas y urbanísticas debidamente justificadas así lo aconsejen.

5. Los principales parametros y condiciones de desarrollo para determinados P.A.U. son:

a) PAU 5.- El uso predominante será el residencial y/ la edificabilidad bruta máxima de 0,17 m²/m². Deberá desarrollar un campo de golf de 18 hoyos.

b) PAU 9.- El uso predominante será el residencial y/ la edificabilidad bruta máxima de 0,24 m²/m². Deberá desarrollar un campo de golf de 36 hoyos.

c) PAU 21.- El uso predominante será el residencial y la edificabilidad bruta máxima de 0,17 m²/m². Deberá desarrollar un campo de golf de 18 hoyos.



sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la excepción de la servidumbre de protección que será de 20 m. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas conforme a la Disposición Transitoria 4ª de la Ley .

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de enero de 1.988, se ejecutarán con arreglo a las determinaciones del Plan respectivo, con sujeción a lo señalado para el suelo urbano en el párrafo , conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3ª de la Ley.

El resto de los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado, estarán sujetos a las limitaciones que establece el artº 25 de la Ley.

4.- Construcciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas.- Se sujetarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley.