

PLAN  
ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA  
V. Preliminar

04

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Altea

AVANCE

# ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

## Artículo 1.- Objeto

Estas ordenanzas generales y particulares de edificación y usos del suelo (en adelante Ordenanzas) constituyen un documento integrante del Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Altea, y regulan, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, el uso detallado del suelo y la edificación.

Las presentes Ordenanzas son un documento con eficacia normativa, junto a los Planos de Ordenación Pormenorizada y las Fichas de Gestión integrantes del Plan de Ordenación Pormenorizada del municipio de Altea.

En los casos en los que las presentes ordenanzas puedan dar lugar a interpretaciones contrapuestas se deberá tomar como válida la más restrictiva.

Estas Ordenanzas se estructuran en Ordenanzas Generales y Ordenanzas Particulares de Edificación, Ordenanzas de usos, Ordenanzas de aplicación en edificaciones e instalaciones existentes, una disposición adicional, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y anexos.

## Título I.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### Capítulo 1.- Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

#### Artículo 2.- Alineación de vial

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

El Plan General diferencia las alineaciones que se mantienen como existentes y las alineaciones que se modifican, sujetas ambas a la correspondiente "Tira de Cuerdas", según se establece en el artículo correspondiente.

#### Artículo 3.- Ancho de vial en un punto

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

#### Artículo 4.- Manzana

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

#### Artículo 5.- Patio de manzana

Se denomina patio de manzana al espacio interior a la misma que no tiene edificación sobre rasante, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima o de una alineación interior establecida en el planeamiento.

El uso de los patios de manzana podrá ser tanto público como privativo de cada uno de los titulares de las parcelas, o mancomunado de la totalidad o parte de las parcelas que configuran el patio.

#### Artículo 6.- Línea de rasante de vial

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

En suelo urbano no afectado por planeamiento de desarrollo (Plan Especial o Plan de Reforma Interior) según el Plan General, para los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición expresa se considera como tal el perfil existente.

#### Artículo 7.- Línea de rasante de la edificación

Se entiende por línea de rasante de la edificación el perfil longitudinal de la acera o espacio libre público en el plano de la alineación en caso de edificación alineada a vial y el perfil longitudinal del terreno, natural y modificado, en el plano de fachada en caso de edificación aislada.

#### Artículo 8.- Cota de rasante

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

### Capítulo 2.- Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

#### Artículo 9.- Parcela

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

#### Artículo 10.- Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella parcela neta que sea solar, o pueda alcanzar tal condición mediante obras ordinarias de urbanización simultánea a la edificación, y que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

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

Se consideran como no edificables todas las parcelas que no cumplan las condiciones de parcela establecidas en estas Ordenanzas.

Cuando una parcela tenga dos calificaciones distintas se aplicará a cada parte de la parcela las condiciones de parcela que le corresponda, debiéndose considerar cada parte como una parcela independiente. Si por aplicación de esta regla una parcela resultare inedificable, por serlo cada una de sus partes en función de sus calificaciones, mientras que la totalidad de ella sería edificable con alguna de sus calificaciones, podrá edificarse en función de la calificación que lo haga posible y en caso de que, consideradas como una, ambas calificaciones lo hagan posible, tendrá que edificarse de acuerdo a la que arroje un menor aprovechamiento.

No podrá edificarse una parcela que linde con otra parcela vacante no edificable. Esta obligación de agrupación con la parcela colindante inedificable podrá ser eximida cuando ésta linde con otra parcela vacante con la que pueda unirse y formar una parcela edificable.

Para aquellas subzonas en las que no se regulen condiciones particulares o específicas de parcela se estará a lo dispuesto en el siguiente cuadro:

CONDICIONES DE PARCELA	
Superficie mínima	80 m <sup>2</sup>
Longitud mínima de fachada	7 m
Fondo mínimo	8 m
Circulo inscrito	5 m
Dimensión mínima en cualquier sentido	4 m

En los casos de parcelas que no cumplan alguna de las condiciones del cuadro anterior pero que se encuentren a ambos lados entre medianeras de edificaciones acordes con el plan, se permitirá la edificación de dicha parcela eximiéndola de esta condición, siempre que sus condiciones permitan albergar los usos previstos por el plan.

#### Artículo 11.- Parcela existente

Se entiende por parcela existente aquella parcela legalmente existente con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Pormenorizada.

#### Artículo 12.- Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos por la legislación urbanística vigente.

#### Artículo 13.- Lindes de parcela

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

#### Artículo 14.- Linde frontal de parcela

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

#### Artículo 15.- Cerramientos de parcela

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

Los cerramientos de parcela no podrán rebasar la alineación de vial prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

La definición constructiva de estos elementos deberá de aparecer en el proyecto con el que se solicite licencia.

#### Artículo 16.- Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo neto (m<sup>2</sup>sn).

#### Artículo 17.- Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros lineales (m)

#### Artículo 18.- Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros lineales (m).

#### Artículo 19.- Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

### Capítulo 3.- Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

#### Artículo 20.- Alineaciones de la edificación

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

La fijación precisa de las alineaciones se realizará “in situ” mediante la correspondiente tira de cuerda comprobada por los técnicos municipales en donde se traspondrá la alineación fijada en el Plan a la realidad física.

#### Artículo 21.- Alineaciones de la edificación en planta baja

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

#### Artículo 22.- Alineación de la edificación en plantas de piso.

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

#### Artículo 23.- Alineaciones del volumen.

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

#### Artículo 24.- Retranqueo de la edificación al linde

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

#### Artículo 25.- Retranqueo de la edificación a vial

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

#### Artículo 26.- Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de piso. Salvo que se indique otra cosa se entenderá aplicable a todas las plantas de la edificación. Se expresa en metros lineales (m).

#### Artículo 27.- Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros lineales (m).

#### Artículo 28.- Plano de Fachada

Se define como plano de fachada el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio incluido los cuerpos volados.

### Capítulo 4.- Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

#### Artículo 29.- Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y elementos salientes de dimensión superior a un metro. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

Computarán, así mismo, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo.

A estos efectos únicamente quedarán exentos de cómputo aquellos elementos descubiertos que se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical (aceras, terrazas descubiertas y abiertas, piscinas...), cumpliendo el resto de condiciones establecidas en estas Ordenanzas.

#### Artículo 30.- Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta. Se expresa en tanto por ciento (%).

#### Artículo 31.- Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

La superficie libre deberá dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación y estacionamiento de vehículos, instalaciones deportivas y de ocio, terrazas o cualquier otro uso similar que no implique edificación, sin que dichos elementos puedan superar 1,50 m en vertical por encima del perfil del terreno.

En Edificación Aislada, Bloque Exento y uso global Residencial al menos el 50% de la superficie libre de parcela deberá quedar con sus características naturales propias. En caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela deberá de ajardinarse con especies autóctonas.

#### Artículo 32.- Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta ordenanza, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones, incluidas las terrazas en los términos que se exponen. Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Salvo que se especifiquen otras determinaciones en las condiciones particulares, computarán a estos efectos al cien por cien de su superficie todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados. En los demás casos, cuando estén abiertas por dos o más de sus lados, computarán únicamente el cincuenta por ciento de su superficie. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público.

#### Artículo 33.- Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen. Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t).

Salvo que se especifiquen otras determinaciones en las condiciones particulares, computarán a efectos de este parámetro todas las superficies con altura libre mayor de 1,50 m excepto la superficie de los sótanos.

Computarán, así mismo, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...). El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo.

No computaran los espacios abiertos que no son susceptibles de uso por mantener el terreno en su estado natural o ajardinado de acuerdo con las presentes ordenanzas.

#### Artículo 34.- Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en el Anexo II de la Orden por la que se aprueban las Condiciones de Diseño y Calidad en Edificios de Vivienda y Alojamiento, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles ( $m^2u$ ).

#### Artículo 35.- Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ).

Salvo que se especifiquen otras determinaciones en las condiciones particulares o específicas, computarán a efectos de este parámetro todos los volúmenes con altura libre mayor de 1,50 m excepto el volumen de los sótanos.

#### Artículo 36.- Coeficiente de volumen

Se denomina coeficiente de volumen a la relación entre el volumen construido y la superficie de la parcela neta. Se expresa en metros cúbicos por cada metro cuadrado de suelo neto ( $m^3/m^2sn$ ).

#### Artículo 37.- Edificabilidad

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

#### Artículo 38.- Coeficiente de edificabilidad neta

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

#### Artículo 39.- Coeficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística de aplicación. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo bruto ( $m^2t /m^2sb$ ).

### Capítulo 5.- Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

#### Artículo 40.- Altura reguladora

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



#### Artículo 41.- Construcciones por encima de la altura

Se denominan construcciones por encima de la altura aquellas que se sitúan por encima de la altura reguladora máxima establecida en cada subzona.

Salvo que se especifiquen otras determinaciones en las condiciones particulares, únicamente se permiten las siguientes:

- La cubierta del edificio, con una pendiente máxima de 35°.
- Barandillas y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 metros sobre el acabado de la cubierta.
- Elementos técnicos de las instalaciones, excluidos los depósitos de cualquier tipo.
- Casetones de escalera y ascensor con una superficie no mayor que la que tenga en el resto de plantas del edificio.

Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de los mismos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto.

#### Artículo 42.- Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de edificación hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Se expresa en metros lineales (m).

Salvo que se indique algo distinto en las condiciones particulares, la altura total máxima permitida no podrá sobrepasar 4,00 metros medidos desde la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, excluida la planta ático o bajocubierta.

Por encima de la altura total máxima sólo se permiten los siguientes elementos técnicos de las instalaciones: antenas, pararrayos y conductos de ventilación.

#### Artículo 43.- Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio, incluida la planta baja y el ático o bajocubierta, si existen, constituye el parámetro denominado número de plantas. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

El número máximo de plantas establecido para cada subzona deberá cumplirse en todos los alzados de la edificación y desde cualquier ángulo de visión.

#### Artículo 44.- Medianera

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

#### Artículo 45.- Planta baja (PB)

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a 1 m desde la

rasante de la edificación en todo su perímetro y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

#### Artículo 46.- Planta piso

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

#### Artículo 47.- Planta ático (A)

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada un mínimo de 3 metros de los planos de fachada del inmueble.

Sobre la planta ático no existirá ningún elemento accesible excepto para mantenimiento.

Únicamente se permite en aquellas subzonas en las que expresamente se indique.

#### Artículo 48.- Aprovechamiento bajo cubierta (Bc)

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

Únicamente se permite en aquellas subzonas en las que expresamente se indique.

#### Artículo 49.- Entreplanta (Altillo)

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

Únicamente se permite en aquellas subzonas en las que expresamente se indique.

#### Artículo 50.- Sótano

Se denomina planta sótano, a aquella cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo de la rasante de la edificación. Los cerramientos de este espacio no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

La altura de planta sótano estará comprendida entre 2,70 y 3,50 metros.

El número máximo de sótanos que podrán construirse será el regulado para cada subzona en las Ordenanzas particulares.

#### Artículo 51.- Semisótano

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

La altura de planta semisótano estará comprendida entre 2,70 y 3,50 metros.

#### Artículo 52.-Soportal

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

#### Artículo 53.- Pasaje

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

#### Artículo 54.- Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros lineales (m).

#### Artículo 55.- Altura libre de planta

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

Será como mínimo de 2,50 m para locales y piezas destinadas a usos y actividades que impliquen permanencia continuada de personas, en el 80% al menos de su superficie útil, 2,80 m si son locales de pública concurrencia en la totalidad de su superficie, y 2,20 m en el resto de casos. Todo lo anterior sin perjuicio del necesario cumplimiento de la normativa sectorial relativa al uso concreto de que se trate.

#### Artículo 56.- Cuerpos volados

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

#### Artículo 57.- Elementos salientes

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

#### Artículo 58.- Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas, piscinas, cuartos de instalaciones, depósitos o similares y las terrazas y muros que se desarrollen fuera de los límites de la edificación.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal.

#### Artículo 59.- Elementos técnicos de la edificación

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

#### Artículo 60.- Patios de luces y ventilación

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

Deberán ser accesibles para mantenimiento y no podrá volar sobre ellos ningún cuerpo volado ni elemento saliente a los efectos de cumplimiento de figuras, superficies ni distancias mínimas.

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

### Capítulo 6.- Sistemas de ordenación

#### Artículo 61.- Ordenación por alineación de calle.

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

#### Artículo 62.- Ordenación por edificación aislada.

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

#### Artículo 63.- Ordenación por definición volumétrica.

1. El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.
2. Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones del volumen.
3. El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

## Capítulo 7.- Tipos de edificación

### Artículo 64.- Manzana compacta.

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

### Artículo 65.- Manzana cerrada.

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

### Artículo 66.- Bloque exento.

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

### Artículo 67.- Bloque adosado.

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

### Artículo 68.- Volumen específico.

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

### Artículo 69.- Volumen contenedor.

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

### Artículo 70.- Tipos no especificados.

No podrá autorizarse ningún tipo de edificación no previsto entre los anteriores, salvo en aquellos suelos pendientes de planeamiento de desarrollo, en los que se podrá proponer cualquier otro tipo de edificación que por su carácter especial no encaje en los anteriores debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para la zona correspondiente.

## Capítulo 8.- Configuración de zonas de ordenación urbanística

### Artículo 71.- Zonas de ordenación estructural

El plan general estructural ha delimitado, en función de las características del territorio, de sus valores y de los usos a implantar, las diferentes zonas de ordenación estructural para todo el término municipal.

Todas las subzonas de ordenación se encuentran contenidas en una zona de ordenación estructural cuya nomenclatura podrá incorporarse a la de las subzonas de ordenación pormenorizada para una mejor identificación.

#### Artículo 72.- Categorías urbanísticas

Las subzonas de ordenación pormenorizada se agrupan bajo un mismo código cuando el uso global, el sistema de ordenación y el tipo edificatorio coinciden.

Se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA	USO GLOBAL	SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO
NHT	Residencial unitario	Alineación de vial	Manzana compacta
VA	Residencial unitario	Edificación aislada	Bloque exento
RA	Residencial múltiple	Edificación aislada	Bloque exento
MC	Residencial múltiple	Alineación de vial	Manzana compacta
VC	Residencial múltiple	Definición volumétrica	Volumen contenedor
VE	Residencial unitario	Definición volumétrica	Volumen específico
TA	Terciario	Edificación aislada	Bloque exento
IA	Industrial	Edificación aislada	Bloque exento

Las Ordenanzas Particulares se referirán a cada una de estas categorías.

#### Artículo 73.- Subzonas de ordenación

Las subzonas de ordenación pormenorizada se configuran en desarrollo de las zonas de ordenación estructural y de acuerdo a las categorías anteriores, cuando además de un mismo uso global, sistema de ordenación y tipo edificatorio, coinciden sus parámetros urbanísticos definitorios de la edificación y la regulación detallada de sus usos.

La denominación de cada subzona será encabezada por la nomenclatura de la categoría a la que corresponde más un número correlativo.

### Capítulo 9.- Condiciones complementarias para el sistema de ordenación por edificación aislada

#### Artículo 74.- Cerramientos de parcela

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima de 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 m con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales.

#### Artículo 75.- Altura reguladora

La altura reguladora se medirá en el punto medio de todos los planos de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. La edificación no podrá superar una línea paralela al terreno situada a una distancia medida en vertical que coincida con la máxima altura reguladora de la edificación permitida.

El número máximo de plantas establecido deberá cumplirse en todos los alzados de la edificación y desde cualquier ángulo de visión.

Para la justificación necesaria de que una edificación cumple la altura máxima permitida deberá cumplirse tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado, así como desde el pavimento de la planta baja.

#### Artículo 76.- Sótanos y semisótanos

Para la justificación necesaria de que una planta tenga la consideración de sótano o semisótano deberá cumplir lo dispuesto en estas Ordenanzas tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

Únicamente se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 2,50 metros de altura y 6 metros de ancho, así como, en los semisótanos, huecos de ventilación de altura máxima 0,60 metros.

En ambos casos, si el sótano o semisótano se sitúa fuera de la proyección de la edificación y el plano de cubierta quedara visto, el mismo deberá ser tratado como cubierta plana terminada en grava o ajardinada.

En ningún caso podrá ocuparse el subsuelo en la zona de retranqueo a lindes de propiedad.

#### Artículo 77.- Edificaciones auxiliares

En general se regularán por lo dispuesto para la edificación principal, con las siguientes excepciones:

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,00 metros. No pudiendo tener más de una planta.
- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Para las terrazas elevadas y los muros que delimiten espacios sin uso que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) se cumplirá la altura y los materiales de acabado regulados para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 m, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las pérgolas construidas íntegramente en madera o metal y cubiertas con material vegetal, cuya altura total no supere los 2,80 m no estarán sometidas a

exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 m y profundidad máxima de 0,75 m podrán situarse en el cerramiento de parcela.
- Los centros de transformación que sean exigibles por las compañías suministradoras de energía eléctrica no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de vial, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

#### Artículo 78.- Muros de contención

Se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros. En ningún caso podrán superar 1,50 m sobre el terreno natural existente antes de la intervención.

El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.

Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el párrafo anterior, siempre que vayan a quedar vistos.

#### Artículo 79.- Movimientos de tierra (rellenos y desmontes)

Los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción serán los estrictamente necesarios para llevarlas a cabo.

Los desmontes que vayan a quedar vistos no podrán realizarse con una profundidad mayor de 3,50 metros por debajo de la cota natural del terreno medida en vertical, con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aun cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico.

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de emplear cimentaciones profundas, entendiéndose por tales los muros pantalla y el pilotaje.

En parcelas con pendiente, las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.



Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros por encima de aquel medido en vertical.

## Capítulo 10.- Criterios generales de integración paisajística

### Artículo 80.- Adecuación al medio físico de las construcciones aisladas y regulación de los espacios libres de parcela.

1. Las actuaciones que se proyecten, se implantarán de manera coherente con la topografía y las direcciones principales de la trama parcelaria, evitando las vertientes de pendientes acusadas y se aprovecharán los desniveles del terreno para evitar desmontes y terraplenes excesivos.
2. En el caso de que no haya otra alternativa, se modificará la topografía de forma adecuada, compensando los movimientos de tierras para evitar las modificaciones topográficas de grandes dimensiones e impacto visual importante, así como reproduciendo formas naturales y orgánicas del terreno para alterar en menor medida la fisonomía del paisaje.
3. La parte de la parcela sin edificar se hará coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente.
4. Se utilizará la vegetación para integrar el conjunto en el paisaje del entorno preservando la vegetación preexistente de interés, como formaciones de ribera, árboles monumentales, alineaciones de carreteras y caminos, pinadas, etc.
5. En las zonas con uso global residencial, al menos la mitad de la superficie de parcela no ocupada por la edificación mantendrá sus características naturales propias; en caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela se ajardinará con especies autóctonas.
6. A los efectos de verificar el cumplimiento real de lo expresado en los apartados anteriores, será obligatorio el levantamiento por parte de la administración, el promotor, el constructor, y la dirección facultativa de las obras, de dos actas de comprobación:
  - La primera de ellas será un acta de replanteo en la que se comprobará el arranque de la edificación respecto de la rasante del terreno en correspondencia con el proyecto que haya obtenido licencia así como todos los aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela.
  - La segunda será un acta de comprobación de estructura terminada, que será suscrita al finalizar la estructura y en la que se comprobará que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. En ambos casos, el acta de comprobación favorable será condición necesaria para la continuación de los trabajos.
7. Con el fin de garantizar el cumplimiento de la adecuación al medio físico de cualquier actuación en la parcela será necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- plano topográfico, suscrito por técnico competente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico.
- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.
- reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.
- montaje sobre fotografía de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela.

#### Artículo 81.- Composición estética.

1. El tratamiento estético es libre en cuanto a la composición del volumen y fachada, recomendando una composición sencilla y el empleo de materiales no deleznable ni de rápido envejecimiento.
2. En las fachadas y cualquier otro paramento visible desde espacios libres públicos se mantendrá el carácter de la zona, no autorizándose el uso de materiales que por su calidad, textura o color, alteren el ambiente general de la zona.
3. Cualquier actuación que se proponga garantizará el mantenimiento de las perspectivas más representativas manteniendo las condiciones de visibilidad de los puntos y recorridos que permiten el acceso visual a las imágenes exteriores de los núcleos históricos de Altea y Altea la Vella, así como de los elementos más significativos del entorno del municipio, como son la Serra de Bèrnia, el Ponoig, el Puig Campana, la Serra Gelada y el mar Mediterráneo.
4. Todas las edificaciones son susceptibles de albergar instalaciones de energía renovable, ya sea mini-eólica o solar, tanto térmica como fotovoltaica. Se deberá garantizar la integración paisajística de la instalación mediante proyecto técnico, especificando las medidas de integración adoptadas.
5. Los planes de despliegue de las instalaciones de telefonía móvil y otras instalaciones deberán contener un estudio de integración de la instalación.

#### Artículo 82.- Protección de las especies vegetales autóctonas.

1. Las actuaciones a seguir para las especies vegetales autóctonas, una vez realizado el inventario de elementos vegetales existentes en el terreno, serán:
  - en primer lugar, se especificarán aquellos pies que deben permanecer in situ, sin posibilidad de traslado.
  - en segundo lugar, en el caso de que sea imposible, se determinará el posible trasplante de determinados pies a otras zonas del sector, unidad o parcela que no vayan a ser edificadas.
  - en tercer lugar, cuando no sea posible reubicarlos en el mismo sector, unidad o parcela, se pondrán a disposición del Ayuntamiento de Altea que, mediante informe técnico, determinará en qué lugar del municipio serán trasladados dichos pies por parte del promotor del proyecto constructivo.

2. En los ajardinamientos públicos o privados, se prohíbe la utilización de especies vegetales consideradas como invasoras en el *Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies invasoras*, así como en el *Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana* y en la *Orden 10/2014, de 25 de mayo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se modifican los anexos del Decreto 213/2006, de 20 de noviembre, del Consell, por el que se aprueban medidas para el control de especies exóticas invasoras en la Comunitat Valenciana, y se regulan las condiciones de tenencia de especies animales exóticas invasoras*, o legislación que los sustituya. En el caso de que, con carácter previo al desarrollo de las actuaciones, existan pies de alguna de estas especies vegetales, serán retirados, triturados y trasladados a vertedero autorizado.

#### Artículo 83.- Criterios de integración paisajística para las unidades de ejecución previstas en urbanizaciones ya existentes.

1. Las unidades de ejecución previstas en urbanizaciones ya existentes, con una superficie edificable de reducidas dimensiones, son las siguientes:
  - UE-1, Santa Clara
  - UE-1, Paradiso.
  - UE-1, Jardines de Alhama
  - UE-1, Golf Mimosas
  - UE-2, Golf Mimosas
  - UE-2, Altea la Vella
  - UE-1, Carbonera
  - UE-1, Carbonera
  - UE-1, Avda. de La Nucía
  - UE-2, Avda. de La Nucía
  - UE-3, Avda. de La Nucía
  - UE-4, Avda. de La Nucía
  - UE-5, Avda. de La Nucía
  - UE-6, Avda. de La Nucía
  - UE-1, Montahud (residencial)
  - UE-1, Galera de las Palmeras
  - UE-1, Galera Baja
  - UE-1, Cap Negret
  - UE-1 Altea-ferrocarril
  - UE, Travesía de San José
  - UE, Puerto
2. Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, identificados en las fichas de gestión en cada caso, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos, se incorporan como condicionante de la ordenación de la unidad y de los proyectos edificatorios consiguientes, conservando y resaltando aquellos elementos que favorezcan el paisaje tradicional agrario.
3. Las edificaciones cumplirán las disposiciones previstas en estas ordenanzas, evitando actuaciones individuales que distorsionen las condiciones visuales del entorno, como la textura, el cromatismo o el tamaño del conjunto de la escena.

#### Artículo 84.- Criterios de integración paisajística para el diseño y ejecución de zonas verdes y espacios públicos.

1. El acerado en las zonas en contacto con los espacios integrados en la Infraestructura Verde municipal se coordinará en cuanto a diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.
2. En zonas ajardinadas asociadas al viario la pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas.
3. Las especies vegetales utilizadas en la ejecución de las zonas verdes serán preferentemente autóctonas o naturalizadas. Las especies alóctonas no podrán superar, en ningún caso, el 20% de los ejemplares plantados.

#### Artículo 85.- Criterios de integración paisajística para la urbanización de sectores industriales y terciarios.

1. Las zonas verdes se establecen, preferentemente, en la franja de contacto con las áreas residenciales, para romper el posible aislamiento físico y funcional, y así favorecer una relación de simbiosis y permeabilidad entre el espacio industrial y los sectores adyacentes; fomentando la integración visual de las edificaciones para observadores de la carretera y contribuyendo a reforzar la Infraestructura Verde.
2. Las edificaciones utilizan en las fachadas tonalidades de colores de baja saturación, utilizando los contrastes con moderación y utilizando colores complementarios, como el ocre, el azul y el verde.
3. Se establecen pantallas visuales o franjas arboladas perimetrales, integrando la vegetación en el diseño de los espacios industriales, para suavizar el contacto con los espacios adyacentes creando ritmos y reduciendo así la alteración de las vistas.
4. Se permite la instalación de señales en los siguientes supuestos:
  - a) Los informativos e indicativos que localicen lugares de interés general para los usuarios de las carreteras, ya sean culturales, medioambientales o turísticos, poblaciones, urbanizaciones y centros importantes de atracción con acceso directo e inmediato desde la carretera, siempre que no contengan mensajes publicitarios.
  - b) Los elementos publicitarios y de identificación que se refieran a actividades económicas y obras en proceso de ejecución, que se ubiquen en las fachadas de la edificación, no alterando la composición de las mismas:
    - Rótulos de los establecimientos mercantiles o industriales que sean indicativos de la actividad que se desarrolla en los mismos, siempre que estén situados sobre los inmuebles en que aquellos tengan su sede o en sus accesos y no incluyan comunicación adicional alguna tendente a promover la contratación de los productos o servicios que ofrezcan.
    - Los interesados podrán colocar carteles en el dominio público previa autorización administrativa y según la normativa de señalización vigente. La conservación y el mantenimiento de los carteles corresponden a los titulares de las autorizaciones.
    - La autorización podrá ser revocada, sin derecho a indemnización, en caso de mala conservación, cese de la actividad objeto de la información, razones de seguridad de la circulación o perjuicio al

servicio público que presta la carretera, procediéndose, en su caso, a retirar el cartel a costa del titular de la autorización.

5. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias o instalaciones similares, exceptuando los supuestos anteriores, y especialmente queda prohibida la instalación de mono-postes debido a su elevado impacto paisajístico.
6. La iluminación con fines publicitarios que se requiera será puntual y moderada, quedando prohibida la iluminación hacia el cielo y hacia el exterior del sector. Se potenciará la utilización de luminarias de bajo consumo energético y postes de poca altura.
7. La visión de conjunto será unitaria en cuanto al diseño y composición de las edificaciones, Los diseños incluirán volúmenes edificadas homogéneos, continuos y compactos. Las cubiertas se tratarán como el elemento fachada en la edificación, y en ningún caso serán brillantes. Se priorizará la integración de los elementos productivos en la edificación principal, tendiendo a ofrecer una composición unitaria.
8. Los vallados serán transparentes, sencillos y discretos, quedando prohibidos aquellos sólidos y opacos, promoviendo así la permeabilidad visual. Se busca asimismo una coherencia en el diseño de vallados para todo el sector, mediante la implementación de vallados iguales en cada parcela o diferentes, pero que incorporen elementos comunes.
9. Las edificaciones tendrán tratamiento de fachada en todos sus paramentos.
10. Con el fin de facilitar la movilidad de los viandantes, se garantizará una acera libre de de 2,5 m de anchura mínima, así como un carril independiente para bicicletas, conectados a los itinerarios con continuidad más allá del espacio industrial.
11. En los viarios se realizarán alineaciones con vegetación autóctona con un criterio unificador para todo el sector, para así ofrecer una imagen de conjunto unitaria. Se utilizarán pavimentos permeables en aquellas zonas en que el uso lo permita. En el mismo sentido, los elementos de urbanización de viario ofrecerán una imagen de conjunto homogénea.
12. En los espacios de interior de la parcela se delimitarán las áreas de almacenaje menos visibles, y prohibiendo la acumulación de elementos en las zonas más visibles. Se tenderá a concentrar los volúmenes construidos como marquesinas, porches, silos, etc. en la edificación principal, siguiendo los criterios estéticos que rigen en toda la actuación. Se utilizará vegetación en los límites de la parcela, acompañando o sustituyendo los vallados en las zonas de mayor accesibilidad visual.
13. Se establecerá un adecuado equilibrio en la relación entre zonas libres de edificación y espacio edificado. En los suelos ocupados por áreas libres de uso público o bien por jardines privados, se procederá a actuaciones de repoblación consistentes en una fase previa de preparación del suelo con matorral, para luego avanzar hacia la recolonización de las especies arbóreas de carácter autóctono.

## **Capítulo 11.- Condiciones de urbanización**

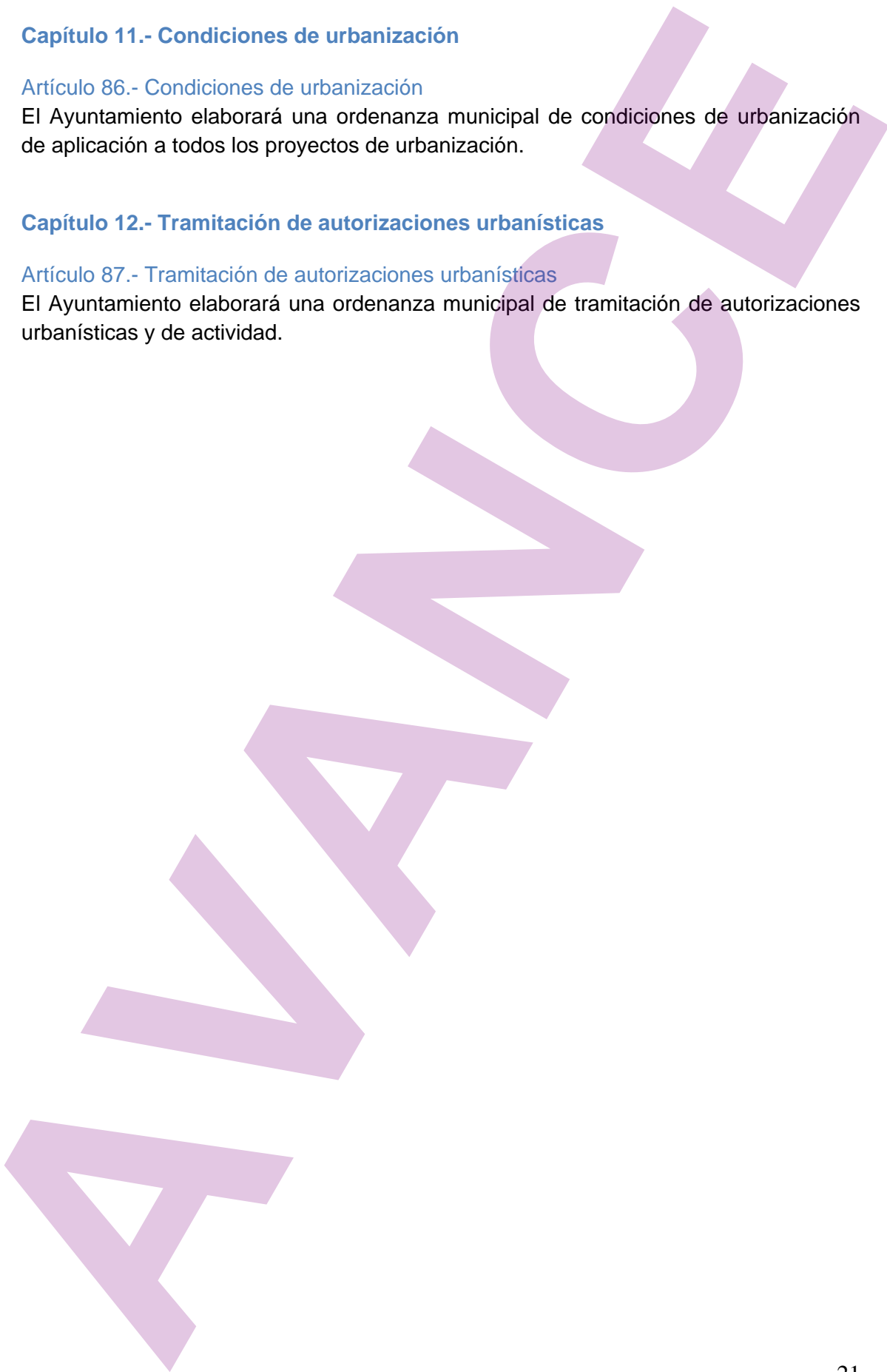
### **Artículo 86.- Condiciones de urbanización**

El Ayuntamiento elaborará una ordenanza municipal de condiciones de urbanización de aplicación a todos los proyectos de urbanización.

## **Capítulo 12.- Tramitación de autorizaciones urbanísticas**

### **Artículo 87.- Tramitación de autorizaciones urbanísticas**

El Ayuntamiento elaborará una ordenanza municipal de tramitación de autorizaciones urbanísticas y de actividad.



## Título 2.- ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

### Capítulo 13.- Edificación en Núcleo Histórico (NHT)

#### Artículo 88.- Condiciones Edificación en Núcleo Histórico

Se definen dos ámbitos delimitados en planos y que se corresponden con los Núcleos Históricos Tradicionales de Altea y de Altea la Vella.

Dichos ámbitos serán desarrollados mediante Plan Especial regulándose transitoriamente de acuerdo con lo establecido en la Sección Patrimonial del Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural.

### Capítulo 14.- Edificación Residencial Unifamiliar Aislada (VA)

#### Artículo 89.- Tipo de edificación

El tipo edificatorio para esta zona será el de bloque exento, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública, que denominamos vivienda unifamiliar aislada.

#### Artículo 90.- Cerramientos de parcela

Los cerramientos de parcela se tendrán que resolver mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país según la tipología de los márgenes tradicionales.

#### Artículo 91.- Construcciones permitidas por encima de la altura

Además de las permitidas con carácter general, en edificaciones cuyo único acceso se produzca por la cubierta, se permitirá aumentar la superficie del casetón de acceso, hasta un máximo del doble de la ocupada por el núcleo de comunicación en el resto de plantas, para permitir únicamente el vestíbulo de acceso además de la escalera y el ascensor.

En las subzonas VA8, 16 y 17 las cubiertas de las edificaciones de nueva planta, ampliación o reforma deberán ser obligatoriamente inclinadas y su material de acabado obligatoriamente la teja árabe parda. Se permitirá cubierta plana integrada en la cubierta del edificio en proporción menor del 25% sobre la totalidad de la cubierta (se contabilizará para ello la superficie total de cubierta en proyección horizontal). La cubierta plana deberá guardar una distancia mínima de 1,20 metros desde el alero o hastial y de 0,60 metros desde el lindero.

#### Artículo 92.- Sótanos y semisótanos

Únicamente se permite la construcción de sótanos para cubrir las necesidades derivadas de la dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la vivienda.

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, siempre con carácter alternativo y nunca acumulativo.

### Artículo 93.- Composición estética

Los materiales de acabado de fachadas y de cualquier otro paramento visible desde espacios libres públicos deberán ser en color blanco en las subzonas VA8, 16 y 17, no permitiéndose el empleo de fábricas de ladrillo ni bloques de hormigón vistas. No se permitirán los aplacados de piedra, granito, mármol u otros materiales habitualmente utilizados en otras latitudes. No se permite el empleo de paneles metálicos, fenólicos o similares. No se permite el empleo de revocos pétreos, punzantes o similares.

En el resto de subzonas no se exigirá el empleo del color blanco, admitiéndose colores ocres, tierras u otros adecuados a su entorno, así como el empleo de la piedra como material de cerramiento y de acabado de las construcciones.

### Artículo 94.- Cuadros de condiciones Edificación Residencial Unifamiliar Aislada

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (VA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Residencial Unitario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	VA1	VA2	VA3	VA4	VA5	VA6
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima anterior al Plan	Existente	Existente	1.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	Existente
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.400 m <sup>2**</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2**</sup>
Frente de parcela	15 m	15 m	15 m	-	15 m	10 m
Círculo inscrito	20 m	20 m	20 m	-	20 m	15 m
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	7 m	5 m	5 m	7 m	5 m	5 m
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Retranqueo a lindes	4 m*	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> sn)	0,28	0,35	0,30	0,35	0,25	0,35
Coefficiente de ocupación máximo	30%	25%	30%	25%	25%	25%
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)
Altura máxima reguladora	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m

\* En VA1 el retranqueo a lindes con Suelo No Urbanizable será de 10 metros.

\*\* En VA4 y VA6 junto a la solicitud de parcelación se tendrá que aportar Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que deberá ser tramitado y aprobado, en su caso, conjuntamente a la parcelación.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	VA7	VA8	VA9	VA10	VA11	VA12
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima anterior al Plan	800 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2*</sup>	600 m <sup>2</sup>	Existente	800 m <sup>2</sup>
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.600 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2*</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2**</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Frente de parcela	10 m	15 m	15 m	15 m	-	15 m
Círculo inscrito	30 m	30 m	20 m	20 m	-	20 m
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	5 m	7 m	7 m	5 m	5 m	5 m
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Retranqueo a lindes	3 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> sn)	0,28	0,25	0,37	0,25	0,28	0,21
Coefficiente de ocupación máximo	33 %	25%	25%	25%	25%	25 %
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	2 (PB+1)	1 (PB)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)
Altura máxima reguladora	7,00 m	4,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m

\* En VA9, en aquellas parcelas que aparezca grafiado en planos, se admite el uso exclusivo comercial en parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>.

\*\* En VA11 junto a la solicitud de parcelación se tendrá que aportar Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que deberá ser tramitado y aprobado, en su caso, conjuntamente a la parcelación.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	VA13	VA14	VA15	VA16	VA17	
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima anterior al Plan	800 m <sup>2</sup>	Existente	Existente	Existente	Existente	
Parcela mínima nuevas parcelaciones	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	
Frente de parcela	15 m	15 m	15 m	15 m	10 m	
Círculo inscrito	20 m	20 m	20 m	20 m	10 m	
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	7 m	5 m	5 m	5 m	5 m	
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	
Retranqueo a lindes	5 m	5 m	5 m	5 m	3 m*	
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> sn)	0,25	0,25	0,35	0,52	1,05	

Coeficiente de ocupación máximo	25%	25%	25%	30%	50%	
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	
Altura máxima reguladora	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	7,00 m	

\* En VA17, se permite adosarse a lindero formando tipos pareados siempre que la actuación se produzca de forma simultánea en ambas parcelas.

## Capítulo 15.- Edificación Residencial Plurifamiliar Aislada (RA)

### Artículo 95.- Tipo de edificación

El tipo edificatorio para esta zona será el de bloque exento, cuyo uso principal es el residencial múltiple, con posición aislada en la parcela y con espacio libre de parcela mancomunado.

### Artículo 96.- Cerramientos de parcela

Los cerramientos de parcela se tendrán que resolver fábrica con revestimiento continuo terminado en blanco o mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país según la tipología de los márgenes tradicionales.

### Artículo 97.- Construcciones por encima de la altura

Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta, ampliación o reforma deberán ser obligatoriamente inclinadas y su material de acabado obligatoriamente la teja árabe parda.

Se permitirá cubierta plana integrada en la cubierta del edificio en proporción menor del 25% sobre la totalidad de la cubierta (se contabilizará para ello la superficie total de cubierta en proyección horizontal).

La cubierta plana deberá guardar una distancia mínima de 1,20 metros desde el alero o hastial y de 0,60 metros desde el lindero.

Sin perjuicio de todo lo anterior se admite la construcción de cubiertas ecológicas no transitables accesibles únicamente para mantenimiento.

En las subzonas RA1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 10 no se exigirá el empleo de cubierta inclinada.

No se permite la instalación de estructuras fijas sobre la cubierta de los edificios, entendiéndose por tales las pérgolas, tejadillos, techumbres, ya sean metálicas, plásticas, de madera u hormigón, estén fijadas mediante tornillería o cualquier otro sistema de anclaje.

Siempre que sea posible deberán prohibirse los hastiales de cubierta vistos o, al menos, resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

#### Artículo 98.- Sótanos y semisótanos

Únicamente se permite la construcción de sótanos para cubrir las necesidades derivadas de la dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la edificación.

Podrán construirse un máximo de 2 plantas de sótano (incluido el semisótano, si lo hay).

#### Artículo 99.- Composición estética

Los materiales de acabado de fachadas y de cualquier otro paramento visible desde espacios libres públicos deberán ser en color blanco en todos los casos, con las excepciones del párrafo siguiente, no permitiéndose el empleo de fábricas de ladrillo ni bloques de hormigón vistas. No se permitirán los aplacados de piedra, granito, mármol u otros materiales habitualmente utilizados en otras latitudes. No se permite el empleo de paneles metálicos, fenólicos o similares. No se permite el empleo de revocos pétreos, punzantes o similares.

En las subzonas RA1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 10 no se exigirá el empleo del color blanco, admitiéndose colores ocres, tierras u otros adecuados a su entorno, así como el empleo de la piedra como material de cerramiento y de acabado de las construcciones.

Cuando la planta baja tenga prevista la ocupación por locales comerciales o usos terciarios, se dejarán definidos los huecos, debiendo adoptarse una solución estética, en tanto se pongan en funcionamiento, acorde con las presentes normas. Quedan expresamente prohibidos los cerramientos provisionales de los locales. En planta baja se permitirán zócalos de piedra en tonalidades claras de un metro de altura máxima.

#### Artículo 100.- Cuadros de condiciones Edificación Residencial Plurifamiliar Aislada

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA (RA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Residencial Múltiple

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	RA1	RA2	RA3	RA4	RA5	RA6
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	Existente	Existente	Existente	2.000 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	7 m	5 m	5 m	7 m	5 m	-
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	-
Retranqueo a lindes	4 m*	5 m	5 m	5 m	3 m	3 m**
Separación entre edificaciones	10 m	10 m	10 m	10 m	5 m	10 m
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de	0,98	0,87	0,56	0,35	0,28	0,53

edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sn)						
Coefficiente de ocupación máximo	60%	50%	30%	40%	33%	60 %
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	2 (PB+1)	2 (PB+1)	2 (PB+1)	4 (PB+3)	4 (PB+3)	3 (PB+2)
Altura máxima reguladora	7,00 m	7,00 m	7,00 m	12,00 m	12,00 m	9,00 m
Longitud máxima de bloque	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m	30 m

\* En RA1 el retranqueo a lindes con Suelo No Urbanizable será de 10 metros.

\*\* En RA6 las edificaciones podrán desarrollarse formando medianeras, con tratamiento similar a la fachada en toda la superficie que en el momento de su construcción no enfrente con otra medianera ya edificada. En otro caso deberá retranquearse al linde un mínimo de 3 metros.

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>						
Subzona:	RA7	RA8	RA9	RA10	RA11	RA12
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	G-1: 800 m <sup>2</sup>	Existente	800 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>	Existente
	G-2: Existente*					
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	7 m	7 m	5 m	7 m	5 m	7 m
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Retranqueo a lindes	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Separación entre edificaciones	5 m	10 m	10 m	10 m	7 m	10 m
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sn)	0,37	0,63	0,45	G-1: 0,37	0,96	0,67
				G-2: 0,50		
				G-3: 0,62		
				G-4: 0,80		
Coefficiente de ocupación máximo	25%	25%	25%	40%	32%	30 %
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	2 (PB+1)	3 (PB+1+A)	4 (PB+2+A)	4 (PB+3)	4 (PB+2+A)	4 (PB+3)
Altura máxima reguladora	7,00 m	7,00 m	10,00 m	12,00 m	10,00 m	13,00 m
Longitud máxima de bloque	30 m	30 m	60 m*	-	60 m**	60 m**

\* En RA7 (G-2) la parcela tiene vinculada la zona verde privada de 11.355 m<sup>2</sup> (SVJ\*).

\*\* En RA11 y RA12 la proporción entre la longitud y la anchura de los bloques debe guardar una relación inferior a 4:1, siendo la primera dimensión no mayor de 60 m y la segunda no mayor de 24 m.

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Subzona:	RA13	RA14	RA15	RA16		
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	800 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>		
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	5 m	5 m	5 m	5 m		
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	5 m		
Retranqueo a lindes	5 m	5 m	5 m	5 m		
Separación entre edificaciones	10 m	10 m	10 m	10 m		
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> sn)	0,50	1,15	1,32	1,05		
Coefficiente de ocupación máximo	40%	30%	24%	30%		
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	2 (PB+1)	6 (PB+4+A)	6 (PB+4+A)	6 (PB+4+A)		
Altura máxima reguladora	7,00 m	16,00 m	16,00 m	16,00 m		
Longitud máxima de bloque	30 m	60 m*	60 m*	60 m*		

\* En RA14 y RA16 la proporción entre la longitud y la anchura de los bloques debe guardar una relación inferior a 4:1, siendo la primera dimensión no mayor de 60 m y la segunda no mayor de 24 m.

## Capítulo 16.- Edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana (MC)

### Artículo 101.- Condiciones de patio para que puedan dar e él viviendas independientes

El patio no podrá ser cerrado totalmente, teniendo comunicación directa con al menos una calle, en un frente como mínimo de la misma anchura que esta y altura la de la edificación.

La profundidad edificable máxima vendrá dada por la fórmula:  $F = (A-H)/2$

Siendo F, el fondo edificable máximo, H, la altura máxima permitida y A, la mínima distancia desde los centros de las alineaciones opuestas de la manzana.

En ningún caso dicha profundidad edificable podrá ser mayor de 25 metros, ni inferior a 10 metros.

El patio deberá ser de uso público o mancomunado.

### Artículo 102.- Alineación de la edificación en planta baja

Exigida en toda la longitud de la fachada.

### Artículo 103.- Alineación de la edificación en plantas de piso

Exigida en los primeros tres metros desde todas las medianeras medidos en la alineación.

#### Artículo 104.- Altura reguladora

La altura se medirá desde la rasante de la acera o espacio libre público hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa diferencia de cota, a efectos de la medición de este parámetro.

#### Artículo 105.- Construcciones por encima de la altura

Las cubiertas de las edificaciones de nueva planta, ampliación o reforma deberán ser obligatoriamente inclinadas y su material de acabado obligatoriamente la teja árabe parda.

Se permitirá cubierta plana integrada en la cubierta del edificio en proporción menor del 25% sobre la totalidad de la cubierta (se contabilizará para ello la superficie total de cubierta en proyección horizontal).

La cubierta plana deberá guardar una distancia mínima de 1,20 metros desde el alero o hastial y de 0,60 metros desde el lindero.

Sin perjuicio de todo lo anterior se admite la construcción de cubiertas ecológicas no transitables accesibles únicamente para mantenimiento.

No se permite la instalación de estructuras fijas sobre la cubierta de los edificios, entendiéndose por tales las pérgolas, tejadillos, techumbres, ya sean metálicas, plásticas, de madera u hormigón, estén fijadas mediante tornillería o cualquier otro sistema de anclaje.

Siempre que sea posible deberán prohibirse los hastiales de cubierta vistos o, al menos, resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

#### Artículo 106.- Cuerpos volados

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Cuerpos volados cerrados por todos sus lados
  - Permitidos únicamente en calles o espacios libres públicos de anchura mayor a ocho metros, medidos en perpendicular a la alineación.
  - No se permiten en patios de manzana.
  - La superficie total del cuerpo volado cerrado será como máximo el 50% de la superficie total de cuerpo volado permitida.
- b) Cuerpos volados abiertos por uno o dos de sus lados
  - Permitidos únicamente en calles o espacios libres públicos de anchura mayor a seis metros, medidos en perpendicular a la alineación.
  - No se permiten en patios de manzana.
- c) Cuerpos volados abiertos por tres de sus lados
  - Permitidos en todas las calles o espacios libres públicos así como en patios de manzana.

Condiciones comunes a todos los tipos:

- Altura mínima sobre la acera de la cara inferior del cuerpo volado, en el punto más desfavorable: 3,60 metros.
- Vuelo máximo desde la línea de fachada, la menor de las siguientes dimensiones: 1,50 metros, 7% del ancho de la calle o espacio al que de frente o 0,20 metros menos que el ancho de la acera.
- No podrán situarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 metros, ni fuera de la línea de 45° trazada desde la medianera.

#### Artículo 107.- Elementos salientes

Permitidos en todas las calles o espacios libres públicos así como en patios de manzana, con las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre la acera de la cara inferior del elemento, en el punto más desfavorable: 3,60 metros.
- Vuelo máximo desde la línea de fachada, la menor de las siguientes dimensiones: 0,80 metros, 7% del ancho de la calle o espacio al que de frente o 0,20 metros menos que el ancho de la acera. Excepto para cornisas y aleros de cubierta cuya dimensión podrá exceder en 0,30 metros lo permitido para los cuerpos volados.

#### Artículo 108.- Composición estética

En las fachadas y cualquier otro paramento visible desde espacios libres públicos se deberá mantener el carácter de la zona, no autorizándose el uso de materiales que por su calidad, textura o color, alteren el ambiente general de la zona.

Los materiales de acabado de fachadas y de cualquier otro paramento visible desde espacios libres públicos deberán ser en color blanco en todos los casos, no permitiéndose el empleo de fábricas de ladrillo ni bloques de hormigón vistas. No se permitirán los aplacados de piedra, granito, mármol u otros materiales habitualmente utilizados en otras latitudes. No se permite el empleo de paneles metálicos, fenólicos o similares. No se permite el empleo de revocos pétreos, punzantes o similares.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos permitidos por encima de la altura máxima deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados de las fachadas.

No se permite la apertura de huecos de iluminación o ventilación en pared medianera.

Los paramentos que estuvieran ocultos y que queden vistos tras la demolición, derribo o derrumbe de una edificación deberán ser tratados adecuadamente frente a los agentes atmosféricos, en cualquier caso, y tratados con la misma calidad de materiales y acabados de las fachadas en caso de que puedan quedar vistos por periodo superior a 6 meses (es decir, siempre que no se haya obtenido licencia para una nueva edificación).

Cuando la planta baja tenga prevista la ocupación por locales comerciales o usos terciarios, se dejarán definidos los huecos, debiendo adoptarse una solución estética,

en tanto se pongan en funcionamiento, acorde con las presentes normas. Quedan expresamente prohibidos los cerramientos provisionales de los locales. En planta baja se permitirán zócalos de piedra en tonalidades claras de un metro de altura máxima.

En la subzona MC3 el tratamiento de fachada deberá seguir una composición de huecos tradicional, con predominio de la componente vertical en sus proporciones. Se provocará un desfase en la línea de cornisa que oscilará en más o en menos 0,30 m. Los espacios libres posteriores se destinarán a huertos tradicionales. No se permitirá un continuo edificado de fachada superior a 25 m, a partir de dicha dimensión se exigirá una separación de 5 metros como mínimo.

#### Artículo 109.- Cuadro de parámetros urbanísticos por subzonas

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA (MC)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial Múltiple

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	MC1	MC2	MC3	MC4	MC5	MC6
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	Existente	400 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> **	75 m <sup>2</sup>	-	Existente
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Profundidad edificable	*	-	12 m	-	-	-
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta	1,05	1,70	0,45	0,75		Según Reparac.
Coefficiente de ocupación máximo	100%	90%	50%	100%	100%	100%
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	3 (PB+2)	2 (PB +1)	2 (PB+1)	3 (PB+2)	2 (PB+1)	Según Planos
Altura máxima reguladora	9,00 m	7,00 m	7,00 m	9,00 m	7,00 m	Según Planos
Planta ático	No	No	No	No	No	No
Aprovechamiento bajo cubierta	No	No	No	No	No	Si

\* En MC1 las edificaciones se desarrollarán a lo largo de calles y plazas formando medianeras, siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones del terreno. Podrán retranquearse en planta baja formando pórticos o en planta primera formando terrazas. En las parcelas con fachada a plazas habrá de construirse un pórtico sobre dicha plaza en toda la longitud de la fachada y con una profundidad de 3 metros.

\*\* En MC3 la superficie máxima de parcela será de 180 m<sup>2</sup>.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	MC7	MC8	MC9	MC10	MC11	MC12
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima nuevas	300 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	



parcelaciones						
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Profundidad edificable	25 m	25 m	25 m	25 m	25 m	
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta	1,61	-	-	1,96	-	
Coefficiente de ocupación máximo	70%*	100%	100%	70%*	100%	
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas máximo	4 (PB+2+A)	3 (PB+1+Bc)	4 (PB+2+Bc)	5 (PB+3+A)	6 (PB+4+A)	
Altura máxima reguladora	10,00 m	7,00 m	10,00 m	13,00 m	16,00 m	
Planta ático	Si	No	No	Si	Si	
Aprovechamiento bajo cubierta	No	Si	Si	No	No	

\* En MC7 y MC10 los porcentajes no ocupados por la edificación se destinarán a espacios libres públicos o privados de carácter mancomunado.

## Capítulo 17.- Edificación Residencial en Volumen Contenedor (VC)

### Artículo 110.- Condiciones de edificación por subzonas

Las condiciones de edificación para cada una de las subzonas integradas en la categoría de Edificación Residencial en Volumen Contenedor son las derivadas de los diversos Estudios de Detalle aprobados en su día por el pleno del ayuntamiento, los cuales mantienen su vigencia, y que son los siguientes:

**VC1:** Modificación Estudio de Detalle en Puerto Deportivo Luis Campomanes (Zona Pueblo Marinero del Polígono Mascarat, Etapa I, del Plan Parcial El Áramo. Terrenos ganados al mar), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 13 de marzo de 1992.

**VC2:** Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación delimitada por las manzana L.I.3 a L.IV.3 y L.I.4 del Sector L de Altea La Vieja, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 10 de septiembre de 1987.

**VC3:** Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la Parcela nº24 del Plan Parcial Garganes Baseta Polígono I, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 13 de febrero de 2001.

**VC4:** Estudio de Detalle del Polígono D<sub>1</sub> Zona 4d, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 25 de octubre de 1984.

**VC5:** Estudio de Detalle del Polígono D<sub>5</sub>, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 31 de agosto de 2000.

Sus condiciones de edificación y usos se incorporan como anexos a las presentes Ordenanzas.

## Capítulo 18.- Edificación Residencial en Volumen Específico (VE)

### Artículo 111.- Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación para las subzonas integradas en la categoría de Edificación Residencial en Volumen Específico son las de la edificación existente.

No se permitirá ningún incremento de volumen, ocupación ni altura de la edificación.

Para cualquier actuación urbanística en estas subzonas, la solicitud de autorización municipal se asimilará a lo establecido en la legislación urbanística para las licencias de intervención en lo que al contenido de la documentación técnica se refiere.

## Capítulo 19.- Edificación Terciaria (TA)

### Artículo 112.- Tipo de edificación

El tipo edificatorio para la zona de Edificación Terciaria (TA) será el de bloque exento, cuyo uso principal es el terciario, con posición aislada en la parcela.

### Artículo 113.- Cuadro de parámetros urbanísticos para Edificación Terciaria (TA) por subzonas

EDIFICACIÓN TERCIARIA (TA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Terciario

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	TA1	TA2	TA3	TA4	TA5	TA6
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	Existente	Existente	1.000 m <sup>2</sup>	Existente	Existente	Existente
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	7 m	5 m	-	7 m	5 m	7 m
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	-	5 m	5 m	5 m
Retranqueo a lindes	4 m*	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m
Separación entre edificaciones						
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> sn)	0,18	0,87	0,05	0,07	0,28	1,10
Coefficiente de ocupación máximo	20%	50%	5%	8%	33%	60%
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas	1(PB)	2(PB+1)	1(PB)	1(PB)	2(PB+1)	2(PB+1)
Altura máxima	4,00 m	7,00 m	3,00 m	3,00 m	7,00 m	7,00 m

reguladora						
Longitud máxima de bloque						

\* En TA1 el retranqueo a lindes con Suelo No Urbanizable será de 10 metros.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	TA7	TA8	TA9	TA10	TA11	TA12
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	1.000 m <sup>2</sup> *	Existente	800 m <sup>2</sup>	Existente	1.000 m	2.000 m
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	5 m	7 m	5 m	-	-	5 m
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	-	5 m	5 m
Retranqueo a lindes	5 m	5 m	5 m	-	5 m	5 m
Separación entre edificaciones						
<b>INTENSIDAD</b>						
Coeficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> sn)	0,70	G-1: 0,56	0,83	0,83	1,225	0,80
		G-2: 1,10				
Coeficiente de ocupación máximo	50%	50%	50%	50%	60%	40%
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas	2(PB+1)	2(PB+1)	2(PB+1)	2(PB+1)	2(PB+1)	2(PB+1)
Altura máxima reguladora	8,00 m	7,00 m	10,00 m	10,00 m	10,00 m	8,00 m
Longitud máxima de bloque						

\* En TA7, en los casos de manzana única que no alcance la dimensión de parcela mínima, no se exigirá dicha condición.

## Capítulo 20.- Edificación Industrial (IA)

### Artículo 114.- Tipo de edificación

El tipo edificatorio para la zona de Edificación Terciaria (TA) será el de bloque exento, cuyo uso principal es el terciario, con posición aislada en la parcela.

El tipo edificatorio para la zona de Edificación Industrial (IA) será el de bloque exento, cuyo uso principal es el industrial, con posición aislada en la parcela.

### Artículo 115.- Cuadro de parámetros urbanísticos para Edificación Industrial (IA) por subzonas

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Industrial

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
<b>Subzona:</b>	IA1	IA2				
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>				
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	5 m	5 m				
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m				
Retranqueo a lindes	5 m	5 m				
Separación entre edificaciones						
<b>INTENSIDAD</b>						
Coeficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> sn)	1,10	1,10				
Coeficiente de ocupación máximo	70%	70%				
<b>VOLUMEN Y FORMA</b>						
Número de plantas	2(PB+1)	2(PB+1)				
Altura máxima reguladora	10,00 m	10,00 m				
Longitud máxima de bloque	48 m	48 m				

## Título III.- ORDENANZAS DE USOS

### Capítulo 21.- Régimen de aplicación

#### Artículo 116.- Régimen general de aplicación de los usos

Las presentes ordenanzas serán de aplicación en todos aquellos ámbitos de suelo urbano y urbanizable que no dispongan de ningún régimen de protección, ni plan especial o plan parcial que regule sus condiciones de uso y será de aplicación subsidiaria para los que dispongan de dicha regulación en todo aquello que no los contradiga.

Únicamente se admiten en suelo urbano y urbanizable los usos establecidos en la clasificación de estas ordenanzas y con las condiciones que se establecen en ellas.

Las condiciones de los diferentes usos no reguladas en el planeamiento general serán las de sus normativas sectoriales correspondientes.

Las actividades que se celebran al aire libre con motivo de las fiestas patronales o celebraciones populares, las sedes festeras tradicionales, así como las instalaciones eventuales, portátiles y desmontables para actividades feriales, taurinas, circenses, deportivas... se regirán por su normativa específica.

Los usos en suelo no urbanizable son los regulados en el Plan General Estructural.

### Capítulo 22.- Clases de usos

#### Artículo 117.- Clases de usos

Las actividades en cada subzona de ordenación pormenorizada se dividen en usos prohibidos, usos globales ó característicos, y usos compatibles:

- a) Uso Global es aquél que define la especialización predominante de una zona de ordenación. Son usos globales o característicos: Primarios, Industriales, Residenciales, Terciarios y Dotacionales.
- b) Usos Compatibles son aquellos usos cuya implantación no es contradictoria con el uso global.
- c) Uso Prohibido es aquel cuya implantación no está expresamente permitida por la legislación urbanística o sectorial, o por este Plan General.
- d) Uso Complementario, es aquel que completa el uso característico de un inmueble en tanto que este existe, pudiendo ser prohibido cuando el uso característico deja de existir.

#### Artículo 118.- Usos Primarios (AG):

Son usos propios del medio rural, prohibiéndose de forma generalizada en el suelo urbano y en el urbanizable que cuente con programa aprobado. Se exceptiona de dicha prohibición la producción agrícola para autoconsumo.

#### Artículo 119.- Usos Industriales (IN):

Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

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

IN.2) Almacenaje: Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista y del transporte.

IN.3) Talleres de reparación: Comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar, restaurar o modificar individualizadamente, objetos, máquinas o equipos, sin que pierdan su naturaleza inicial.

IN.4) Talleres artesanos: Actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales de pequeña repercusión medioambiental.

IN.5) Estaciones de servicio: Actividad destinada al suministro y venta de carburantes para los vehículos de motor.

IN.6) Industria extractiva: Corresponde a las operaciones de extracción y almacenaje de productos naturales destinados principalmente a la construcción y la energía como son las canteras y las explotaciones mineras.

Se admite como uso complementario del industrial, siempre que se localice en el mismo edificio o parcela, el de oficinas de la actividad.

#### Artículo 120.- Usos de Garaje o aparcamiento (GA):

Actividad destinada al estacionamiento de vehículos.

Se admite con carácter general como uso complementario de los usos permitidos.

#### Artículo 121.- Usos Residenciales (RE):

Se establece la siguiente subdivisión:

RE.1) Residencial unitario: Cuando en la unidad parcelaria se ejecuta un único edificio albergando esta una única vivienda con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública.

RE.2) Residencial unitario en edificio múltiple: Cuando en la unidad parcelaria se edifica un único edificio que cuenta con dos o más viviendas (o vivienda y local

comercial) con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública cada una de ellas, pero en condiciones tales que les pueda o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

RE.3) Residencial múltiple: Cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda con acceso común en condiciones tales que les pueda o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

RE.4) Residencial Alojamiento: Cuando en un edificio se agrupan diferentes espacios que permiten el desarrollo de todas las funciones propias de una vivienda disponiendo de una parte de espacios de uso privativo (unidades de alojamiento) y otra de servicios comunes de los residentes, tales como residencias de estudiantes, de ancianos y comunidades cívicas o religiosas. No se incluyen en este uso las actividades de alojamiento turístico.

RE.5) Trasteros en edificios residenciales: El uso de trasteros en edificios de viviendas se admitirá en los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible ningún otro uso y que tenga acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio. Se permiten en una superficie máxima del 15% de la superficie construida residencial.

#### Artículo 122.- Usos Terciarios:

Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, ya sean personas físicas o jurídicas, sin perjuicio de que la titularidad pueda ser pública o privada. Atendiendo al tipo de servicio prestado, el uso terciario puede ser:

##### **a) Espectáculos públicos (TE):**

TE.1) Cines: Tienen por objeto la proyección en una pantalla de películas cinematográficas. Locales cerrados y cubiertos, acondicionados especialmente para su uso. Podrán disponer de servicio de cafetería.

TE.2) Teatros y auditorios: Tienen por objeto la representación de obras teatrales y espectáculos musicales en directo. Locales cerrados y cubiertos, dotados de escenario y camerinos. Podrán disponer de servicio de cafetería.

TE.3) Cafés teatro, cafés concierto y cafés cantante. Establecimientos en los que se desarrollan actuaciones musicales, teatrales o de variedades en directo, sin pista de baile para el público, pudiendo o no disponer de escenario y camerinos, y en los que se ofrece exclusivamente servicio de bebidas.

TE.4) Salas multifuncionales. Establecimientos en los que se desarrollan actuaciones musicales, teatrales o de variedades en directo, Deberán disponer de escenario, camerinos y servicio de guardarrope.

TE.5) Cines de verano, autocines y anfiteatros. Recintos cerrados y descubiertos acondicionados para su uso. En el primer caso dispondrán de asientos fijos o móviles, en el segundo los espectadores realizan el visionado desde su vehículo y en el tercero los espectadores se situarán preferentemente en gradas y estarán dotados de escenario y camerinos.

**b) Actividades culturales (CU):** Su objeto es la realización de actividades culturales, intelectuales y artísticas. Se realizarán en:

CU.1) Salas de conferencias. Locales preparados para reunir a un público que asiste a actividades de tipo cultural, como disertaciones, mesas redondas, congresos y debates, disponiendo de asientos fijos.

CU.2) Museos y salas de exposiciones. Locales destinados a la exhibición y presentación al público de pintura, escultura, fotografía, libros o cualquier otro tipo de objeto mueble.

CU.3) Salas polivalentes. Locales sin asientos fijos donde se pueden realizar actividades de características distintas pero con un fundamento común, como son las reuniones sociales, culturales o festivas.

CU.4) Bibliotecas.

