



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento, que consta de 120 páginas, forma parte del TEXTO REFUNDIDO DE LAS MODIFICACIONES UNO A VEINTIDÓS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGMO 1990 (ENERO 2022), aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 31 de Enero de 2022

LA SECRETARIA P.D. AJUNTAMENT

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANISTICAS
DEL PGMO 1.990 DE BENIDORM

ENERO 2022



EXPOSICION DE MOTIVOS

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente documento por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, debido a la necesidad de refundición de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación del año 1.990, vigente, habida cuenta de las modificaciones acaecidas desde la aprobación del mismo, por el Conseller de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo en diciembre de 1.990 (D.O.G.V. Nº 279), en adelante PGMO 1990. Desde entonces se ha modificado puntualmente en 22 ocasiones, más 8 Interpretaciones de la normativa.

Es importante destacar que el acuerdo de aprobación definitiva dejó en suspenso la entrada en vigor del mismo en las Areas de Sierra Cortina, Sierra Gelada y L'illa, hasta su evaluación ambiental, y en su caso modificación, Declaración de Impacto Ambiental (DIA) que no fue emitida hasta el año 2.012 (RGE 18.702 de 26/06/2.012), por resolución del Director General de Evaluación Ambiental y Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Una vez redactado el Documento de Levantamiento de la Suspensión en estas áreas (en adelante DLSVPGMO1990) y habiendo concertado con la Conselleria el mismo, sometido a información pública en el año 2.014, recayeron sentencias (STS 5548/2016, de 16 de Diciembre de 2.016) en el sentido de considerar que las Declaraciones de Impacto Ambiental emitidas (como este caso en 2.012), posteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/2006, de 28 de abril de 2.006, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, no pueden considerarse como evaluaciones ambientales y territoriales estratégicas (EATE).

Es por ello que, habiendo sido emitido por la Conselleria de Medio Ambiente recientemente, el documento de alcance para su evaluación ambiental, 18/10/2021 (2021-REGSED-7217) por el procedimiento ordinario, no es previsible que a corto plazo se encuentre íntegramente contemplado la vigencia de la totalidad del PGMO 1990.

Mención aparte, hay un importante ámbito del suelo urbanizable protegido en el área suspendida, que se regula por sus propias determinaciones, como es el Parque Natural de Serra Gelada (2.005), además del Area del Parque Temático (PEDUI 1998), teniendo el presente Plan General carácter subsidiario en este último caso.

Finalmente cabe mencionar que el Pleno de 31 de julio de 2001 aprobó un primer Texto Refundido con Modificaciones Puntuales números Dos a Siete de la OOPP y NNUU.

2. NECESIDAD

Hay que hacer constar que el escenario ideal para la tramitación del presente texto refundido hubiese sido posteriormente al levantamiento de la suspensión de la vigencia arriba mencionado, debido a que la misma afecta a elementos de gran importancia para la gestión urbanística, como es el cálculo del aprovechamiento medio (tipo) del suelo urbanizable programado, al recortarse el aprovechamiento del Sector PP 1/5 "Golf", y por tanto implicar un recalcuro de los sistemas generales adscritos a este suelo.

Ante la previsible demora de su aprobación definitiva por la Conselleria de Urbanismo, se opta por actualizar el anterior texto refundido, no tramitado, que data de 2.009 (hasta la Mod Nº13), habida cuenta que se han aprobado otras 9 por lo que es conveniente contar con los documentos de Normas y Ordenanzas convenientemente actualizados.



3. ESTRUCTURA

Se ha optado por mantener la tipografía (Times New Roman) originalmente utilizada por los redactores, y color de fuente automático, mientras que los textos modificados lo son en cursiva y color azul marino, para una mejor comprensión de las partes modificadas, y el rojo las correspondientes a las áreas suspendidas.

Mediante los pertinentes textos entre paréntesis (en color azul) y notas al pie (ídem) se especifican en que Modificación Puntual o Interpretación se procedió a su cambio.

Hay que mencionar que se han modificado otras normativas sectoriales, estatales o autonómicas, a las que se refiere el texto original que han sufrido sus propias modificaciones, como la Ley de Costas, la de Carreteras, las de Accesibilidad, Habitabilidad y Diseño, Código Técnico de la Edificación, etc. que deben entenderse que no están todas especificadas, pero que obviamente predominan sobre ellas, especialmente todas las que tienen que ver con las Leyes Urbanísticas que con posterioridad al año 1.990 han estado vigentes (LRAU,LUV y LOTUP) con el actual TRLOTUP 2021).

4. ALCANCE

Realmente la excepcional longevidad del modelo territorial del Plan General de Benidorm de 1956, en su versión definitiva de 1963, que básicamente es replicado en 1.990, se pone de manifiesto en el propio alcance de las modificaciones que ha sido preciso realizar, que son de menor a mayor complejidad las siguientes:

A. ALCANCE LIMITADO

Este grupo engloba las ocho interpretaciones, así como las referidas a una sola parcela, edificio o pequeñas áreas de suelo urbano, como las Mod N°03/05/06/09/14/15/16 habiéndose tramitado, paradójicamente, como cambios de ordenación estructural con aprobación definitiva autonómica.

El alcance limitado no significa que no tengan importancia como la Mod N°20, al derivar a ordenanza la publicidad en los edificios, o liberalizar las estaciones de suministros de combustibles según su carácter energético, potenciando las renovables.

Mención aparte son las impuestas desde la esfera judicial, como las Mod N°08/12

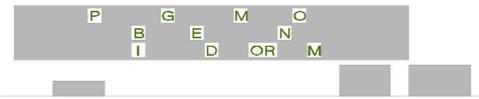
B. LAS DE ALCANCE GENERAL

Ha sido importantes para la disciplina urbanística clarificar la forma de medir las alturas de los edificios (Mod N°18), para mejorar la calidad de los mismos (Mod N°02), o la tramitación de equipamientos públicos (Mod N°17/21)

C. LAS ESTRATEGICAS

Son aquellas de mayor relevancia, como la separación de los sótanos 2 m a viarios (Mod N°04), que abrió la mecánica de las actuaciones de dotación para la incentivación del uso hotelero, mediante planes de reforma interior (PRI), que se ha ido actualizando hasta tres veces, pero que es un instrumento clave, tanto para la lucha contra el cambio climático, como para el modelo económico de la ciudad.

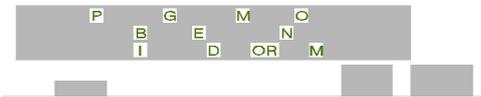
Así mismo esta franja (segregada verticalmente en subsuelo+ suelo y vuelo) en un futuro servirá para resolver los zócalos comerciales, procediéndose a ampliar de esta manera los viarios públicos, potenciando la plantación de nuevo arbolado.



Cabe mencionar también el Art.112, objeto también de dos cambios ((Mod N°19/22), habida cuenta de la importancia del uso terciario-comercial en el modelo territorial de la ciudad.

A continuación, se relacionan la totalidad de las modificaciones, con una breve reseña del objetivo, si se tramita con aprobación autonómica (Estructural), o municipal (Pormenorizada), así como fechas de aprobación y publicación.

INDICE MODIFICACIONES PGM 1990 BENIDORM (ACTUALIZACION 21/11/05)					
Nº	MODIFICACION	ASUNTO	ORD.	APROBACIÓN	PUBLICACION
01	2ª INCENTIVACION HOTELERA ACTUALIZACION MAYO 2016	DIMENSIÓN DE LAS HABITACIONES DE LOS HOTELES DE 3, 4 Y 5 ESTRELLAS (ART. 90 DE LAS NORMAS Y ART. 26 DE LAS ORDENANZAS)	P	AYTO 31/07/2017	BOP 05/09/2017
02	ELIMINACIÓN LIMITACIÓN DE ALTURA MÁXIMA DE LOS VESTIBULOS HOTELES 4 Y 5 ESTRELLAS	ELIMINACION LIMITACIÓN DE ALTURA MÁXIMA DE LOS VESTIBULOS HOTELES 4 Y 5 ESTRELLAS (ART. 91 DE LAS NORMAS)	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
03	ELIMINACIÓN RESTRICCIÓN Nº MÁXIMO DE PLANTAS SUBTERRÁNEAS EN CASCO TRADICIONAL	ELIMINACIÓN RESTRICCIÓN Nº MÁXIMO DE PLANTAS SUBTERRÁNEAS (ART 91 DE LAS NORMAS) Y CORREGIR EL ERROR DE TRANSCRIPCIÓN EN EL ART. 5.3.1º CASCO TRADICIONAL CONDICIONES DE VOLUMEN DE LAS ORDENANZAS	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
04	RETRANQUEOS EN SÓTANO EN EDIFICACION ABIERTA	RETRANQUEOS EN SÓTANO (ART. 26 ORDENANZAS) a 2 m.	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
05	PLAZAS DE APARCAMIENTO EN HOTELES DE 4 Y 5 ESTRELLAS	AUMENTO RATIO PLAZAS DE APARCAMIENTO EN HOTELES DE 4 Y 5 ESTRELLAS	E	COPUT 14/07/1999	BOP 19/09/1999
06	PARCELA FOIETES USO EXCLUSIVO ALQJAMIENTO TEMPORAL	SITUACIÓN RELATIVA Y ALTURA EDIFICACION NIVEL DE USO C (ART. 26.2 Y 26.5 CONDICIONES DE VOLUMEN) Y REDEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE USO PARA EL NIVEL C (ART. 29.3 DE LAS ORDENANZAS), ZONA DELIMITADA POR LAS URBANIZACIONES ALSA, CONDAL, AVDA NICARAGUA Y NUEVO PARQUE URBANO DE FOIETES	E	COPUT 12/12/2000	BOP 26/02/2001
07	CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS MANZANAS QUE DAN FRENTE A LA AVENIDA SEVERO OCHOA	CONSTRUCCIÓN DE ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, CON REDUCCIÓN DE ALTURAS DE 6 A 3 PLANTAS, Y AMPLIACIÓN DE RETRANQUEO DE 5 A 7	E	COPUT 24/10/2001	BOP 12/12/2001
08	REDUCCIÓN DE EDIFICABILIDAD DE 0,4 M2/M2 A 0,2 M2/M2 EN URBANIZACIÓN EL PLANET	REDUCCIÓN DE EDIFICABILIDAD DE 0,4 M2/M2 A 0,2 M2/M2 VU GRADO 3 URBANIZACIÓN EL PLANET (ART. 36.4 DE LAS ORDENANZAS)	E	COPUT 22/12/2003 ANUL.SENTENCI A 906/06 DEL TSJCV DE 29/09/06	BOP 19/02/2004
09	CAMBIO DE ZONA DE ORDENACION DE CIUDAD PATRICIA Y REMITIRLA A ÁREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR Y CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO CON USO ASISTENCIAL PRIVADO DESTINADO A LA TERCERA EDAD	ELIMINACIÓN CLAVE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXCLUSIVAMENTE A CIUDAD PATRICIA Y REMITIRLA A ÁREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO CON USO ASISTENCIAL PRIVADO DESTINADO A LA TERCERA EDAD (INTRODUCCIÓN DEL GRADO 3 EN ART 40 DE LAS ORDENANZAS) CON AUMENTO DE SUELO DOTACIONAL	E	COPUT 22/06/2005	BOP 28/09/2005
10	ELIMINACION APR-4 MOLI VIGA	CAMBIO DEL RÉGIMEN DE LA UE APR-4 MOLI VIGA, ELIMINANDO LA OBLIGACIÓN DE OBTENER UNA PEQUEÑA PORCIÓN DE SUELO DOTACIONAL DESTINADO A UNA PLAZA (ART. 42 DE LAS ORDENANZAS)	E	COPUT 27/07/2005	BOP 12/12/2001
11	VIVIENDAS ADOSADAS EN VU	MODIFICACION ART. 36 a.1 DE LAS ORDENANZAS	P	AYTO 11/07/2005	BOP 12/08/2005
12	RECLASIFICACION PARCELA SNJ	INTRODUCCIÓN DE UN NUEVO GRADO 5 EN VIVIENDA UNIFAMILIAR (ARTICULOS 35 Y 36 DE LAS ORDENANZAS). MODIFICACIÓN DE CLASIFICACIÓN	E	COPUT 12/11/2010	BOP 30/12/2010
13	CAMBIO DE USO EDIFICIOS HOTELEROS A TERCARIO-OFCINAS	RECONVERSIÓN DE LAS INSTALACIONES SITUADAS EN EL CASCO URBANO QUE HAYAN CUMPLIDO SU CICLO ECONOMICO, SUSTITUYENDO SU USO ACTUAL POR TERCARIO-OFCINAS (ART. 8 ,13 18 Y 24 DE LAS DE LAS ORDENANZAS)	P	AYTO 30/06/2008	BOP 18/08/2008
14	CAMBIO DE GRADO DE EA 3 A EA 6 CON INSTRUMENTO DE GESTION	EDIFICACION ABIERTA EN EL GRADO 6: ÁMBITO EMPLAZADO EN PLAYA DE PONIENTE CON FRENTE A AVDA. URUGUAY, LINDA AL NORTE CON LA VÍA PARQUE, A PONIENTE CON AVDA URUGUAY A LEVANTE CON OTRAS FINCAS (PROPLASA) SE TRAMITA CONVENIO	P	AYTO 01/03/2010	BOP 25/03/2010
15	ELIMINACION VINCULACION SINGULAR CENTRO MUNICIPAL BOCA DEL CALVARI	DESVINCULACION EDIFICIO SITO EN PASEO DE LA CARRETERA Nº 34 DEL Art. 9 de las OOUU (CENTRO MUNICIPAL BOCA DEL CALVARI)	P	AYTO 01/03/2010	BOP 25/03/2010
16	RECLASIFICACION USO DOTACIONAL A RESIDENCIAL CENTRALES TELEFONICAS	ALTERACION DE LA CALIFICACIÓN DE DOS PARCELAS EN CALLE MERCADO Nº 16 Y TOMAS ORTUÑO Nº 98 CALIFICADAS COMO SISTEMAS GENERALES, OTORGÁNDOLES LA CALIFICACION DE RESIDENCIAL Y ASIGNÁNDOLES LA MISMA ORDENACION QUE LA DE SU ENTORNO, PROPIEDAD DE TELEFONICA,S.A. JUNTO CON ESTA SE TRAMITA CONVENIO (Cesión de dos locales en planta baja en los edificios que se construyan)	E	CITM 25/10/2012	BOP 17/05/2013
17	SUPUESTOS OBJETIVOS REDACCION ESTUDIOS DE DETALLE	REDACTADA EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA Nº 334 DEL TSJCV DE 11/04/07 QUE ANULA E.D. MANZANA C/ GERONA, MALLORCA Y AV. MEDITERRÁNEO Y FILIPINAS INCLUSIÓN EN EL ARTÍCULO 7.-ACTUACIONES DE ORDENACIÓN DE LAS NNUU DEL APARTADO 9. SUPUESTOS OBJETIVOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE	P	AYTO 29/12/2012	BOP 29/01/2013
18	ALTURA DE LA EDIFICACION (ART.91 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS EN NUMERO DE PLANTAS + ALTURA LIBRE ENTRE PISOS EN LUGAR DE LIMITACION DIMENSIONAL TOTAL (ART. 91 DE LAS NNUU)	P	AYTO 28/10/2013	BOP 12/12/2013
19	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº19 (ART.112 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	ACLARACION DE LA CARACTERIZACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES POR SUPERFICIE ESTABLECIDOS EN EL ART.112	P	AYTO 31/10/2016	BOP 25/11/2016
20	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº20 USO TERCARIO COMERCIAL	MODIFICACIÓN VALLAS PUBLICITARIAS (ART.96 DE LAS NORMAS URBANISTICAS) Y ESTACIONES DE SERVICIO (ART.121 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	P	AYTO 25/11/2019	BOP 18/12/2019
21	USO DOTACIONAL (ART.117 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	SIMPLIFICACION DE LA NORMATIVA PARA IMPLANTAR USOS DOTACIONALES PUBLICOS SIN NECESIDAD DE TRAMITAR ESTUDIOS DE DETALLE	P	AYTO 29/01/2018	BOP 14/02/2018
22	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL Nº22 2ªACT MEDIANAS SUPERFICIES Y EJES COMERCIALES	CREACION NUEVOS EJES COMERCIALES/ADAPTACION NORMATIVA AUTONOMICA/CAMBIOS DE USO EN SOTANOS A TERCARIO COMERCIAL Y DOTACIONAL (ART.112 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)	P	AYTO 26/07/2021	BOP 27/09/2021