**c) Actividades deportivas (TD):** Actividades consistentes en la realización de pruebas, competiciones y la práctica de cualquier deporte. Como usos complementarios a las actividades deportivas se consideran los restaurantes y cafeterías, así como las actividades educativas relacionadas con el deporte y la naturaleza. Se realizarán en:

TD.1) Campos de deporte, estadios. Recintos no cubiertos o cubiertos total o parcialmente, con gradas para el público, para la práctica de uno o más deportes. Incluidas las piscinas de competición.

TD.2) Pabellones deportivos. Recintos cubiertos, destinados a actividades físico-deportivas que impliquen la práctica de algún deporte, podrán disponer o no de gradas.

TD.3) Instalaciones deportivas. Recintos descubiertos acondicionados para realizar prácticas deportivas, sin que la asistencia de público sea su finalidad principal.

TD.4) Gimnasios. Locales provistos de aparatos e instalaciones adecuados para practicar gimnasia y otros deportes.

TD.5) Piscinas de uso colectivo y de competición. Recintos cerrados, cubiertos o no, con gradas o no para el público, constituidos por uno o más vasos y cuyo uso principal sea el recreativo o de ocio (baño o natación) o la práctica de deportes acuáticos.

**d) Actividades infantiles (TI).**

TI.1) Ludotecas: Establecimientos dedicados al ocio infantil, de forma habitual y profesional, dotados de juegos infantiles, pudiendo disponer de servicio de cafetería para los usuarios de los mismos.

**e) Actividades recreativas y de azar (TJ):** Estarán sujetos a la normativa vigente en materia de juego. Se clasifican, según su modalidad en:

TJ.1) Casinos de juego.



TJ.2) Salas de bingo.

TJ.3) Salones de juego y salones recreativos (máquinas tipo B).

TJ.4) Salones recreativos (máquinas tipo A), salones ciber y similares.

**f) Actividades de ocio y entretenimiento (TO).**

TO.1) Salas de fiestas. Establecimientos especialmente preparados para ofrecer desde un escenario actuaciones de variedades o musicales fundamentalmente en directo, pudiendo ofrecer servicio de cocina.

TO.2) Discotecas. Establecimientos especialmente preparados en los que, además de servir bebidas, se disponga de una o más pistas de baile para el público, sin ofrecer actuaciones en directo.

TO.3) Salas de baile. Locales preparados en los que, además de servirse bebidas, dispongan de una pista de baile, pudiendo ofrecer actuaciones musicales en directo.

TO.4) Pubs. Establecimientos dedicados exclusivamente al servicio de bebidas. Pueden disponer de ambientación musical exclusivamente por medios mecánicos. Podrán disponer de servicio de karaoke.

TO.5) Ciber-café. Establecimientos dedicados al servicio de bebidas y dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a internet.

TO.6) Establecimientos de exhibiciones especiales. Establecimientos especialmente preparados para exhibir películas por cualquier medio mecánico o para realizar actuaciones en directo, y donde el espectador puede ubicarse en cabinas individuales o sistema similar.

TO.7) Boleras y billares. Instalaciones para el desarrollo de estas actividades con carácter deportivo o de ocio y con posibilidad de servicio de cafetería.

**g) Actividades hosteleras y de restauración (TR):** Actividades que tienen por objeto la prestación de servicio de bebidas y comida elaborada para su consumo en el interior de los locales. Se realizarán en:

TR.1) Salones de banquetes. Establecimientos destinados a servir a los clientes, comidas y bebidas, a precio concertado, para ser consumidas en fecha y hora predeterminadas, en servicio de mesas en el mismo local. Pueden realizar actividades de baile posterior a la comida, siempre que reúnan las debidas condiciones de seguridad e insonorización.

TR.2) Restaurantes. Establecimientos destinados específicamente a servir comidas al público en comedores, cualesquiera que sea su denominación (asadores, casa de comidas, pizzerías, hamburgueserías).

TR.3) Café, bar o cafetería. Establecimientos destinados para que el público pueda consumir bebidas o comidas indistintamente en barra o en mesas.

TR.4) Salón-lounge. Establecimientos destinados al servicio de bebidas y, en su caso, comidas para ser consumidos en barra o en mesas. Podrán contar con sistema de reproducción para amenización musical y con servicio de cocina en relación con su objeto.

**h) Actividades feriales y parques de atracciones (TF):** Instalaciones fijas o portátiles en las que se ofrecen atracciones para el uso del público.

TF.1) Parques de atracciones, temáticos y acuáticos.

TF.2) Establecimientos de juegos de estrategias con armas simuladas.

**i) Exhibición de animales (TZ):**

TZ.1) Parques zoológicos. Recintos acotados en los que se guardan o exhiben animales en estado de libertad o en instalaciones cerradas.

TZ.2) Acuarios. Lugares cerrados donde se exhiben reptiles y fauna acuática, disponiendo de instalaciones con agua.

TZ.3) Safari-park.

**j) Espectáculos y actividades taurinas (TT):**

TT.1) Plazas de toros fijas o permanentes.

TT.2) Tentaderos y escuelas taurinas.

**k) Hospedaje o Alojamiento temporal de personas (TH):** Se incluyen aquí todos los usos regulados por la normativa específica de alojamientos turísticos, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre. Como usos complementarios del alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios que fueran compatibles en la zona de ordenación. Se distinguen de acuerdo con su normativa específica:

TH.1) Establecimientos hoteleros.

TH.2) Apartamentos turísticos.

TH.3) Campamentos de turismo.

**l) Comercio (TC):** El uso comercial es aquel que incluye las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local.

Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares (peluquerías, lavanderías, etc.) así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinan a la venta en el propio establecimiento.

Se incluyen tanto los establecimientos comerciales individuales como los centros comerciales, entendiendo por tal el conjunto de establecimientos individuales ó independientes concebido y realizado como una unidad en edificio exclusivo o

integrado en otro edificio destinado a otros usos, o compuesto por varios edificios relacionados por espacios y servicios comunes. En función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimientos que lo integran se distinguen los centros comerciales de 1ª, 2ª y 3ª categoría.

A los efectos de la regulación por estas Normas, se asimilan a este grupo una gran diversidad de modalidades de locales comerciales agrupados, (mercados, agrupaciones comerciales, galerías de alimentación, galerías comerciales, etc.) cuyas características incurran en la definición establecida para Centro Comercial.

Se distinguen los siguientes tipos de comercios:

TC.1) Pequeño comercio alimentación: Local independiente, cuya superficie de venta sea inferior a 150 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de alimentación y cotidianos.

TC.2) Pequeño comercio otros: Local independiente cuya superficie de venta sea inferior a 150 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de consumo ocasional.

TC.3) Mediano comercio alimentación: Local independiente cuya superficie de venta sea superior a 150 m<sup>2</sup> e inferior a 500 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de alimentación y cotidianos.

TC.4) Mediano comercio otros: Local independiente cuya superficie de venta sea superior a 150 m<sup>2</sup> e inferior a 500 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de consumo ocasional.

TC.5) Gran comercio alimentación (Supermercado): Local independiente cuya superficie de venta sea superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 1.500 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de alimentación y cotidianos.

TC.6) Gran comercio otros: Local independiente cuya superficie de venta sea superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 1.500 m<sup>2</sup> destinado a la venta de productos de consumo ocasional.

TC.7) Gran Supermercado: Local independiente cuya superficie de venta sea superior a 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 2.500 m<sup>2</sup> destinado indistintamente a la venta de productos de alimentación y cotidianos así como de consumo ocasional.

TC.8) Hipermercado: Local independiente cuya superficie de venta sea superior a 2.500 m<sup>2</sup> destinado indistintamente a la venta de productos de alimentación y cotidianos así como de consumo ocasional.

TC.9) Centro Comercial de 1ª categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios cuya superficie de venta total es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

TC.10) Centro Comercial de 2ª categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños comercios y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

TC.11) Centro Comercial de 3ª categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un supermercado o gran supermercado o un gran comercio, o un hipermercado y cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

En defecto de definición precisa de superficie de venta se consideraran las siguientes equivalencias:

Superficie de venta de 150 m<sup>2</sup> = superficie construida de 200 m<sup>2</sup>.

Superficie de venta de 500 m<sup>2</sup> = superficie construida de 650 m<sup>2</sup>.

Superficie de venta de 1.500 m<sup>2</sup> = superficie construida de 2.000 m<sup>2</sup>.

Superficie de venta de 2.500 m<sup>2</sup> = superficie construida de 3.325 m<sup>2</sup>.

En función de su superficie, los establecimientos comerciales individuales o centros comerciales deberán obtener los permisos o autorizaciones que les sean exigibles conforme a la legislación vigente.

Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de mercancías propias de la actividad y las oficinas propias de la administración del propio establecimiento.

A los efectos de cuantificación de la superficie de venta, se entiende como tal la superficie destinada a la exposición de los productos con carácter habitual y permanente o eventual, a los cuales tenga libre acceso el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos, mostradores o tras mostradores y líneas de caja; por tanto, quedan excluidas de este cómputo las superficies destinadas a instalaciones, almacenaje, zonas de carga y descarga, aseos, aparcamientos de vehículos, oficinas y, en general, las dependencias cuyo acceso está restringido al público, superficies que sí computan a los efectos de las equivalencias consideradas salvo las superficies destinadas a aparcamiento de vehículos.

**m) Oficinas (TA):** Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas administraciones así como los despachos profesionales, consultas médicas individuales o especialista. Se distinguen los siguientes tipos de oficinas:

TA.1) Bancos y oficinas al público.

TA.2) Servicios privados: Servicios prestados por despachos profesionales, consultas médicas individuales...

TA.3) Servicios de la administración pública

**n) Actividades de relación (TS):** Cuando el servicio está destinado a las actividades de reunión, actividades religiosas, etc. que tienen como objeto principal la relación entre personas. Se distinguen los siguientes tipos de actividades de relación:

TS.1) Sedes de partidos, sindicatos y asociaciones.

TS.2) Centros de culto religioso.

**Artículo 123.- Usos preferentemente dotacionales:**

**a) Actividades educativas (ED):** El uso educativo es aquel que incluye las actividades destinadas a la educación de la población independientemente de su consideración como dotación y excluidos los que se presten en despachos profesionales.

ED.1) Educación infantil y para adultos.

ED.2) Educación primaria, secundaria y especial.

ED.3) Bachillerato y Formación Profesional Específica.

ED.4) Enseñanza universitaria.

ED.5) Enseñanzas especializadas. Actividades de formación en lenguas, enseñanzas artísticas...

ED.6) Centros de formación o academias.

**b) Actividades asistenciales (AS):** El uso asistencial es aquel que incluye las actividades destinadas a la salud de la población independientemente de su consideración como dotación y excluidos los que se presten en despachos profesionales.

AS.1) Hospitales.

AS.2) Centros de salud, ambulatorios y clínicas.

AS.3) Asistencia social.

**c) Actividades de comunicaciones y transporte (CT):** Comprende las actividades necesarias para la comunicación y el transporte de personas y mercancías.

CT.1) Oficinas de correos.

CT.2) Centrales de telecomunicaciones.

CT.3) Estaciones de transporte.

**d) Actividades de Servicio urbano e Infraestructuras (IS):**

IS.1) Salvaguarda de Personas y bienes: Comprende las actividades propias de los cuerpos de bomberos, policía municipal, protección civil, socorrismo...

IS.2) Servicios de limpieza de la vía pública.

IS.3) Cementerio: Actividades destinadas a enterramiento o incineración de restos humanos.

IS.4) Tanatorios y servicios funerarios.

IS.5) Mataderos.

IS.6) Redes de suministro de agua, energía, gas, teléfono.

IS.7) Depuración y desalación.

IS.8) Vertederos

IS.9) Ecoparques

IS.10) Grandes infraestructuras sectoriales.

### **Capítulo 23.- Situaciones y condiciones de los usos.**

#### **Artículo 124.- Situaciones de los usos**

Se definen las siguientes situaciones:

- a.- En manzana exclusiva.
- b.- En edificio exclusivo.
- c.- En parte sobre rasante de un edificio con uso distinto del residencial.
- d.- En planta baja de edificio residencial.
- e.- En planta primera de edificio residencial con acceso independiente desde planta baja.
- f.- En planta de piso de edificio residencial.
- g.- En planta sótano primero con acceso directo vinculado al uso en planta baja.
- h.- En plantas de sótano.

#### **Artículo 125.- Condiciones de los Usos Industriales (IN)**

1. Las instalaciones industriales cumplirán lo establecido en la normativa sectorial y, en su defecto, observarán las siguientes características:

- a) Altura libre de planta mínima: 2,50 m.
- b) Dotación mínima de servicios sanitarios:
  - b.1) Para uso del público: 1 lavabo más 1 inodoro a partir de 500 m<sup>2</sup> de superficie útil, o fracción.

Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos. El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

b.2) Para uso del personal: 1 lavabo, inodoro y ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

#### Artículo 126.- Condiciones del uso Garaje o aparcamiento (GA)

Los garajes y aparcamientos situados en los edificios cumplirán lo establecido en las presentes ordenanzas, las condiciones exigidas por las Normas de Diseño y Calidad de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09) y el Código Técnico de la Edificación o normas que las sustituyan.