Así mismo, en virtud del primer artículo de las Normas Urbanísticas, se han tramitado 8 Interpretaciones de las mismas, algunas de ella incorporadas en Modificaciones del Plan, como las dos últimas.

INDICE INTERPRETACIONES PGMO 1990 BENIDORM (ACTUALIZACION 16/05/31)					
Nº	INTERPRETACION	ASUNTO	ORD.	APROBACIÓN	PUBLICACION
01	TOLERANCIA DE USOS INDUSTRIALES EN SUELO URBANO RESIDENCIAL	COMPATIBILIDAD DE TALLERES DE REPARACION Y ARTESANAL CON EL USO RESIDENCIAL CON LIMITACIONES AL GRADO 2	P	AYTO 29/06/1993	
02	TERRAZAS PRIVATIVAS NO COMPUTABLES	LAS TERRAZAS PRIVATIVAS NO SE COMPUTAN HASTA EL 30% DE SUPERFICIE DE VIVIENDA O APARTAMENTO, PERO NO ES DE APLICACION A LOCALES DESTINADOS A USOS DISTINTOS DE LOS RESIDENCIALES	P	AYTO 20/03/1998	BOP 19/05/1998
03	ASCENSORES Y ESCALERAS EN ESPACIOS LIBRES (RETRANQUEOS) EN EDIFICIOS EXISTENTES	ART. 89.4 DE LAS NORMAS URBANISTICAS, RELATIVO A REGULACION DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL ESPACIO LIBRE DE PARCELA	P	AYTO 09/11/2001	
04	LAS TERRAZAS EN VIVIENDA O APARTAMENTO VINCULADAS A ESTAR Y/O DORMITORIOS	LAS TERRAZAS EN VIVIENDA O APARTAMENTO VINCULADAS A ESTAR Y/O DORMITORIOS (ART. 90.2.b NNUJ y ART. 26.7 OOUU EDIFICABILIDAD)	P	AYTO 23/01/2004	
05	VIVIENDAS EXTERIORES	ART. 109 NNUJ CONDICIONES DE VOLUMEN (AÑADIR AL ARTICULADO QUE LA PIEZA PRINCIPAL DE LA VIVIENDA RECAIGA A ESPACIOS EXTERIORES	P	AYTO 11/04/2005	BOP 09/05/2005
06	INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS EN EDIFICACIONES	ART. 91.5 INSTALACIONES FOTOVOLTAICAS EN CUBIERTA	P	AYTO 30/11/2007	BOP 30/01/2008
07	INTERPRETACION ART 112 NORMAS	INTERPRETACION APLICACIÓN ART 112 SUPERFICIE MAYORITARIA	P	AYTO 27/10/2014	
08	APLICACIÓN DECRETO HOTELERO D75/2015 + MOD 01	REGIMEN TRANSITORIO APLICACIÓN DECRETO HOTELERO D75/2015 + MOD 01	P	AYTO 30/07/2015	BOP 03/09/2015

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

REDACTOR:

AREA DE PLANEAMIENTO

Benidorm, Enero de 2022

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José Luis Camarasa García



Plan General

MUNICIPAL DE ORDENACION DE

BENIDORM

1990

REGLAMENTACION URBANISTICA PARTICULAR
TEXTO REFUNDIDO CON LAS MODIFICACIONES UNO A VISEGIMOSEGUNDA
A FECHA ENERO 2022

NORMAS URBANISTICAS

DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS
EN EL SUELO URBANISTICO

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM



NORMAS URBANISTICAS DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN EL SUELO URBANISTICO

Capítulo 1º.- CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

- Art. 1.- Objeto.
- Art. 2.- Vigencia.
- Art. 3.- Efectos.

Capítulo 2º.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

Sec. 1ª.- Generalidades.

- Art. 4.- Competencias.
- Art. 5.- Prioridades.
- Art. 6.- Actuaciones.

Sec. 2ª.- Actuaciones de Ordenación.

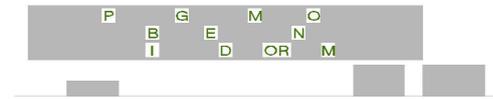
- Art. 7.- Actuaciones de Ordenación.

Sec. 3ª.- Actuaciones de Gestión.

- Art. 8.- Actuaciones de Gestión.

Sec. 4ª.- Actuaciones de ejecución.

- Art. 9.- Tipos de actuaciones.
- Art. 10.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.
- Art. 11.- Actuaciones de urbanización.
- Art. 12.- Actuaciones de edificación.
- Art. 13.- Condiciones de los proyectos de edificación.
- Art. 14.- Otras actuaciones urbanísticas.
- Art. 15.- Establecimiento de actividades e instalaciones.



Capítulo 3º.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

Sec. 1ª.- Alcance y formas.

- Art. 16.- Competencia municipal.
- Art. 17.- Formas.
- Art. 18.- Infracciones urbanísticas.

Sec. 2ª.- Licencias urbanísticas.

- Art. 19.- Obligatoriedad.
- Art. 20.- Clases de licencias.
- Art. 21.- Licencias de parcelación.
- Art. 22.- Licencias de obras de urbanización.
- Art. 23.- Licencias de obras de edificación.
- Art. 24.- Licencias de otras actividades urbanísticas.
- Art. 25.- Licencias de establecimientos de actividades e instalaciones.
- Art. 26.- Licencias de ocupación o de funcionamiento.

Sec. 3ª.- Licencias urbanísticas.

Regulaciones complementarias.

- Art. 27.- Control de solicitudes, proyectos y subsanación de deficiencias.
- Art. 28.- Silencio administrativo.
- Art. 29.- Transmisión de licencias.
- Art. 30.- Modificaciones.
- Art. 31.- Control de ejecución.
- Art. 32.- Caducidad y suspensión de licencias.

Sec. 4ª.- Ordenes de ejecución, suspensión de obras y otros usos.

- Art. 33.- Objeto y efectos.



Capítulo 4º.- FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION.

Sec. 1ª.- Fomento de la edificación.

Art. 34.- Plazos.

Sec. 2ª.- Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

Art. 35.- Situaciones de fuera de ordenación.

Art. 36.- Efectos.

Sec. 3ª.- Deberes de conservación.

Art. 37.- Obligación de conservación.

Art. 38.- Contenido.

Art. 39.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Art. 40.- Otras órdenes de ejecución para la conservación.

Sec. 4ª.- Estado ruinoso de las edificaciones.

Art. 41.- Procedencia de la declaración.

Art. 42.- Daños no reparables.

Art. 43.- Obras de reparación.

Art. 44.- Circunstancias complementarias.

Art. 45.- Obligación de demoler.

Art. 46.- Declaración de ruina.

Capítulo 5º.- DIVISIONES Y REGIMEN DEL SUELO.

Sec. 1ª.- Divisiones urbanísticas del territorio.

Art. 47.- Divisiones urbanísticas básicas.

Art. 48.- Divisiones urbanísticas complementarias.

Sec. 2ª.- Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

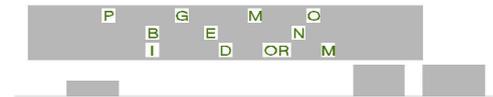
Art. 49.- Concepto del régimen urbanístico.

Art. 50.- Determinación del aprovechamiento urbanístico.

Art. 51.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Art. 52.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

Art. 53.- Plazo temporal para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.



Sec. 3ª.- Régimen de los sistemas generales.

1ª Parte: Generalidades.

- Art. 54.- Regulación de los sistemas generales.
- Art. 55.- Titularidad y régimen urbanístico.
- Art. 56.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales.

2ª Parte: Sistemas generales adscritos en su obtención al suelo urbanizable.

- Art. 57.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos.
- Art. 58.- Derechos y obligaciones de los propietarios.
- Art. 59.- Obtención por expropiación forzosa.
- Art. 60.- Ocupación de terrenos.
- Art. 61.- Adjudicación de terrenos.
- Art. 62.- Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado.