En función de los usos, la dotación mínima aparcamientos en edificio o parcela privada cumplirá lo establecido en la normativa sectorial y, como mínimo, será la siguiente:

- a) 2 plazas de aparcamiento por vivienda en el uso Residencial Unitario (RE.1).
- b) 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda en el uso Residencial Unitario en edificio múltiple (RE.2) y en Residencial Múltiple (RE.3).
- c) 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, o fracción, para uso Residencial Alojamiento (RE.4).
- d) 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos, o fracción, para usos Terciarios de actividades recreativas y de azar (TJ), actividades de ocio y entretenimiento (TO) y Comercio (TC).
- e) 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos, o fracción, para uso Terciario de hostelería y restauración (TR).
- f) 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos, o fracción, para otros usos terciarios y dotacionales.
- g) 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción, para Usos industriales (IN).

#### Artículo 127.- Condiciones de los usos Residenciales (RE)

Los usos residenciales cumplirán lo establecido en las presentes ordenanzas, las condiciones exigidas por las Normas de Diseño y Calidad de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (DC-09) y el Código Técnico de la Edificación o normas que las sustituyan.

No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan un frente de fachada igual a la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la vivienda y al menos el 30% de su superficie útil a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, espacio libre público o patio de manzana, este último deberá cumplir, además de las normas citadas en el artículo 98, las condiciones de aproximación y entorno reguladas en la Sección SI 5 Intervención de los bomberos del DB SI "seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 128.- Condiciones de los usos terciarios

En todos los casos se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

Para los usos de hospedaje o alojamiento temporal de personas (TH) será de aplicación la normativa de uso residencial, como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable.

Para los Comercios (TC) que no se enmarquen en la categoría de pequeño comercio, se deberá justificar la dotación mínima de plazas de aparcamiento en el mismo edificio o parcela en que se ubiquen aunque dicha edificación sea preexistente (1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta).

Como regla general el acceso se realizará directamente desde vía pública o espacio libre público, únicamente se permite el acceso desde elementos comunes de la edificación para los usos de oficinas (TA) siempre que se cumplan las condiciones de accesibilidad, seguridad, protección contra el ruido, etc.

#### Artículo 129.- Condiciones comunes a todos los usos

En los cuadros de usos permitidos que se recogen en el capítulo siguiente, en los supuestos en los que no se especifica una subzona determinada o un tamaño máximo, se admite en todas las subzonas y en cualquier tamaño, a excepción del uso comercial TC cuya definición contiene las superficies máximas.

Están prohibidos en cada subzona todos aquellos usos no contemplados expresamente en los cuadros de usos permitidos que se recogen en el capítulo siguiente.

### Capítulo 24.- Usos permitidos.

#### Artículo 130.- Usos permitidos en Edificación Residencial Unifamiliar Aislada

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (VA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Residencial Unitario

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUB ZONAS	TAMAÑO MÁXIMO	SITUACIÓN	OTRAS CONDICIONES
GA	Garaje o aparcamiento			b, d, h, f	
RE.1	Residencial unitario			a, b	
IS.6	Redes de suministro				

#### Artículo 131.- Usos permitidos en Edificación Residencial Plurifamiliar Aislada



EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR AISLADA (RA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Residencial Múltiple

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUB ZONAS	TAMAÑO MÁXIMO	SITUACIÓN	OTRAS CONDICIONES
IN.2	Almacenaje		300 m <sup>2</sup>	a, b, d	
IN.3	Talleres de reparación		300 m <sup>2</sup>	a, b, d	
IN.4	Talleres artesanos		300 m <sup>2</sup>	a, b, d	
GA	Garaje o aparcamiento			d, h	
RE.1	Residencial unitario			a, b	
RE.2	Residencial unitario en edificio múltiple			d, e	
RE.3	Residencial múltiple			f	
RE.4	Residencial alojamiento			a, b	
RE.5	Trasteros en edificios residenciales			d, f, h	
TE	Espectáculos públicos				
CU	Actividades culturales				
TD	Actividades deportivas				
TI.1	Ludotecas			a, b, d	
TJ.4	Salones recreativos			a, b, d	Distancia mínima de 200 m a ED.2 y de 100 m a TJ.4 existentes.
TR	Actividades hosteleras y de restauración				
TH.1	Establecimientos hoteleros			a, b, c, g	
TH.2	Apartamentos turísticos			a, b, c, g	
TH.3	Campamentos de turismo			a, b	
TC.1	Pequeño comercio alimentación			a, b, d	
TC.2	Pequeño comercio otros			a, b, d	
TC.3	Mediano comercio alimentación			a, b, d	
TC.4	Mediano comercio otros			a, b, d	
TC.5	Supermercado			a, b, d, g	
TC.6	Gran comercio otros			a, b, d, g	
TA.1	Bancos y oficinas al público			a, b, c, d	
TA.2	Servicios privados			a, b, c, d, e, f	
TS.1	Sedes de partidos, sindicatos y asociaciones			a, b, c, d	
TS.2	Centros de culto religioso			a, b, d	
ED	Actividades educativas				
AS	Actividades asistenciales				
CT	Actividades de				

	comunicaciones y transportes				
IS.1	Salvaguarda de personas y bienes			a, b, d, g	
IS.6	Redes de suministro				

Artículo 132.- Usos permitidos en Edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA (MC)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Alineación de calle	Manzana compacta	Residencial Múltiple

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUB ZONAS	TAMAÑO MÁXIMO	SITUACIÓN	OTRAS CONDICIONES
IN.2	Almacenaje		300 m <sup>2</sup>	a, b, d	
IN.3	Talleres de reparación		300 m <sup>2</sup>	a, b, d	
IN.4	Talleres artesanos		300 m <sup>2</sup>	a, b, d	
GA	Garaje o aparcamiento			d, h	
RE.1	Residencial unitario			a, b	
RE.3	Residencial múltiple			f	
RE.4	Residencial alojamiento			a, b	
RE.5	Trasteros en edificios residenciales			d, f, h	
TE	Espectáculos públicos			a, b, d, g	
CU	Actividades culturales			a, b, d, g	
TD.4	Gimnasios			a, b, d, g	
TI.1	Ludotecas			a, b, d	
TJ.4	Salones recreativos			a, b, d	Distancia mínima de 200 m a ED.2 y de 100 m a TJ.4 existentes.
TR.2	Restaurantes			a, b, d, g	
TR.3	Café, bar o cafetería			a, b, d, g	
TR.4	Establecimientos públicos en zona marítimo-terrestre			b	
TR.5	Café-lounge			a, b, d, g	
TH.1	Establecimientos hoteleros			a, b, c, g	
TH.2	Apartamentos turísticos			a, b, c, g	
TC.1	Pequeño comercio alimentación			a, b, d	
TC.2	Pequeño comercio otros			a, b, d	
TC.3	Mediano comercio alimentación			a, b, d	
TC.4	Mediano comercio otros			a, b, d	
TC.5	Supermercado			a, b, d, g	
TA.1	Bancos y oficinas al			a, b, c, d	

	público				
TA.2	Servicios privados			a, b, c, d, e, f	
TS.1	Sedes de partidos, sindicatos y asociaciones			a, b, c, d	
TS.2	Centros de culto religioso			a, b, d	
ED.1	Educación infantil y para adultos			a, b, d	
ED.2	Educación primaria, secundaria y especial			a, b	
ED.5	Enseñanzas especializadas			a, b, d	
ED.6	Centros de formación			a, b, d	
AS.2	Centros de salud, ambulatorios, clínicas			a, b, d, g	
AS.3	Asistencia social			a, b, d, g	
CT.1	Oficinas de correos			a, b, d, g	
CT.2	Centrales de telecomunicaciones			a, b, d	
IS.1	Salvaguarda de personas y bienes			a, b, d, g	
IS.6	Redes de suministro				

#### Artículo 133.- Usos permitidos en Edificación residencial en Volumen Contenedor

Los usos permitidos en cada una de las subzonas integradas en la categoría de Edificación Residencial en Volumen Contenedor son los contemplados en los diversos Estudios de Detalle aprobados en su día por el pleno del ayuntamiento, los cuales mantienen su vigencia, y que son los siguientes:

**VC1:** Modificación Estudio de Detalle en Puerto Deportivo Luis Campomanes (Zona Pueblo Marinero del Polígono Mascarat, Etapa I, del Plan Parcial El Áramo. Terrenos ganados al mar), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 13 de marzo de 1992.

**VC2:** Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación delimitada por las manzana L.I.3 a L.IV.3 y L.I.4 del Sector L de Altea La Vieja, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 10 de septiembre de 1987.

**VC3:** Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la Parcela nº24 del Plan Parcial Garganes Baseta Polígono I, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 13 de febrero de 2001.

**VC4:** Estudio de Detalle del Polígono D<sub>1</sub> Zona 4d, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 25 de octubre de 1984.

**VC5:** Estudio de Detalle del Polígono D<sub>5</sub>, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 31 de agosto de 2000.

En todas las subzonas serán de aplicación subsidiaria los usos permitidos en Edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana.

### Artículo 134.- Usos permitidos en Edificación residencial en Volumen Específico

Los usos permitidos en cada una de las edificaciones integradas en la categoría de Edificación Residencial en Volumen Específico son los que legalmente vengán realizándose con anterioridad a la aprobación de estas Ordenanzas.

Serán de aplicación subsidiaria los usos permitidos en Edificación Residencial Unifamiliar Aislada (VA).

### Artículo 135.- Usos permitidos en Edificación Terciaria

EDIFICACIÓN TERCIARIA (TA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Terciario

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUB ZONAS	TAMAÑO MÁXIMO	SITUACIÓN	OTRAS CONDICIONES
IN.2	Almacenaje		300 m <sup>2</sup>	a, b, c, g	
IN.3	Talleres de reparación		300 m <sup>2</sup>	a, b, c, g	
IN.4	Talleres artesanos		300 m <sup>2</sup>	a, b, c, g	
IN.5	Estaciones de servicio			a, b, c	
GA	Garaje o aparcamiento			a, b, c, g, h	
TE	Espectáculos públicos			a, b, c	
CU	Actividades culturales			a, b, c	
TD.4	Gimnasios			a, b, c	
TI.1	Ludotecas			a, b, c	
TJ	Recreativas y de azar			a, b, c	Distancia mínima de 200 m a ED.2
TR	Hosteleras y de restauración			a, b, c, g	
TH.1	Establecimientos hoteleros			a, b, c, g	
TC	Comercio			a, b, c, g	
TA.1	Bancos y oficinas al público			a, b, c	
TA.2	Servicios privados			a, b, c	
TS.1	Sedes de partidos, sindicatos y asociaciones			a, b, c	
TS.2	Centros de culto religioso			a, b, c	
ED.1	Educación infantil y para adultos			a, b, c	
ED.2	Educación primaria, secundaria y especial			a, b, c	
ED.5	Enseñanzas especializadas			a, b, c	
ED.6	Centros de formación			a, b, c	
AS	Asistenciales			a, b, c, g	
CT	Estaciones de transporte			a, b, c, g	
IS.1	Salvaguarda de personas y bienes			a, b, c, g	

IS.6	Redes de suministro				
------	---------------------	--	--	--	--

#### Artículo 136.- Usos permitidos en Edificación Industrial

EDIFICACIÓN INDUSTRIAL (IA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Industrial

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUB ZONAS	TAMAÑO MÁXIMO	SITUACIÓN	OTRAS CONDICIONES
IN.1	Transformación manufacturera				
IN.2	Almacenaje				
IN.3	Talleres de reparación				
IN.4	Talleres artesanos				
IN.5	Estaciones de servicio				
GA	Garaje o aparcamiento				
TE.1	Cines				
TE.2	Teatros y auditorios				
TD.2	Pabellones deportivos				
TD.4	Gimnasios				
TO.3	Salas de baile				
TR	Actividades hosteleras y de restauración				
TC	Comercio				
ED.5	Enseñanzas especializadas				
ED.6	Centros de formación				
AS	Actividades asistenciales				
CT	Actividades de comunicaciones y transportes				
IS	Actividades de servicio urbano e infraestructuras				

#### Artículo 137.- Usos y actividades provisionales en todas las zonas

Se pueden otorgar licencias para usos provisionales de acuerdo con el presente artículo siempre que no dificulten la ejecución del plan ni lo desincentiven.

La provisionalidad del uso debe deducirse de las propias características del mismo o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el registro de la propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Para que puedan ser autorizados usos y obras provisionales debe resolverse la dotación de los servicios que precise el uso para el que se solicita licencia.

Con carácter general, no se admiten como usos y actividades provisionales ninguno de los usos industriales ni residenciales.

Con carácter general, los usos de garaje y aparcamiento únicamente se admiten como usos provisionales si están abiertos al uso público sin restricciones de acceso.

Con carácter general, los usos primarios únicamente se admiten como usos provisionales en suelo urbanizable sin programación aprobada.