3ª Parte: Ejecución de los sistemas.

- Art. 63.- Programación.
- Art. 64.- Ejecución material.

Sec. 4ª.- Régimen del suelo urbano.

- Art. 65.- Concepto y clases.
- Art. 66.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.
- Art. 67.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.
- Art. 68.- Solares.
- Art. 69.- Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior o anterior.
- Art. 70.- Condiciones generales previas para la edificación.
- Art. 71.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo.

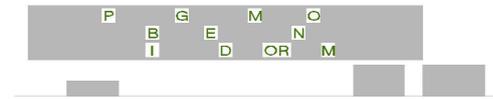
Sec. 5ª.- Régimen del Suelo Urbanizable Programado.

- Art. 72.- Concepto y clases.
- Art. 73.- Revisión del Programa.
- Art. 74.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.
- Art. 75.- Obligaciones de los propietarios del suelo urbanizable programado.
- Art. 76.- Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable programado.
- Art. 77.- Aprovechamiento medio.

Sec. 6ª.- Régimen del Suelo Urbanizable No Programado.

- Art. 78.- Concepto y clases.
- Art. 79.- Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.
- Art. 80.- Régimen transitorio.

Sec. 7ª.- Régimen del Suelo No Urbanizable.



- Art. 81.- Concepto y clases.
- Art. 82.- Régimen general de usos y actividades.
- Art. 83.- Parcelaciones urbanísticas.
- Art. 84.- Suelo No Urbanizable Común.
- Art. 85.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Capítulo 6º.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª.- Generalidades.

- Art. 86.- Concepto, alcance y clases de las condiciones generales de la edificación.

Sección 2ª.- Condiciones de volumen.

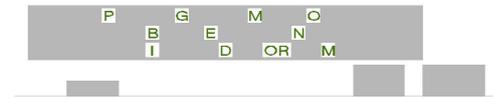
- Art. 87.- Parcela.
- Art. 88.- Ordenación de la edificación.
- Art. 89.- Ocupación.
- Art. 90.- Edificabilidad.
- Art. 91.- Alzado.

Sección 3ª.- Condiciones estéticas.

- Art. 92.- Composición de fachadas.
- Art. 93.- Elementos salientes.
- Art. 94.- Medianerías.
- Art. 95.- Cerramientos de parcela.
- Art. 96.- Vallas publicitarias.

Sección 4ª.- Condiciones de Seguridad, Salubridad y Dotación.

- Art. 97.- Condiciones generales.



Capítulo 7º.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.

Sección 1ª.- Condiciones de Impacto Ambiental.

- Art. 98.- Concepto.
- Art. 99.- Compatibilidad de actividades.
- Art. 100.- Observación de las condiciones.
- Art. 101.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.
- Art. 102.- Ruidos.
- Art. 103.- Vibraciones.
- Art. 104.- Deslumbramientos.
- Art. 105.- Emisión de gases, humos y partículas.
- Art. 106.- Vertido de aguas residuales.
- Art. 107.- Residuos sólidos.

Sección 2ª.- Condiciones de los usos residenciales.

- Art. 108.- Concepto y clases de usos residenciales.
- Art. 109.- Condiciones de la vivienda.

Sección 3ª.- Condiciones de los usos terciarios.

- Art. 110.- Concepto y clases de usos terciarios.
- Art. 112.- Comercio.
- Art. 113.- Oficinas.

Sección 4ª.- Condiciones de los usos industriales.

- Art. 114.- Concepto y clasificación de los usos industriales.
- Art. 115.- Condiciones de los usos industriales.

Sección 5ª.- Condiciones de los usos dotacionales.

- Art. 116.- Concepto y clases de los usos dotacionales.
- Art. 117.- Condiciones generales de los usos dotacionales.
- Art. 118.- Condiciones particulares para los espacios libres.
- Art. 119.- Condiciones particulares para los equipamientos.
- Art. 120.- Condiciones particulares para servicios urbanos.

Sección 6ª.- Condiciones de los usos infraestructurales.

- Art. 121.- Infraestructuras de transporte.



Sección 7ª.- Condiciones específicas de nueva urbanización.

Art. 122.- Regulación general.

Art. 123.- Condiciones provisionales.

Capítulo 8º.- PROTECCION DE COSTAS Y CARRETERAS.

Sección 1º.- Costas.

Art. 124.- Protección de Costas.

Sección 2º.- Carreteras Nacionales.

Art. 125.- Línea de edificación.



Capítulo 1º.- CONTENIDO Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.- Objeto.

- 1.- Las presentes Normas Urbanísticas regulan, conjuntamente con los restantes documentos que integran el Plan General, y los instrumentos de planeamiento que se respetan y los que se aprueben en su desarrollo, la ordenación y gestión urbanística en el Término Municipal de Benidorm, aunadamente con la Ley del Suelo, sus Reglamentos y demás normativa estatal y autonómica aplicable.
- 2.- La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Ordenanzas y Condiciones del Planeamiento, Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, Memoria, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala.
- 3.- La interpretación del Plan General corresponde, sin perjuicio de las competencias de la Comisión Territorial de Urbanismo y de otros órganos de la Generalidad Valenciana, al Ayuntamiento de Benidorm. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.

Artículo 2.- Vigencia.

- 1.- La vigencia del Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir en forma de modificación o revisión.
- 2.- La revisión del Plan consiste en una alteración en profundidad de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, por la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo demográfico o económico, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Serán las causas que determinen la necesidad de revisar el Plan General:

- (i) La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- (ii) El agotamiento, entendiéndose por tal la consolidación por la edificación, de las dos terceras partes del Suelo Urbanizable previsto en el Plan General.
- (iii) El transcurso de 8 años a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General.



- (iv) Otras circunstancias expresamente establecidas o que pudieran establecerse en normas de carácter superior y obligado cumplimiento.

No se entenderán como revisión del Plan General las determinaciones propias de la revisión cuatrienal del Programa del mismo que se expresan en el artículo 73 de las presentes Normas Urbanísticas.

- 3.- Modificaciones del Plan General son las variaciones en el contenido del mismo no incluidas en el apartado anterior.

No se considerarán modificaciones del Plan General las alteraciones que, como consecuencia de la formulación de instrumentos subordinados de ordenación y gestión legalmente aprobados, puedan afectar a la ordenación de los elementos del Suelo Urbano ordenado directamente por el Plan General o respetados como Áreas de Planeamiento Anterior, siempre que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior de este artículo. Con esta última limitación, tampoco se considerará modificación del Plan General la modificación de los Planeamientos Parciales o Especiales o Estudios de Detalle, que por estar anteriormente aprobados, éste respeta.

Artículo 3.- Efectos.

La vigencia del Plan General produce los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que regulen las leyes y normativa.
- b) Ejecutoriedad; lo que implica por una parte la facultad de emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificaciones correspondientes a los efectos de expropiación o de imposición de servidumbre.
- c) Obligatoriedad; lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.



Capítulo 2º.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL.

Sección 1ª. GENERALIDADES.

Artículo 4.- Competencias.

El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Benidorm, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y demás disposiciones generales y en las normas y ordenanzas de este Plan General, y de las atribuciones en cuanto al desarrollo de infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia que corresponden a otras Administraciones públicas.

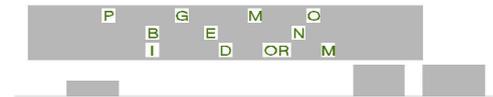
Artículo 5.- Prioridades.

Las actuaciones previstas se sujetarán a las prioridades previstas en el Programa de Actuación del Plan General.

Artículo 6.- Actuaciones.

La ejecución y desarrollo del Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante las siguientes actuaciones:

- a) Actuaciones de ordenación.
- b) Actuaciones de gestión.
- c) Actuaciones de ejecución.



Sección 2ª. ACTUACIONES DE ORDENACION.

Artículo 7.- Actuaciones de ordenación. (Modificación Nª17)

1.- La determinación de la ordenación urbanística, su detalle o reajuste y el desarrollo de este Plan se realizará mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU), Planes Parciales (PP), Planes Especiales (PE), Estudios de Detalle (ED) y Ordenanzas Especiales (OE).

2.- Se precisa:

- PP. para el desarrollo del suelo urbanizable programado y de los PAU.
- PAU para el desarrollo del Suelo urbanizable no programado.
- PE para el desarrollo de SS.GG. en Suelo Urbanizable, salvo que se incluyan en PP, y cuando así esté previsto en el Plan General.
- ED y OE cuando así esté determinado en el planeamiento de aplicación o cuando, de oficio, lo acuerde el Ayuntamiento.

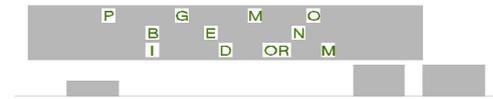
3.- Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales y Estudios de Detalle y otros instrumentos de planeamiento cuyo objeto sea uno o varios de los previstos en Ley del Suelo/RPU y estas NN.UU.

4.- Las determinaciones y documentación de los instrumentos de ordenación serán los exigidos por la Ley del Suelo (LS) y Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU).

5.- El contenido y determinaciones de los instrumentos de ordenación se atenderá a las condiciones que le sean de aplicación del planeamiento que desarrollan, y en su caso, de la Ley del Suelo y RPU y, cuando se trate de instrumentos de ordenación formulados por privados u otro ente diferente del Ayuntamiento de Benidorm, a las directrices básicas de ordenación que fije éste.

6.- Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior a 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de los sistemas incluidos en el ámbito objeto del instrumento en cuestión, ni se causa perjuicios a terceros.

7.- Cuando los instrumentos de ordenación se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas, de las que se acompañará también certificación de titularidad y cargas, así como fijación del sistema de actuación. Si se trata de Planes



Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de, al menos, el 60% de los terrenos incluidos en el ámbito a ordenar.

8.- La tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación se ajustará a la legislación vigente.

9.- SUPUESTOS OBJETIVOS PARA LA REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE

Además de los indicados en estas Normas y en la Ordenanzas particulares de Zona se establecen los siguientes supuestos o ámbitos:

A. Estudios de Detalle Ordenación Transferencia Aprovechamiento en Edificación Abierta y/o Volumetría Específica (EA, VU, VA, NA CE). condiciones objetivas:

- 1. Ámbito del Estudio de Detalle una manzana*
- 2. Se mantendrá inalterado el aprovechamiento de la manzana*
- 3. Superficie de la parcela donante inferior a la mínima de la zona de ordenación*
- 4. Forma de parcela donante irregular de difícil aplicación de separación a linderos*
- 5. Los propietarios del solar cedente y del receptor en conformidad.*
- 6. Límite del 25% de incremento de techo del solar receptor*
- 7. Aumento de la altura y esbeltez del conjunto de los edificios de la manzana.*

Para adecuar el tamaño de parcela, y su frente mínimo a calle en situaciones en que el viario delimita manzanas de gran superficie, que dificultan tanto la movilidad peatonal y/o rodada, o por la ejecución de infraestructuras sobrevenidas, podría ser necesario la apertura de nuevos viarios no previstos inicialmente en la redacción del Plan General. El diseño y las infraestructuras de estos nuevos viarios se ejecutarán de acuerdo a las Ordenanzas Municipales de Obras de Urbanización vigentes.

B. Estudios de Detalle Ordenación Alineaciones y Rasantes Todas las Zonas de Ordenación. condiciones objetivas:

- 1. Ámbito del Estudio de Detalle las parcelas afectadas*
- 2. Parcela mínima muy inferior a la manzana.*
- 3. Parcelas sin frente recayente a alineación oficial.*
- 4. Fraccionamiento de parcelas en otras menores superiores a la mínima*
- 5. No podrá disminuirse la superficie viaria.*
- 6. En caso de incremento de anchura de viario se mantendrá el aprovechamiento*



Sección 3ª. ACTUACIONES DE GESTION.

Artículo 8.- Actuaciones de gestión.

1.- Tienen por objeto posibilitar la justa distribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación y remover los obstáculos para la efectiva ejecución de ésta.

2.- Los instrumentos de gestión constituyen la expresión documental de estas actuaciones, y comprenden los siguientes tipos, cuyas determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas por la legislación urbanística:

- Proyectos de Delimitación de Polígonos o de Unidades de Actuación. Precisan el ámbito que ha de ser objeto de aplicación de alguno de los sistemas de actuación.
- Proyecto de Compensación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas propia del sistema de compensación.
- Proyecto de Reparcelación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas del sistema de cooperación.
- Proyecto de Expropiación. Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración, en su caso, de los bienes afectados por una expropiación urbanística.
- Proyecto de Normalización de Fincas. Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo.

3.- Los instrumentos de gestión podrán tramitarse conjunta y simultáneamente, aunque siempre con diferenciación expresa documental y aprobatoria, con los instrumentos de ordenación a que se refieren, observándose en este caso los requisitos de tramitación, de entre los aplicables a uno y otro instrumento, que garanticen unas mejores condiciones de publicidad, entendiéndose por tales la práctica de notificaciones individuales y los mayores plazos de exposición pública.

4.- Cuando no esté contenida en el presente Plan, o en los planes que lo desarrollan, la determinación de polígonos o unidades de actuación o la modificación de los ya delimitados, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística.

5.- El Ayuntamiento podrá exigir que la delimitación de polígonos o Unidades de Actuación y la fijación del sistema sea simultánea a la de cualquier planeamiento parcial, especial u ordenación de detalle que desarrolle el Plan General.

6.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en el art. 119 Ley del Suelo: Compensación, Cooperación o

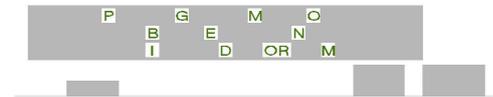


Expropiación. Se exceptúa de la anterior las actuaciones aisladas que lleven a cabo la Administración o los privados, o se trate de la ejecución de Sistemas Generales completos o de algunos de sus elementos.

La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación del polígono o unidad de actuación o, en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

7.- Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizable programados por el Plan General, o en Suelo Urbanizable no Programado que cuente con PAU aprobado.

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en suelos urbanizables programados o en suelo urbanizable no programado con PAU aprobado en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.



Sección 4ª. ACTUACIONES DE EJECUCION.

Artículo 9.- Tipos de actuaciones.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante actuaciones de ejecución, que podrán ser:

- a) de urbanización.
- b) de edificación.
- c) de otras actuaciones urbanísticas.
- d) de actividades e instalaciones.

Artículo 10.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1.- A los efectos previstos en estas NN.UU., y en especial, a los del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas en el suelo y edificación, se entiende por proyecto técnico al conjunto de documentos que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar en una actuación de ejecución, con el contenido y detalle que requiera su objeto de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2.- Los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, con los complementos precisos en cada caso. En todo caso determinarán los plazos de ejecución, y si suponen actuación sobre una edificación o instalación preexistente detallarán su estado actual.

3.- Los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias de urbanización, obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes en relación al objeto y característica de lo proyectado y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4.- Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración de él, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo, que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.



Artículo 11.- Actuaciones de urbanización.

- 1.- Son las de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de las determinaciones del Plan General, Plan Especial, y en su caso, Estudio de Detalle, en suelo urbano y por los Planes Parciales, Especiales, y Estudio de Detalle, en suelo urbanizable.
- 2.- Son Actuaciones Generales de Urbanización las que tienen por objeto el acondicionamiento integral, en una o varias fases, de un sector o polígono de Suelo Urbanizable o de un polígono o unidad de actuación en suelo urbano. Son Obras Ordinarias de Urbanización las restantes.
- 3.- En todo caso la actuación de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los existentes con suficiente dotación o capacidad.
- 4.- Las actuaciones de urbanización se detallarán en los oportunos proyectos, que serán Proyectos Generales de Urbanización cuando se trate de Actuaciones Generales de Urbanización, o Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización cuando sean actuaciones parciales. Su contenido y documentación se ajustará a la legislación urbanística.
- 5.- La tramitación de los Proyectos Generales de Urbanización y de los de Obras Ordinarias de Urbanización se realizará según la legislación aplicable. Podrán tramitarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación que desarrollen análogamente a la dispuesto en el art. 8.3 anterior.

Artículo 12.- Actuaciones de edificación.

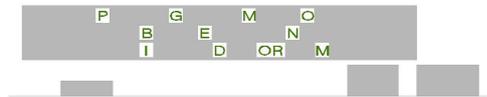
1.- A los efectos de la aplicación de las presentes NN.UU. las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2.- Obras en los edificios. Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada por obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociados entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo a sus condiciones o estado original, comprendiendo incluso las obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento



necesarias. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución puntual de instalaciones y de elementos estructurales para asegurar, respectivamente, la funcionalidad y la estabilidad en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y conducciones.

c) Obras de consolidación y reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.

d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e incluso la redistribución de su espacio interior, incluso apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.

e) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reestructuración parcial: la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo.

- Obras de reestructuración total: cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de fachadas y cubiertas.

f) Obras exteriores: Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden, especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afectación estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.



3.- Obras de demolición. Según supongan, o no, la total desaparición del inmueble se considerará:

- a) Obras de demolición total.
- b) Obras de demolición parcial.

4.- Obras de nueva edificación. Comprenden los siguientes:

a) Obras de reconstrucción:

Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.

b) Obras de sustitución:

Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella y en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de nueva planta:

Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.

d) Obra de ampliación:

Son actuaciones de nueva construcción sobre o adosada a una existente y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de la existente.

Artículo 13.- Condiciones de los proyectos de edificación.

1.- Estarán redactados con las características y detalle que se requiera para satisfacer lo especificado en las reglamentaciones técnicas aplicables y en las instrucciones que, en su caso, apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento de Benidorm.

2.- A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado y suscrita por el proyectista en el que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se le destina, en relación al planeamiento vigente de aplicación.

3.- En todos los casos en que la actuación se lleve a cabo en edificaciones sometidas al régimen de la propiedad horizontal y afecte a elementos comunes de la edificación ya sean estos funcionales o estructurales, se aportará descripción de los compromisos adquiridos con los propietarios de los restantes locales.



Artículo 14.- Otras actuaciones urbanísticas.

1.- Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las definiciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2.- Estas actuaciones se integran en los siguientes grupos:

a) Actuaciones estables: Comprende este subgrupo, a título enunciativo:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
- Movimiento de tierras no afectas a obras de urbanización o edificación.
- Construcción de piscinas, fosas y pozos.
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela.
- Ejecución de vados para acceso de vehículos.
- Construcción de cercas o cerramientos de terrenos.
- Implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de la actividad de ejecución de edificación que la instalación requiera.
- Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) Actuaciones provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente los siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y catas.
- Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.



Artículo 15.- Establecimiento de actividades e instalaciones.

1.- Son las actuaciones consistentes en la mejora, implantación o sustitución de los elementos mecánicos, maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un edificio, local o locales o piezas de éstos para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2.- Se agrupan en:

a) Instalaciones de actividades:

Cuando la actividad no se ejerce previamente.

b) Mejora y/o ampliación de la instalación:

Cuando el objeto es mejorar y/o ampliar, mediante la nueva implantación, sustitución o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, una actividad que se encuentre en funcionamiento.

3.- Los proyectos técnicos correspondientes a estas actuaciones serán independientes de los de obras y/o urbanización que, en su caso, fueren precisos para el acondicionamiento del espacio en que se realice la actividad.



Capítulo 3º.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

Sección 1ª. ALCANCE Y FORMAS.

Artículo 16.- Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como la de reestablecer, en su caso, la ordenación infringida.

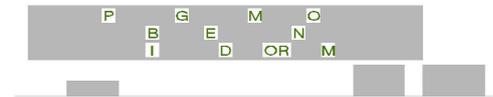
Artículo 17.- Formas.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante:

- a) Licencias urbanísticas y órdenes de ejecución.
- b) Inspección urbanística.

Artículo 18.- Infracciones urbanísticas.

La vulneración de las determinaciones del presente Plan General Municipal de Ordenación, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la Legislación Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.



Sección 2ª. LICENCIAS URBANISTICAS.

Artículo 19.- Obligatoriedad.

1.- Es necesaria la previa licencia municipal para la ejecución de los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y los que, a estos efectos, se detallan en estas ordenanzas. Su obtención precisa, la liquidación y abono de las tasas o impuestos establecidos, el cumplimiento de los requisitos que para cada una se detallan en esta sección y de aquellos otros que fueren legalmente exigibles.

2.- Este requisito rige para las personas y entidades privadas y para las Administraciones públicas distintas del Ayuntamiento de Benidorm, sin perjuicio de las excepciones previstas en la legislación.

Artículo 20.- Clases de licencias.

Son:

- a) de parcelación.
- b) de obras: de edificación o de urbanización.
- c) de otras actuaciones urbanísticas.
- d) de establecimiento de actividades/instalaciones.
- e) de ocupación y/o funcionamiento o apertura.

Artículo 21.- Licencias de parcelación.

1.- Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística.

2.- Las licencias de parcelación urbanísticas se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ellas se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que resultan emplazadas en zonas aptas para la edificación y sus características son adecuadas para ello con arreglo a las condiciones de ordenación de la edificación que determine el planeamiento aplicable.
- b) Planos de estado actual, a escala 1/1000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas sobre el plano parcelario oficial caso de existir, o sobre levantamiento topográfico actualizado, así como edificaciones, arbolado y uso de los terrenos.



c) Plano de la parcelación propuesta a escala 1/1000 como mínimo, en el que quedan perfectamente identificadas cada una de las nuevas parcelas.

3.- La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas y, si éstas no fueren exigibles, podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan las determinaciones y documentación con las características requeridas en el número anterior.

4.- Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada toda división de fincas que se pretenda realizar en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin Programa de Actuación Urbanística, para fines diferentes del aprovechamiento rústico.

Artículo 22.- Licencias de obras de urbanización.

1.- Las Obras Generales de Urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva a los Proyectos Generales de Urbanización correspondientes.

2.- Las obras ordinarias de urbanización de carácter complementario o puntual y las de mera conservación y/o mantenimiento, precisan licencia que se tramitará análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, exigiéndose el cumplimiento de aquellos mismos requisitos que por su naturaleza fueren pertinentes.

3.- La ejecución de obras incluidas en Proyectos Generales de Urbanización o las ordinarias que supongan nueva implantación de vías públicas requieren para su inicio la firma de Acta de comprobación de replanteo por técnico municipal. A tal efecto el promotor notificará al Ayuntamiento la intención de inicio de obras con antelación mínima de 15 días y el Ayuntamiento indicará la fecha para la firma del Acta.

4.- Cuando la obra de urbanización se realizare como obligación derivada de una solicitud de licencia de edificación, el proyecto de obras de urbanización podrá tramitarse conjuntamente con la licencia de edificación. Dicho documento técnico deberá ser independiente del de edificación, con especificación detallada de las características y especificaciones y presupuesto de las obras de urbanización. En el caso de que la obra de urbanización fuere de pequeña importancia, el Ayuntamiento podrá no exigir proyecto de urbanización bastando, en este caso, la especificación en Memoria valorada de las características de las obras.



Artículo 23.- Licencias de obras de edificación.

1.- A los solos efectos de su tramitación y requisitos las obras de edificación se clasifican en mayores y menores.

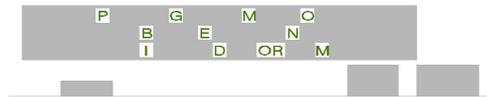
Son obras mayores:

- Las de restauración que comprendan reparación o sustitución de elementos estructurales.
- Las de reestructuración.
- Las obras exteriores, que supongan afectación estructural o construcción de nuevas estructuras.
- Las de demolición total de edificaciones que tengan una altura de dos o más plantas y las de demolición parcial en plantas de piso o superiores a la baja e incluso en éstas si existieren sótanos o semisótanos.
- Las de reconstrucción, sustitución, nueva edificación o ampliación si la superficie cubierta resultante de la intervención fuera superior a 25 m².
- Las menores que justificadamente por Informe Técnico considere como tales el Ayuntamiento.

Son obras menores las restantes.