Únicamente se admiten como usos y actividades provisionales los usos terciarios y los usos preferentemente dotacionales en los siguientes casos:

- a) En suelos clasificados como suelo urbanizable, hasta su incorporación al desarrollo urbanístico por medio de su programación, únicamente se admiten usos y actividades provisionales sobre edificaciones existentes o que no requieran ningún tipo de obra sobre rasante.
- b) En suelo clasificado como urbano sin edificar sobre el que no exista solicitud de licencia de edificación o programa de actuación aprobado o en tramitación, únicamente se admiten usos y actividades provisionales que estén expresamente entre los permitidos en cada subzona.

## TÍTULO IV.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE DOTACIONES EN ZONAS URBANIZADAS Y DE NUEVO DESARROLLO.

### Capítulo 25.- Red de dotaciones públicas

#### Artículo 138.- Condiciones comunes

Los suelos dotacionales públicos destinados a red viaria y zona verde, cuya titularidad ostente la Administración Municipal, limitarán su afección demanial al suelo y al vuelo, pudiendo la misma destinar el subsuelo, como bien de naturaleza patrimonial, total o parcialmente a otros usos distintos.

Los suelos dotacionales públicos destinados a equipamientos que en la fecha de aprobación del presente plan tengan limitada su afección demanial a parte del inmueble (suelo y vuelo o parte del mismo) mantendrán el subsuelo como bien de naturaleza patrimonial. A continuación se relacionan los equipamientos que se encuentran en esta situación, sin que esta relación pueda considerarse cerrada ni excluyente:

- SQI - Mercado Municipal.
- PQM - Centro Especial de Atención a los Mayores.

Corresponde al Ayuntamiento la determinación del régimen de explotación o enajenación de los referidos bienes patrimoniales, de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

En los suelos con usos dotacionales públicos, se admitirán todos los usos terciarios afectos al uso público, mediante procedimiento de concesión administrativa de conformidad con los procedimientos establecidos en la legislación vigente.

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

Las condiciones de los equipamientos reguladas en los artículos siguientes serán de aplicación siempre que sean compatibles con las determinaciones del Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural.

#### Artículo 139.- Condiciones de los equipamientos de la red primaria

Los equipamientos de la red primaria son aquellos cuyo ámbito de servicio supera su entorno inmediato y han sido recogidos como tal en el Plan General Estructural. Se identifica cada dotación con la sigla que le corresponde en función del uso, precedida con la letra P.

A todos los equipamientos docentes y sanitarios les serán de aplicación las condiciones especiales de edificación establecidas en la Reglamentación Sectorial correspondiente.

Para el resto de equipamientos, y en ausencia de dicha reglamentación sectorial específica, en función del sistema de ordenación:

- Para el sistema de ordenación por alineación de calle se cumplirán los parámetros correspondientes a la subzona de ordenación del entorno donde se encuentre la edificación.
- Para el sistema de ordenación por edificación aislada las condiciones serán las siguientes:
  - Coeficiente de edificabilidad neta:  $1,40 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{sn}$
  - Coeficiente de ocupación máximo: 60%

#### Artículo 140.- Condiciones de los equipamientos de la red secundaria

Los equipamientos de la red secundaria tienen un ámbito de influencia propio de un sector o ámbito equivalente. Se identifica cada dotación con la sigla que le corresponde en función del uso, precedida con la letra S.

A todos los equipamientos docentes y sanitarios les serán de aplicación las condiciones especiales de edificación establecidas en la Reglamentación Sectorial correspondiente.

Para el resto de equipamientos, y en ausencia de dicha reglamentación sectorial específica, se cumplirán los parámetros correspondientes a la subzona de ordenación del entorno donde se encuentre la edificación.

#### Artículo 141.- Condiciones de las zonas verdes

En aquellas áreas de zona verde cuya superficie sea superior a  $1.000 \text{ m}^2$  se admiten edificaciones de carácter público destinadas a usos preferentemente dotacionales así como los de espectáculos públicos (TE), actividades culturales (TC), actividades deportivas (TD), actividades infantiles (TI), actividades hosteleras y de restauración (TR), comercio en la categoría de pequeño comercio (TC.1 y TC.2) y servicios de la administración pública (TA.3), que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Ocupación inferior al 5 % de su superficie.
- b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de una sola planta.
- c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento de la zona verde.
- d) Su situación dentro de la zona verde deberá ser tal que no tenga afecciones estéticas negativas, debiendo coordinarse los retranqueos y su integración dentro de la zona.
- e) Se autoriza la ocupación bajo rasante, en los términos previstos en la legislación vigente y en este Plan.

Las instalaciones deportivas descubiertas y los juegos infantiles se permiten en espacios libres públicos cualquiera que sea el tamaño de éstos.



## Capítulo 26.- Suelo dotacional privado

### Artículo 142.- Condiciones comunes

Las reservas dotacionales privadas son las señaladas con un asterisco (\*) situado a continuación de la sigla.

Las condiciones de los equipamientos reguladas en los artículos siguientes serán de aplicación siempre que sean compatibles con las determinaciones del Catálogo de Protecciones del Plan General Estructural.

### Artículo 143.- Condiciones de los equipamientos privados de la red primaria

Las condiciones de edificación de los equipamientos privados de la red primaria son las de la edificación existente.

No se permitirá ningún incremento de volumen, ocupación ni altura de la edificación.

Para cualquier actuación urbanística en estos equipamientos, la solicitud de autorización municipal se asimilará a lo establecido en la legislación urbanística para las licencias de intervención en lo que al contenido de la documentación técnica se refiere.

### Artículo 144.- Cuadro de parámetros urbanísticos para equipamientos privados de la red secundaria

A todos los equipamientos docentes y sanitarios les serán de aplicación las condiciones especiales de edificación establecidas en la Reglamentación Sectorial correspondiente.

EDIFICACIÓN TERCIARIA (TA)		
SISTEMA DE ORDENACIÓN	TIPO EDIFICATORIO	USO GLOBAL
Edificación Aislada	Bloque Exento	Dotacional

PARÁMETROS URBANÍSTICOS						
Subzona:	SQD* (1)	SQM* (1)	SQD* (2)	SQM* (2)	SQI* (1)	
<b>PARCELA</b>						
Parcela mínima	Existente	Existente	Existente	Existente	Existente	
<b>POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>						
Retranqueo a vial principal	7 m	7 m	5 m	5 m	5 m	
Retranqueo vial secundario	5 m	5 m	5 m	5 m	5 m	
Retranqueo a lindes	4 m*	4 m*	3 m	3 m	3 m	
Separación entre edificaciones	10 m	10 m				
<b>INTENSIDAD</b>						
Coefficiente de edificabilidad neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sn)	0,175	0,175	0,07	0,28	0,28	
Coefficiente de ocupación máximo	15%	15%	8%	50%	33%	

VOLUMEN Y FORMA						
Número de plantas	2(PB+1)	2(PB+1)	1(PB)	2(PB+1)	2(PB+1)	
Altura máxima reguladora	7,00 m	7,00 m	3,00 m	7,00 m	7,00 m	
Longitud máxima de bloque	30 m	30 m				

\* En SQD\* (1) y SQM\*(1) el retranqueo a lindes con Suelo No Urbanizable será de 10 metros.

Para el resto de equipamientos, no contemplados en la tabla anterior, y en ausencia de dicha reglamentación sectorial específica, se cumplirán los parámetros correspondientes a la subzona de ordenación del entorno donde se encuentre la edificación.

#### Artículo 145.- Condiciones de las zonas verdes privadas

En las zonas verdes privadas se permiten pequeñas edificaciones destinadas al mantenimiento y/o esparcimiento con una ocupación máxima del 1 % del suelo calificado con una altura total de 3 metros en una sola planta.

Las instalaciones deportivas descubiertas y los juegos infantiles se permiten en una proporción inferior al 10% de la superficie.

## TÍTULO V.- ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EDIFICACIONES E INSTALACIONES PREEXISTENTES.

### Capítulo 27.- Edificaciones e instalaciones existentes

#### Artículo 146.- Régimen general

En las edificaciones e instalaciones erigidas al amparo de la normativa anterior y que no deban considerarse fuera de ordenación según el presente Plan de Ordenación, serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la subzona de ordenación pormenorizada en la que se ubiquen con los límites señalados en estas Ordenanzas.

La mera disconformidad con las determinaciones de este Plan no supone que la edificación o instalación se encuentre en situación de fuera de ordenación.

La situación como fuera de ordenación de una edificación o instalación, o de alguno de sus elementos accesorios o adscritos como vallas o instalaciones, entre otros, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de conservación de los mismos en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores, siempre y cuando la construcción o el elemento se adecue a la ordenación prevista.

#### Artículo 147.- Edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

Se consideran fuera de ordenación, por ser incompatibles con las determinaciones de este Plan de Ordenación, las edificaciones e instalaciones, en su totalidad o en alguna de sus partes correspondientes, si fueren materialmente separables, que se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:

##### **a) Fuera de Ordenación sustantiva:**

Se consideran edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación sustantiva los siguientes:

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

Las que estén destinados a usos expresamente prohibidos en el lugar de su emplazamiento o que resulten incompatibles con las dotaciones asignadas al lugar de su emplazamiento por este Plan o sus instrumentos de desarrollo.

Las que hayan sido construidas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones habiendo transcurrido el plazo para instar el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida, de no ser susceptibles de legalización, o de serlo no se legalicen, de conformidad con los procedimientos aplicables.

Las actividades existentes sobre las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva podrán mantenerse hasta que se produzca la demolición o la sustitución de las mismas.

En las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación sustantiva, no resultará admisible la ejecución ni el desarrollo de obras y actividades. Se exceptúan de esta prohibición, tras la obtención de la preceptiva Licencia, las siguientes obras y actividades:

Las de conservación y mantenimiento, considerando como tales, aquellas tendentes a evitar el menoscabo producido por el transcurso del tiempo, y que tienen como fin mantener el edificio en las correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin que en ningún caso se puedan alterar la estructura portante, la estructura arquitectónica y la distribución interior, ni el diseño exterior del inmueble.

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

Las referidas a obras y usos provisionales admisibles según la legislación vigente.

Las de adaptación a las condiciones de seguridad que en virtud de la normativa sectorial de aplicación resulten directamente exigibles a la actividad legalmente implantada.

**b) Fuera de ordenación relativa:**

Las existentes en suelo urbano o urbanizable que carezca de ordenación pormenorizada se consideraran, con carácter transitorio como fuera de ordenación relativa, en tanto la misma no se apruebe definitivamente.

Las edificaciones e instalaciones erigidas en suelo urbano con anterioridad a la aprobación de este Plan de Ordenación que resulten incompatibles con el mismo por razones de uso o tipo edificatorio.

En las edificaciones e instalaciones que se hallen en situación de fuera de ordenación relativa resultarán admisibles todas las obras salvo las de nueva planta o reestructuración y los cambios de uso conforme a la normativa de aplicación. Se exceptúa de la anterior prohibición el supuesto que la obra tenga por objeto adaptar la edificación e instalación a las determinaciones del presente Plan de Ordenación.

Igualmente se admitirá la implantación de otros usos admitidos por el planeamiento para el lugar y situación concreta del inmueble, siempre que sean compatibles con los que se señalen en cada zona y lugar y en tanto no conlleven la realización de obras no permitidas conforme a lo establecido en el párrafo precedente.

## **DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA**

En las Zonas de Nuevo Desarrollo establecidas en el Plan General Estructural que se encuentran en ejecución y cuya ordenación pormenorizada haya sido aprobada previamente mediante planeamiento parcial, serán de aplicación las condiciones de edificación y usos contenidas en dichos planes o sus modificaciones y que se incluyen como anexos a las presentes Ordenanzas.

A estos efectos, mantienen su vigencia los siguientes Planes Parciales:

- Para la zona ZND-RE.2: Plan Parcial Marymontaña II
- Para la zona ZND-RE.4: Plan Parcial Bellas Artes

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

En las edificaciones e instalaciones erigidas al amparo de la normativa anterior, y que no deban considerarse fuera de ordenación según las presentes Ordenanzas, serán autorizables todas las obras y usos permitidos en la zona de ordenación pormenorizada en la que se ubiquen con los límites señalados en este Plan y en la legislación vigente.

### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA**

La entrada en vigor del presente Plan de Ordenación Pormenorizada conlleva la derogación de todo el planeamiento de desarrollo anterior que no esté específicamente incorporado al presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Ordenanzas o que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente.

## ANEXOS

ANEXO 1: **Modificación Estudio de Detalle en Puerto Deportivo Luis Campomanes (Zona Pueblo Marino del Polígono Mascarat, Etapa I, del Plan Parcial El Áramo. Terrenos ganados al mar)**

ANEXO 2: Ordenanzas complementarias del Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación delimitada por las manzanas L.I.3 a L.IV.3 y L.I.4 del Sector L de Altea La Vieja

ANEXO 3: Estudio de Detalle de la Manzana 24 del Plan Parcial Garganes-Baseta

ANEXO 4: Determinaciones del P.G.O.U. y su cumplimiento del Estudio de Detalle del Polígono D<sub>1</sub> Zona 4d

ANEXO 5: **Estudio de Detalle del Polígono D<sub>5</sub>**

ANEXO 6: Normas urbanísticas del Plan Parcial Marymontaña II

ANEXO 7: Ordenanzas del Plan Parcial Bellas Artes