2.- La concesión de licencias de obras de edificación requiere:

- a) Constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable.
- b) Licencia de parcelación, y si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela a las condiciones impuestas por el planeamiento aplicable.
- c) Proyecto técnico que si se trata de obras de reestructuración total o de nueva edificación deberá estar redactado en fase de proyecto básico, y en fase de proyecto de ejecución para los restantes tipos de obras. En todo caso el inicio de las obras que obtengan licencia mediante proyecto básico requiere la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.
Si la solicitud se refiriese a obras menores no será exigible proyecto, bastando Memoria valorada.
- d) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de actuación a la que, en su caso, pertenezca la parcela.
- e) Contar el polígono o unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización. En



el caso de no hallarse la parcela incluida en polígono o unidad de actuación este requisito se referirá a la parcela individualmente considerada y, en su caso, prolongación hasta el enlace con las redes y vías que están en funcionamiento. Las obras de urbanización se contendrán en proyecto o Memoria valorada.

- g) Obtención de la licencia de la actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- h) Asunción de la dirección facultativa por técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras. Este requisito no será exigible para las solicitudes de obras menores que cumplan los siguientes requisitos:
- Presupuesto inferior a 2.000.000.- Ptas.
 - No suponer ejecución de obras en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas.
 - No destinar el local a usos que supongan pública concurrencia.

3.- Podrá tramitarse y obtenerse simultáneamente la licencia de obras y la de actividad.

4.- Cuando la actividad de edificación suponga materialización de alineaciones se procederá como en el art. 22.3 anterior.

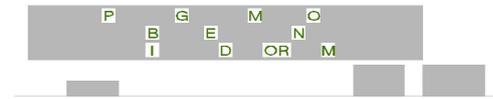
Artículo 24.- Licencia de otras actividades urbanísticas.

La realización de actos contemplados en el art. 14 anterior en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación requerirá licencia específica, y si estuvieren justificados mediante informe técnico, proyecto. Su concesión precisa de los requisitos relacionados con el artículo anterior que por su naturaleza le sean exigibles.

Artículo 25.- Licencia de establecimiento de actividades e instalaciones.

1.- Requieren licencia de actividades e instalaciones la realización de actos contemplados en art. 15 anterior, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones.

2.- La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, o los minore, no requiere licencia.



3.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones requiere:

- a) Cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en el planeamiento y de la reglamentación técnica que sea de aplicación.
- b) Proyecto técnico y asunción de la dirección facultativa de la ejecución por Técnico competente.
- c) Obtención de las autorizaciones administrativas previas pertinentes.

Artículo 26.- Licencias de ocupación o de funcionamiento.

1.- La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de las edificaciones o instalaciones previa la comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad con las condiciones de las licencias correspondientes y de que han sido terminadas y aptas para su destino específico.

2.- Están sujetas a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación o de reestructuración.
- b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3.- Requisitos:

- a) Certificado final de obra o instalación cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnica facultativa.
- b) Licencia, autorización o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades.
- d) Terminación o recepción provisional de las obras de urbanización que correspondieren a la edificación.



Sección 3ª. LICENCIAS URBANISTICAS. - REGULACIONES COMPLEMENTARIAS.

Artículo 27.- Control de solicitudes, proyectos y subsanación de deficiencias.

Presentada una solicitud de licencia los posibles reparos de orden técnico o de otra clase que suscite la solicitud, el proyecto o la restante documentación y que sean subsanables deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplimentada la subsanación los nuevos reparos que, en su caso, se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

Artículo 28.- Silencio administrativo.

1.- A los efectos del otorgamiento o denegación de las licencias urbanísticas por silencio administrativo se estará al procedimiento, plazos y efectos, previstos por el Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (Decreto de 17 de Junio de 1955).

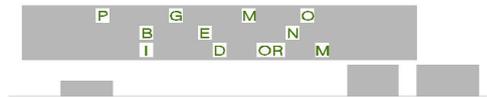
2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de este Plan.

Artículo 29.- Transmisión de licencias.

Las licencias de obras y de otras actuaciones urbanísticas que no implicaren concesión podrán transmitirse dando cuenta de ello y por escrito al Ayuntamiento y si la obra u actuación se encontrare en curso de ejecución deberá acompañarse acta, acompañada de los documentos que fuera preciso para su detalle y precisión, en que quede especificado el estado en que se encuentran, suscrita por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos las responsabilidades que, en su caso, se deriven del incumplimiento de la licencia y sus términos serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 30.- Modificaciones.

Requieren expresa autorización de la modificación de la licencia las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras o instalaciones que no fueren las nuevas especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos de los proyectos aprobados.



Artículo 31.- Control de ejecución.

En aquellas obras en que así se señale con carácter general o en los términos de concesión de licencia el peticionario deberá comunicar al Ayuntamiento, con antelación mínima de 15 días, la fecha prevista para el inicio de obras, solicitando la comprobación del replanteo correspondiente. El acta de replanteo, o tira de cuerdas, suscrita de conformidad con el agente municipal designado al efecto, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento del replanteo comprobado. Suscrita el acta o transcurrido el plazo antedicho por haber desistido expresa o presuntamente, el Ayuntamiento de la comprobación de replanteo, podrán iniciarse las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de alineaciones, replanteos, retranqueos, alturas y rasantes.

Artículo 32.- Caducidad y suspensión de licencias.

1.- Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzaren las obras en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento. En caso de que exigiese control del replanteo se suspenderá el cómputo desde la fecha de solicitud de comprobación hasta la de formalización del acta de replanteo efectiva o presunta por transcurso del plazo de 15 días a que se refiere el artículo anterior. Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo periodo de seis meses; en este caso el acuerdo de concesión de la prórroga precisará la fecha del inicio del cómputo del nuevo periodo de vigencia de la licencia.
- b) Si una vez comenzadas las obras quedaren suspendidas o interrumpidas durante un periodo superior a 6 meses, pudiendo solicitar prórroga de hasta seis meses, por una sola vez y por causa justificada.
- c) Si no se cumpliera el plazo de terminación de las obras determinado en la solicitud o en el proyecto aprobado. Si no se hubiere solicitado prórroga podrá solicitarse una definitiva por plazo no superior a un año o mayor si la envergadura o dificultad justificadamente lo requiriese y así se aprecie por el Ayuntamiento mediante informe técnico.
- d) Cuando no se subsanen, en el plazo que justificadamente se determine, los defectos a que se refiere el número 4 siguiente.

2.- Sin necesidad de acto expreso declarativo de la caducidad de la licencia quedarán caducadas las licencias de obras y las de actividades e instalaciones cuando se solicite la correspondiente de ocupación o funcionamiento.

3.- La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus



causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de la obra pendiente, sin perjuicio del necesario cumplimiento de los requisitos que, en el momento de la nueva solicitud procedan.

4.- Se dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia de obras cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales. La suspensión se levantará cuando se compruebe la efectiva subsanación de los defectos observados. Asimismo, quedará suspendida la eficacia de la licencia cuando cese la dirección facultativa en tanto este aspecto no resulte subsanado y aceptado por el Ayuntamiento.

5.- Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas o sin licencia.

6.- Las licencias de funcionamiento se declararán caducadas:

- a) Por cierre continuado de la actividad durante un plazo de 12 o más meses.
- b) Sin necesidad de acto expreso declarativo de la caducidad cuando se conceda licencia de actividades o instalaciones que sea incompatible con la actividad anterior.
- c) Cuando se ejerciere una actividad no autorizada y se incumpliere el plazo exigido para su legalización.

Sección 4ª. ORDENES DE EJECUCION, SUSPENSION DE OBRAS Y OTROS USOS.

Artículo 33.- Objeto y efectos.

1.- Mediante las órdenes de ejecución y suspensión el Ayuntamiento ejecuta su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida y a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones.

2.- La orden de ejecución no exime, salvo que medien razones justificativas de especial urgencia, de la solicitud de la licencia correspondiente acompañada, en caso de ser exigible, del correspondiente proyecto o proyectos técnicos y demás documentación exigible.



Capítulo 4º. FOMENTO DE LA EDIFICACION Y CONSERVACION.

Sección 1ª. FOMENTO DE LA EDIFICACION.

Artículo 34.- Plazos.

Los plazos para acometer la edificación serán los establecidos en la legislación urbanística, y su incumplimiento producirá los efectos señalados en ella. En todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo.

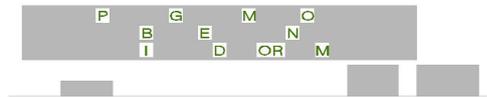
Sección 2ª. EDIFICACIONES, USOS E INSTALACIONES PREEXISTENTES.

Artículo 35.- Situaciones de fuera de ordenación.

1.- A los efectos del art. 60 de la Ley del Suelo sólo se consideran fuera de ordenación por ser disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones, o si fuere separable a la parte que correspondiere, que se encuentren en las situaciones siguientes:

- a) Las que ocupen suelo urbano calificado, por el planeamiento, como viario o espacios libres públicos, salvo que el Plan General o sus instrumentos de desarrollo determinen expresamente la compatibilidad en su uso o situación y dimensiones.
- b) Las que se encuentren situadas en suelo urbanizable programado, en suelo urbanizable no programado con Programa de Actuación Urbanística aprobado, o en suelo urbano sujeto a reforma interior, salvo que del planeamiento se deduzca expresamente su conformidad con la ordenación o resulten incorporados a la misma por los planes parciales o especiales correspondientes.
- c) Las que estén destinadas a usos que resulten incompatibles con las de las dotaciones generales y locales asignadas al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- d) Las que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por este Plan General o por disposiciones legales o reglamentaria vigentes en materia de seguridad, salubridad y protección del medio ambiente.

2.- Por tanto el incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no supone por sí mismo la calificación de edificación fuera de ordenación y no es obstáculo para el establecimiento en ellas y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y específicas que para éstos se señalan en cada zona y lugar. Asimismo, dicha circunstancia no supondrá obstáculo para la autorización de las Obras en Edificación. Las Obras de Reestructuración total y las de



Reconstrucción se autorizan si la edificación resultante se ajusta a las condiciones exigidas para las de Nueva Planta. Las Obras de Ampliación se autorizan si la edificabilidad de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de Nueva Planta y la parte objeto de la ampliación se ajusta a las condiciones de posición, ocupación y altura exigidas para aquellas.

Artículo 36.- Efectos.

1.- La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de las licencias de obras, salvo las siguientes:

- a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor que serán admisibles en todos los casos.
- b) Las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.
- c) Las de consolidación o reparación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de 15 años desde la fecha en que se pretendiere realizarla.

2.- La situación de una edificación, vallas, instalaciones y carteles, como fuera de ordenación no es obstáculo para el deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato exigidos.

Sección 3ª. DEBERES DE CONSERVACION.

Artículo 37.- Obligación de conservación.

Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato públicos.

Artículo 38.- Contenido.

1.- Se consideran contenidos en el deber de conservación:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los elementos reseñados en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del 50% del valor del inmueble determinado según el procedimiento establecido en el art. 43 siguiente repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso e



igualmente aquellos que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas.

2.- A los efectos de las obligaciones reguladas en esta sección, las urbanizaciones o elementos de urbanización, de propiedad municipal cuyo mantenimiento esté legal o contractualmente atribuido a las particulares, constituidos o no en entidades urbanísticas de conservación se equiparán a las urbanizaciones particulares.

Artículo 39.- Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1.- En construcciones.

a) Seguridad: La edificación deberá mantenerse con sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, en buen estado de afianzamiento las cornisas, elementos dispuestos en voladizo o suspendidos o grafiados así como los de protección contra las caídas, y si careciere de ellos se dispondrán. Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente defendiéndolos de la corrosión, agentes agresores y de las filtraciones que puedan dañar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, aberturas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y bienes.

b) Salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de aislamiento del ambiente exterior, de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas. Mantendrán el edificio y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos, así como de materiales herrumbrosos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

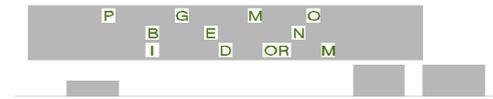
c) Ornato: Las fachadas exteriores y las cubiertas de las construcciones deberán mantenerse limpias.

2.- Las condiciones señaladas en el número 1 anterior serán de aplicación a los solares, vallas e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

3.- En urbanizaciones:

a) El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

b) En urbanizaciones particulares correrá a cuenta de sus propietarios la



conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio del alumbrado y demás elementos que configuren la urbanización.

Artículo 40.- Otras ordenes de ejecución para la conservación.

1.- Aun cuando no se deriven del planeamiento, el Ayuntamiento de Benidorm al amparo del art. 182 de la Ley del Suelo podrá ordenar:

- a) Obras de conservación o reforma que podrán incluir la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma, bien de fachadas visibles desde la vía pública y que lo requieran por su mal estado de conservación, bien paramentos medianeros que adquiriesen la condición de fachada por haberse transformado en espacio libre el uso del predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima.
- b) Obras de conservación y ornato en jardines o espacios libres particulares que resulten visibles desde la vía pública.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieren contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde esto les alcance y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

3.- Contribución de los inquilinos.

Cuanto se establece en esta sección, respecto a los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios se derivan de la legislación local vigente.

4.- Contribución de la Administración.

El Plan General en sus Ordenanzas determina la obligatoriedad de conservación de determinadas edificaciones o parte de ellas en su estado actual, bajo la denominación de "Vinculaciones singulares". Tal obligación comporta la prohibición de su sustitución y el deber de conservación regulado en esta sección, deber al que contribuirá económicamente el Ayuntamiento de Benidorm en la cuantía que sea pertinente.



Sección 4ª. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 41.- Procedencia de la declaración.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones con arreglo a las precisiones que a continuación se desarrollan:

Artículo 42.- Daños no reparables.

1.- Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de cuantía superior a 1/3 de la totalidad de los mismos.

2.- Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión portante y resistente reconocida y cuya ausencia impediría la existencia de la construcción.

3.- La determinación de la extensión a que se refiere el número 1 anterior se llevará a cabo mediante:

- a) El inventario, sistematizado y pormenorizado, de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales.
- b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido en relación con el total de elementos estructurales de su misma clase.

Artículo 43.- Obras de reparación.

1.- Son obras de reparación las definidas como tales anteriormente.

2.- El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de las tablas de precios unitarios que determine el Ayuntamiento de Benidorm, y, en su defecto, de la Generalitat Valenciana.

3.- La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, ponderado en razón de la depreciación que, por su edad, haya sufrido la edificación.

Servirá de base para el establecimiento del valor de reposición la tabla de precios unitarios a que se refiere el punto 2 anterior en función de las particulares características constructivas de la edificación.

La depreciación se apreciará aplicando las Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones aprobadas por OM. 28.12.89 (BOE 02.02.90)



Artículo 44.- Circunstancias complementarias.

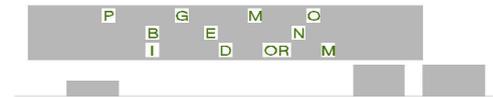
- 1.- La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que hagan aconsejable la demolición del inmueble salvo que ésta haya sido establecida como determinación de actuación del Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- 2.- Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán de consideración a los efectos de la declaración del estado ruinoso de las edificaciones, por carecer de relación con dicho estado.

Artículo 45.- Obligación de demoler.

La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma obliga al propietario a su demolición en el plazo que se señale, salvo que se trate de inmueble sujeto a vinculación singular, y sin perjuicio de la exigencia de responsabilidades de todo orden en que se pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 46.- Declaración de ruina.

- 1.- La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará en expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde-Presidente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición.
 - b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble cuando fuere esto posible por tener independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
 - c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes y concretas, destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público por cuenta del propietario.
- 2.- La mera incoación del expediente contradictorio de ruina no impide:
 - a) Que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación con la seguridad del mismo.
 - ⁱ
b) La adopción de ordenes de ejecución tendentes a hacer cumplir el deber de conservación en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- 3.- El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la seguridad y salubridad no suponen declaración de ruina.



Capítulo 5º. DIVISIONES Y REGIMEN DEL SUELO.

Sección 1ª. DIVISIONES URBANISTICAS DEL TERRITORIO.

Artículo 47.- Divisiones urbanísticas básicas.

Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio el Plan General divide el suelo del municipio de Benidorm, según la siguiente sistematización:

A) CLASIFICACION DEL SUELO.

Constituye la división básica primaria del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las diferentes áreas se distingue:

a) Suelo urbano:

Comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano de la ciudad y aparece delimitado en el plano nº 3 (Régimen, Protección y Gestión del Suelo). El régimen de este suelo se contiene en el art. 83 de la Ley del Suelo, y se desarrolla en la Sección 4ª siguiente.

b) Suelo urbanizable:

Es el destinado por el Plan a ser soporte del desarrollo urbano futuro. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de urbanización se divide en:

- *Suelo urbanizable en ejecución.*
- *Suelo urbanizable programado.*
- *Suelo urbanizable no programado.*

Los regímenes específicos de esta clase de suelo se contienen en los art. 84 y 85 de la Ley del Suelo y se desarrollan en las Secciones 5a y 6a siguientes.

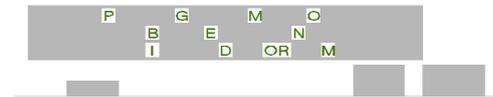
c) Suelo no urbanizable:

Es aquel que el Plan mantiene ajeno a los procesos de urbanización. El régimen de esta clase de suelo se contiene en el art. 86 de la Ley del Suelo y se desarrolla en la Sección 7a siguiente.

d) Suelo de sistemas generales:

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de pertenecer a cualquiera de los anteriores tipos de suelo, son destinadas por el Plan al mantenimiento o establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en los planos (Régimen, Protección y Gestión del Suelo) del Plan General.



B) CALIFICACION DEL SUELO.

1.- Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de usos urbanísticos y regula al régimen de éstos, con carácter general para todo tipo de suelo, y con carácter pormenorizado o detallado para el suelo urbano cuya ordenación no esté remitida a planeamiento de desarrollo. La pormenorización de los usos en el suelo urbanizable y en el urbano con planeamiento remitido es, respectivamente, función del planeamiento parcial o especial correspondiente.

Son usos globales los siguientes:

a) De carácter dotacional:

- Comunicaciones o transportes.
- Infraestructuras.
- Parques y jardines públicos, o espacios libres.
- Equipamientos comunitarios.
- Servicios urbanos.

b) De carácter particular:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

2.- Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada o de que formen parte de los sistemas generales, cuyo ámbito de servicio es la totalidad del municipio, o locales, que están afectos básicamente a un sector urbano.

3.- Las condiciones generales de los usos se regulan en el Capítulo 7º siguiente. La asignación pormenorizada de usos a cada parcela y las condiciones particulares es materia propia de las ordenanzas particulares. A tales efectos se tipifican los siguientes criterios y definiciones:

a) El planeamiento determina para cada ámbito un uso característico, que es el que conforma su ordenación y utilización, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Usos complementarios son los que cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan coadyuva al característico por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.

c) Asimismo, el planeamiento determina para cada ámbito de forma expresa usos prohibidos, que son aquellos cuya implantación se impide por imposibilitar su presencia la consecución de los objetivos de la ordenación en el ámbito que se trate. También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados resultan incompatibles con los permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso, por superar las condiciones de impacto ambiental detalladas en el Capítulo 7º siguiente.

d) También el planeamiento determina los usos compatibles, que son aquellos que



pueden implantarse en dicho ámbito o parcela en coexistencia con el característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. Estos usos compatibles pueden resultar condicionados o no. Lo serán cuando su implantación resulta limitada por condiciones específicas del área o zona o parcela o edificaciones, que pueden ser condiciones absolutas o derivadas de la localización espacial concreta en el ámbito, parcela o edificación o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico. Son usos no condicionados los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica en cuanto a tal uso y de las condiciones de impacto ambiental. Excepcionalmente estos usos son obligados en la cuantía que determine el Plan.

e) En cada una de las zonas de suelo urbano los usos no declarados expresamente prohibidos o que se declaran tales según sus ordenanzas particulares y el apartado c) anterior, se considerarán compatibles, y se podrán condicionar si objetivamente ello fuera necesario para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la ordenación urbanística.

Artículo 48.- Divisiones urbanísticas complementarias.

1.- Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen:

A) En suelo urbano:

a) Suelo urbano común (SUC), ordenado por el Plan General de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto, viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias de aquel.

b) Áreas de planeamiento anterior (APA): Caracterizadas por tener su ordenación urbanística detallada y determinada por un planeamiento anteriormente aprobado o en trámite que el Plan General incorpora a él por remisión, cuya vigencia se reconoce, con las matizaciones que se indican en cada caso.

c) Áreas de planeamiento remitido (APR): Son aquellas para las que el Plan General contiene la ordenación básica con remisión de la de detalle o pormenorizada a ulterior desarrollo por medio de un Plan Especial de Reforma Interior.

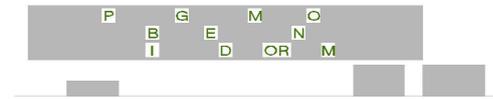
B) En suelo urbanizable:

d) Sectores de suelo urbanizable en ejecución (APA-PE) cuyo desarrollo se debe ajustar a los planes parciales aprobados que se declaran vigentes, con las modificaciones que en cada caso se especifican.

e) Sectores de suelo urbanizable programado, sujetos a desarrollo por medio de los Planes Parciales correspondientes (PP).

f) Áreas de suelo urbanizable no programado, pendientes de desarrollo a través de Programas de Actuación Urbanística y ulteriores Planes Parciales (PAU).

2.- Sin perjuicio de la delimitación de los polígonos y demás ámbitos de gestión



propios de suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales, el Plan General determina unidades de actuación cuya delimitación se contiene en el plano nº 3 (Régimen, Protección y Gestión del Suelo) del mismo y para los que se señala el sistema de actuación aplicable en la Memoria del Plan General.



Sección 2ª. CONTENIDO URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 49.- Concepto de régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido. El Plan General, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

Artículo 50.- Determinación del aprovechamiento urbanístico.

1.- Con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística, toda parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determine el Plan General o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande o las anteriormente aprobadas que éste respete.

2.- Las determinaciones de planeamiento definitivas del contenido urbanístico de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, sino únicamente a exigir, con arreglo a la Ley y al Plan que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente.

3.- Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico la aprobación definitiva de los Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General y la delimitación de los polígonos o unidades de actuación, y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 51.- Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la Ley y, en su virtud, por el planeamiento, y que se concretan en:

- a) La aprobación definitiva de los proyectos de parcelación o de compensación que la ejecución del planeamiento requiera.
- b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del municipio que graven el polígono o unidad de actuación de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.



- c) La ejecución, conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes al polígono, unidad de actuación o, en su caso, parcela.
- d) La sujeción del uso de los predios al destino previsto o autorizado, con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística y con exclusión de todo uso prohibido, incompatible o no autorizado.
- e) La conservación de las construcciones, terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, así como el mantenimiento de su aptitud para el uso asignado.

Artículo 52.- Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el planeamiento el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrá cambiarse de destino sino por modificaciones del planeamiento, manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

Artículo 53.- Plazo temporal para el desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

En el Programa de Actuación y Memoria del Plan General se determina el cuatrienio en que procede se formulen e inicien su ejecución los diferentes Planes Parciales que desarrollen la ordenación del suelo urbanizable programado.



Sección 3ª. REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

1ª PARTE. - GENERALIDADES.

Artículo 54.- Regulación de los sistemas generales.

1.- La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo 7º dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2.- En los planos de Calificación del Suelo se determinan los elementos de los sistemas generales, y su ordenación, ejecución y gestión podrán ser objeto de Plan Especial.

3.- Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente y salvo indicación en contrario, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario, se sujetará a las normas que se refiere el número 1 de este artículo a las derivadas de las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes.

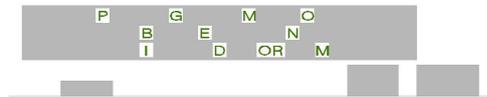
4.- Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales o Especiales que desarrollen aquellos sectores, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y de la facultad municipal de acometerla, si circunstancias urbanísticas excepcionales y debidamente motivadas lo aconsejaren.

Artículo 55.- Titularidad y régimen urbanístico.

1.- Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento de Benidorm, con las salvedades y condiciones que más adelante se determinan.

2.- Los terrenos de sistemas generales fijados por el Plan General que tengan un uso coincidente con el propuesto, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos, sin que deban transmitirse al Ayuntamiento de Benidorm.

3.- Los terrenos de titularidad pública y uso no coincidente con el previsto por el Plan para el sistema general afectado, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable, siendo en cualquier caso de inmediata ocupación para la ejecución del uso previsto.



4.- Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento de Benidorm, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario, excepto cuando tengan un uso coincidente con el propuesto en que se estará a lo previsto en el nº 2 anterior sin perjuicio de que la transmisión podrá ser obligada si así lo acuerda el Ayuntamiento de Benidorm.

Artículo 56.- Obtención del suelo destinado a sistemas generales.

1.- El presente Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, distinguiendo aquellos para los que prevé la aplicación del instituto de la expropiación forzosa bien sea mediante la ejecución de polígonos completos, bien por actuación específica, de los que han de ser obtenidos como carga urbanística imputable a los propietarios de cada clase de suelo.

2.- Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el plano de Régimen, Protección y Gestión del Suelo (RPGS) y en el Programa de Actuación.

3.- Las referidas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento que los sistemas generales conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, obteniendo en su caso las compensaciones que proceden con arreglo a las presentes Normas.

4.- La transmisión al Ayuntamiento de Benidorm de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

- a) Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea éste el procedimiento seguido para su obtención.
- b) Gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos de obtención.



2ª PARTE. - SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 57.- Adscripción de terrenos y adjudicación de excesos.

1.- Los sectores de suelo urbanizable programado para los que el Plan General fija un aprovechamiento medio superior al global establecido para tal clase de suelo según el cuatrienio de su programación, tienen adscritas para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se especifican en el plano de Régimen, Protección y Gestión de Suelo por haber sido computadas en los cálculos del referido aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado.

2.- En cumplimiento de lo requerido en los números precedentes, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable programado, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de los polígonos en que necesariamente dividirá a éste cada Plan Parcial. En dichos polígonos se incluirán obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

3.- Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación, deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado en cada cuatrienio, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

4.- Los terrenos específicos de sistemas generales exteriores al sector que hayan de adscribirse al mismo para compensar su exceso de aprovechamiento podrán ser concretados con la formulación de los correspondientes Planes Parciales por los particulares que los hayan redactado o por el Ayuntamiento de Benidorm en todo caso. Si no se contuvieran en los Planes Parciales, la adscripción particular de tales terrenos la realizará la propia Corporación Municipal al ocupar o expropiar los terrenos o en cualquier momento, de oficio o a petición de los interesados, en los términos previstos en la Ley.

Artículo 58.- Derechos y obligaciones de los propietarios.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, serán compensados, cuando no se aplique la expropiación, mediante la adjudicación a otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio de esa clase de suelo.

2.- Cuando proceda la compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la



obtención de tales terrenos de sistemas generales.

3.- Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en el polígono o polígonos en que hayan de hacer efectivos su derecho a partir del momento de la adscripción de sus terrenos al mismo, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

Artículo 59.- Obtención por expropiación forzosa.

1.- Si el Ayuntamiento optase por seguir el procedimiento de la expropiación forzosa el propietario u otros titulares de derechos reales tendrán derecho a la indemnización que corresponda de la valoración de sus terrenos con arreglo al valor urbanístico, que se determinará en función del noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio.

2.- En los casos en que el Ayuntamiento opte por este mecanismo deberá seguir el procedimiento legalmente previsto y tendrá derecho a la adjudicación de suelo en cuantía suficiente para compensar los terrenos expropiados, en los sectores de suelo urbanizable programado con exceso de aprovechamiento sobre el medio que establece el Plan General.

3.- A estos efectos el acta de ocupación de terrenos afectados por sistemas generales deberá dejar constancia de las unidades de aprovechamiento medio de suelo urbanizable, que correspondan al Ayuntamiento y el sector o polígono, caso de que esté delimitado, en que haya de hacerse efectiva la compensación del aprovechamiento urbanístico de los terrenos expropiados.

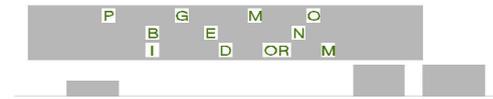
Artículo 60.- Ocupación de terrenos.

1.- El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2.- Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 61.- Adjudicación de terrenos.

1.- Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se haya producido la adscripción a que se refieren los artículos anteriores quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente al polígono en que hayan de ejercitar sus derechos, cualquiera que sea



el estado en que aquel se encuentre.

2.- En tanto no se produzca la adscripción específica de los terrenos de sistemas generales al correspondiente sector o polígono con exceso de aprovechamiento, el Ayuntamiento de Benidorm actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, dada su condición, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario, a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización del polígono.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida, con idéntica compensación, por la Junta de Compensación o único propietario del correspondiente polígono, tanto en el caso de que se haya producido la adscripción de propietarios de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

3.- La titularidad dominical del Ayuntamiento de Benidorm sobre los terrenos de sistemas generales adscritos a suelo urbanizable programado en los que no se haya ejercido la expropiación, se producirá por subrogación real en el momento en que se inscriban registralmente la reparcelación o el proyecto de compensación definitivamente aprobado, conforme a lo dispuesto en la Ley.

4.- En el supuesto de que en el momento de la referida inscripción aún no hubieran sido adscritos al polígono en que se localice el exceso de aprovechamiento todos o algunos de los propietarios de sistemas generales para quienes el Plan prevé la repetida adscripción, el Ayuntamiento de Benidorm mantendrá la titularidad fiduciaria de las parcelas resultantes de la reparcelación o compensación en que se localice aquel aprovechamiento, hasta su final adjudicación, detrayendo en su caso los costes de urbanización. La adjudicación habrá de producirse en el plazo máximo de dos (2) años a contar de aquella inscripción, o si fuese anterior, en los seis (6) meses siguientes al momento en que las correspondientes parcelas adquieran la condición de solar.



Artículo 62.- Sistemas generales a cargo del suelo urbanizable no programado.

Para los terrenos de sistemas vinculados a la gestión del suelo urbanizable no programado serán de aplicación las mismas determinaciones que para los vinculados al suelo urbanizable programado con las siguientes salvedades:

1.- Los propietarios de terrenos tendrán derecho a su compensación en los sectores de suelo urbanizable de acuerdo con el aprovechamiento medio resultante del Programa de Actuación Urbanística descontada la parte del mismo que resulte de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Benidorm.

2.- Los terrenos de sistemas generales podrán ser objeto de expropiación o de imposición de servidumbres con anterioridad a la aprobación del Programa de Actuación Urbanística correspondiente y tendrá derecho el órgano expropiante a la adjudicación del aprovechamiento correspondiente, a través del correspondiente proyecto de compensación o reparcelación.



3ª PARTE. - EJECUCION DE LOS SISTEMAS.

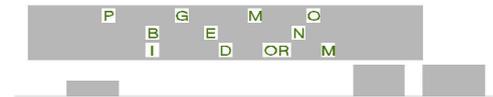
Artículo 63.- Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación prevista en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

Artículo 64.- Ejecución material.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida en todo caso de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

- a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias, y por los particulares en la parte que les corresponda en virtud de los compromisos de gestión fijados en el planeamiento anterior cuyas determinaciones mantenga.
- b) Por los particulares en los casos de ser adjudicatorios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.
- c) Por la Administración Pública y los particulares de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el Plan General y, en su caso, conforme determinen los Planes Parciales en suelo urbanizable o Especiales de Reforma interior en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 63.3 y 85.1 del Reglamento de Planeamiento.
- d) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que en orden a las inversiones públicas y privadas establezcan los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.



Sección 4ª. REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 65.- Concepto y clases.

1.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que el Plan General incluye en esta clase por concurrir en ellos las circunstancias de urbanización o consolidación especificadas en la Ley.

2.- La delimitación del suelo urbano se contiene en el Plano nº 3 (Régimen, Protección y Gestión del Suelo).

3.- Como consecuencia de la revisión del programa del Plan General se incluirán en esta clase de suelo los urbanizables que lleguen a disponer de las condiciones previstas en el apartado 1 anterior, siempre que los mismos estén insertos en un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

4.- El Plan General, por inclusión en las Áreas de Planeamiento Anterior que se delimitan en el plano de Calificación del Suelo incorpora, con las modificaciones que proceden, las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y de utilización de suelo adoptado, las cuales están recogidas en instrumentos de planeamiento o de ordenación de detalle definitivamente aprobados o en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

El régimen urbanístico a que se someten dichas áreas es el de suelo urbano común, conteniéndose las modificaciones particulares de su ordenación y regulación pormenorizada en las Ordenanzas del presente Plan.

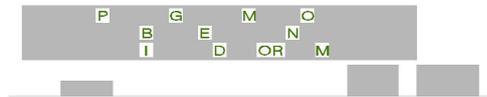
5.- En los planos de Calificación y Régimen del Suelo se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano en las que el Plan General precisa el ulterior desarrollo de sus determinaciones mediante la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, instrumentos de planeamiento que responderán a los objetivos específicos y demás condiciones que contiene el Anejo de las Ordenanzas.

El régimen urbanístico de esas áreas es el común al suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las condiciones particulares que el Planeamiento de desarrollo señale.

Las determinaciones que se contienen en el Anejo se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo.

6.- Finalmente, en el suelo urbano común, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y aprovechamiento de los terrenos, construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la Ley, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

7.- El suelo urbano común tiene precisada su ordenación y trazado viario en los



planos de Alineaciones y Calificación pormenorizada del Suelo Urbano. Las alineaciones están determinadas por el Plan en los planos correspondientes y, en su defecto, remitidas a Estudio de Detalle. La reglamentación relativa a usos y edificaciones se contiene en las Ordenanzas.

Artículo 66.- Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particulares que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley y, en lo que sea de aplicación, del presente Plan General.

2.- En ejercicio de tales facultades, los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que el Plan asigne a tales terrenos según el área de ordenación en que se encuentren situados, derecho que está sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas dentro de los polígonos o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.

También, en ejercicio de tales facultades, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas sin menoscabo, en todo caso, de los deberes y limitaciones a que con carácter general queda afecto tal derecho, al cual pertenece el contenido normal de las respectivas propiedades.

3.- Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no puedan materializarse aprovechamientos lucrativos por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo, serán compensados en base al valor urbanístico que en función del aprovechamiento fija el presente Plan General para el ámbito de actuación o área de edificabilidad tipo en que aquella se encuentre.

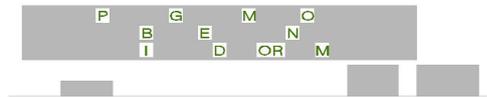
4.- En todo caso, los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que la Ley y, en su virtud, el presente Plan General, establecen.

Artículo 67.- Deberes y cargas de los propietarios de suelo urbano.

1.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Benidorm los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que legalmente procedieren que se incluyan en el polígono o unidad de actuación en que se encuentren sus terrenos.

2.- Tales propietarios deberán, igualmente:

- a) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las



determinaciones del Plan así lo establezcan.

- b) Costear la urbanización en los términos señalados por la Ley y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.
- c) Edificar los solares dentro de los plazos exigidos.

3.- El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuará, en su caso, en los polígonos o unidades de actuación que se delimiten a través de los procedimientos reparcelatorios o de compensación establecidos por la Ley y, en lo que resulte de aplicación por el presente Plan.

Artículo 68.- Solares.

Se califican como solares las parcelas que cumplan las condiciones que a tales efectos determine la Ley y además dispongan de alumbrado público.

Artículo 69.- Actuaciones en áreas remitidas a planeamiento ulterior o anterior.

1.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé en las áreas remitidas a planeamiento anterior o ulterior no podrán llevarse a cabo las operaciones previstas en el Título III de la Ley del Suelo y no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación del uso de las mismas o demolición de construcciones.

2.- No obstante, lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone la Ley, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3.- Excepcionalmente, las licencias de obras a que se refiere el número 1 anterior podrán ser expedidas por el Ayuntamiento en las áreas citadas en el propio apartado cuando las mismas no constituyan o integren polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan, estén fijados por éste los usos pormenorizados correspondientes a través de las oportunas normas zonales, así como las alineaciones aplicables a la parcela y la ejecución de aquellas obras no hubiere de afectar o impedir en forma alguna el cumplimiento de los objetivos o determinaciones de cualquier índole que fija el Plan a cada área.

Igual posibilidad cabrá, previa declaración que excluya a la finca de la expropiación, en aquellas áreas remitidas a planeamiento ulterior cuya ejecución prevea el Plan a través de este sistema de actuación.

Artículo 70.- Condiciones generales previas para la edificación.



1.- El suelo urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, en especial las establecidos en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación del polígono o unidades de actuación en que se incluyan los terrenos.
- b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fueren necesarios para dotar de servicios urbanísticos al polígono o unidad de actuación o a la parcela.
- c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las condiciones y garantías legalmente pertinentes.
- d) Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de actuación continuas, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de actuación.

2.- Las parcelas de suelo urbano que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorios y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al presente Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el propio Plan, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

Artículo 71.- Orden de prioridades en el desarrollo del suelo.

1.- El desarrollo del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa establecido en el presente Plan General o, en su defecto en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2.- El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, reduciéndose los plazos de ejecución previstos en el Plan General, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la alteración del proceso urbanizador.

3.- Si en los programas de ejecución contenidos en los Planes de ordenación no se hubiera fijado el plazo de ejecución de la urbanización que haya de llevarse a cabo en la realización del Plan, se entenderá que estas obras deberán estar acabadas en el plazo de veinticuatro (24) meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General o figura de planeamiento que lo desarrolle.



Sección 5ª. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Artículo 72.- Concepto y clases.

1.- El Suelo Urbanizable Programado es aquel que el Plan General considera apto para la urbanización y prevé su desarrollo urbanístico según el Programa del propio Plan.

2.- Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos vigentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo:

a) Suelo Urbanizable Programado en Ejecución:

Integrado por aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que son básicamente compatibles con las determinaciones de este. El Plan General establece las alteraciones a introducir, en su caso, en la ordenación determinada por los Planes Parciales correspondientes, pero mantiene sus parámetros básicos de aprovechamiento, por lo que estos sectores no están sujetos a los efectos del aprovechamiento medio intersectorial.

b) Suelo Urbanizable Programado:

Integrado por sectores que requieren la redacción de los correspondientes Planes Parciales, en el plazo y por la iniciativa señalada en el Programa del Plan General. Estos sectores se incluyen en el cómputo y efectos del aprovechamiento medio intersectorial agrupados por cuatrienios.

c) Suelo Urbanizable Programado integrante de sistemas generales cuya ejecución se prevé dentro del Programa del Plan General, vinculada su obtención a cargo del aprovechamiento medio.

3.- La regulación del Suelo Urbanizable Programado, además de la genérica expresada en la presente sección, se contiene en:

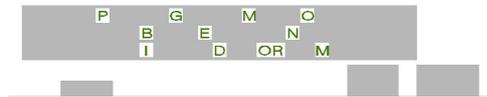
a) La del Suelo Urbanizable en Ejecución en los Planos de Calificación y Régimen de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas APA/PE, seguidas de un número de identificación), y en las Ordenanzas en cuanto a la especificación de su régimen.

b) La del Suelo Urbanizable Programado en los Planos de Calificación y Régimen de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos y del cuatrienio previsto para su desarrollo (siglas PP, seguidas de dos números, uno relativo al Cuatrienio y otro un número de identificación), y en las Ordenanzas en cuanto al señalamiento de los criterios básicos de ordenación a desarrollar por el planeamiento parcial respectivo.

c) La del Suelo Urbanizable Programado integrante de sistemas generales en la Sección 3ª anterior.

Artículo 73.- Revisión del Programa.

1.- El Ayuntamiento revisará cada 4 años el Programa del Plan General y, en su caso, ampliará en otros 4 el límite temporal que abarquen sus previsiones.



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

- a) Excluir del Suelo Urbanizable Programado clasificando como Suelo Urbano los sectores o polígonos que hayan alcanzado el suficiente grado de urbanización y de cumplimiento de cargas en desarrollo de las previsiones de su respectivo Plan Parcial, señalando en su caso las obligaciones pendientes.
- b) Clasificar como Suelo Urbanizable Programado áreas, o partes de las mismas, con capacidad y suficiencia para integrar un sector de planeamiento, clasificadas en el Plan General como Suelo Urbanizable no Programado. Tal determinación llevará aparejadas las determinaciones correspondientes, si fueran necesarias, acerca de las previsiones de gestión de los elementos de los sistemas generales.
- c) Excluir del Suelo Urbanizable y clasificar como Suelo Urbanizable no Programado a sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado o en Ejecución en los que se hubieran incumplido, por los promotores, los plazos de ejecución previstos en el Plan de Etapas del respectivo Plan Parcial o en el propio Programa del Plan General.
- d) Mantener la clasificación de Suelo Urbanizable Programado a los sectores así clasificados en el Plan General, pudiendo alterar las previsiones temporales de desarrollo de los mismos, tales como el plazo de ejecución y/o el sistema de actuación.

Artículo 74.- Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

1.- Las previsiones del presente Plan General para los sectores de Suelo Urbanizable Programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, los cuales contendrán las determinaciones legalmente establecidas, observando asimismo las determinaciones específicas contenidas en el Anejo de las Ordenanzas.

2.- El sector es la unidad de planeamiento parcial. Los límites de cada sector vienen grafiados en el Plano de Régimen de Suelo de este Plan General.

3.- La gestión del planeamiento se acometerá por polígonos, pudiendo coincidir polígono con sector cuando así se apruebe.

La delimitación de polígonos deberá venir fijada en la propia documentación del Plan Parcial. Cuando no fuere así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento legalmente previsto.

La delimitación de polígonos es requisito inexcusable para el comienzo de la ejecución del Plan Parcial; su ausencia impedirá el desarrollo de este proceso y la ulterior obtención de licencia de edificación.

4.- Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Capítulo 7º de estas Normas.



5.- Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se ejecutarán mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización.

Artículo 75.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado.

Una vez que se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial y en el contexto de la gestión y ejecución del mismo, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios previstos en el Plan Parcial.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento, cuando el aprovechamiento medio del sector excediera del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado para el correspondiente cuatrienio. Esta obligación no es exigible en los sectores de Suelo Urbanizable en ejecución a que se refiere el art. 72 anterior.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.
- d) Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del sector, así como de la parte de sistemas generales incluidos en el mismo, si fueren interiores al Sector.
- e) Conservar la urbanización, constituyendo la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, cuando por las características de la promoción y de la situación de los terrenos así lo estableciera el Ayuntamiento durante el trámite aprobatorio del Plan. En todo caso, cuando se trate de actuaciones por sistema de compensación, la Junta correspondiente vendrá obligada a conservar la urbanización al menos hasta la recepción municipal de la misma.

Artículo 76.- Condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable Programado.

1.- En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, el suelo clasificado como Urbanizable Programado estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- a) No podrá ser urbanizado o edificado, salvo que las obras traten de la ejecución de sistemas generales.
- b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, con informe favorable previo de la Comisión Provincial de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin



derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

- c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

2.- Para obtener licencia de obras de edificación en este tipo de suelo, habrán de concurrir también los siguientes requisitos:

- a) Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Compensación o Reparcelación del polígono respectivo.
- b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan de abastecerse.
- c) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.
- d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constandingo tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

Artículo 77.- Aprovechamiento medio.

En la Memoria del presente Plan General se detallan las magnitudes empleadas para la obtención del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado de cada cuatrienio y su valor.



Sección 6ª. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 78.- Concepto y clases.

Se clasifican como Suelo Urbanizable no Programado aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, pero cuyo desarrollo no se ha previsto en los dos cuatrienios que abarca el Programa del Plan General.

Artículo 79.- Desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado.

1.- El Suelo Urbanizable no Programado podrá desarrollarse mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en la Ley, debiendo observar también las determinaciones específicas señaladas en el Anejo de las Ordenanzas.

2.- Las iniciativas de actuación de este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso las propuestas presentadas mediante concurso.

3.- El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tales las delimitadas en el Plano de Régimen de Suelo (siglas PAU, seguidas de un número de identificación).

Artículo 80.- Régimen transitorio.

1.- En tanto no se desarrollen los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el Suelo urbanizable no Programado tendrá el mismo régimen que el establecido en las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo no Urbanizable Común Rústico.



Sección 7ª. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 81.- Concepto y clases.

1.- Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que el Plan General no incluye en ninguno de los demás tipos de suelo (Urbano y Urbanizable) por estimarse que su destino es, precisamente, el de ser preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones de desarrollo urbanístico del Municipio.

2.- Atendiendo a las características naturales del suelo, que determinan básicamente la regulación que del mismo se realiza en este Plan General, el Suelo no Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo no Urbanizable común.
- b) Suelo no Urbanizable Protegido. Las diversas razones que determinan la necesidad de protección, paisajísticas y forestales, configuran sendos tipos de suelo de esta categoría.
- c) Suelo no Urbanizable ocupado o destinado a sistemas generales.

3.- El ámbito afecto a cada tipo se contiene en el plano de Régimen, Protección y Gestión del suelo.

4.- La regulación de la categoría c) anterior se contiene en la sección 3ª de este mismo capítulo.

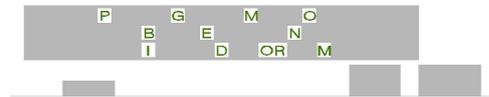
Artículo 82.- Régimen general de usos y actividades.

Sin perjuicio de las particularidades del régimen que para cada tipo de Suelo no Urbanizable que se expresa más adelante, los terrenos clasificados de esta forma están sujetos, por su naturaleza y destino, a las siguientes limitaciones generales:

- a) El Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, según determina la Ley.
- b) Salvo las excepciones establecidas expresamente en estas Normas Urbanísticas, deberán destinarse a actividades agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas. Las construcciones que se realicen deberán estar vinculadas a estas actividades.

Las construcciones existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General admitirán los usos establecidos en el artículo 84 de estas Normas, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que se garantice que el uso en cuestión no causará impacto desfavorable en las condiciones de utilización y/o explotación de los terrenos colindantes, y siempre que no se vincule a dicho uso más superficie de terreno que la que tuviera la parcela antes de la aprobación del Plan.

- c) Los movimientos de tierra que se realicen deberán ser tratados adecuadamente,



al objeto de adecuarse a las condiciones naturales del paisaje.

- d) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- e) Las edificaciones que se realicen observarán los criterios de composición, materiales y estética en general, necesarios para su adecuada integración en el medio rural o natural donde se erijan.
- f) Las edificaciones que se construyan, en ningún caso podrán dar lugar a la formación de un núcleo de población, entendiéndose por tal todo asentamiento urbano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como abastecimiento de agua y su red de distribución, saneamiento, alumbrado público, acceso viario o encintado de aceras, que son características de las áreas urbanas. Los parámetros configuradores de las condiciones determinantes de un núcleo de población son la parcela mínima y los retranqueos exigidos en los artículos siguientes para las construcciones no agropecuarias en cada tipo de suelo. Otras circunstancias se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 83.- Parcelaciones urbanísticas.

1.- Se presume la existencia de parcelación urbanística, expresamente prohibida en Suelo no Urbanizable, cuando se den manifestaciones objetivas de división de una finca rústica mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación o proyecto en ella, en que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Poseer accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.
- b) Servicios de abastecimiento de agua potable y de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación común para ellas.
- c) Centros sociales o deportivos, o de ocio y recreo, o comerciales para uso de los propietarios.
- d) Publicidad mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, o publicidad impresa o inserción en los medios de comunicación social, manifestadora de usos no agropecuarios para destinar a ellos las parcelas.
- e) Distribución parcelaria impropia de los fines rústicos.

2.- La concurrencia de alguna de las causas enumeradas, presuntamente constitutiva de una parcelación urbanística, determinará la incoación de un expediente de infracción urbanística, para constatar y, en su caso, sancionar los actos contrarios a la legalidad urbanística, así como la paralización del trámite de las licencias solicitadas hasta tanto no se resuelva el referido expediente; si de éste resultara la existencia de parcelación urbanística, ello constituirá motivo suficiente para la denegación de las licencias de obras solicitadas y no resueltas.



Artículo 84.- Suelo no Urbanizable común.

1.- El Suelo no Urbanizable Común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

2.- Esta clase de suelo tiene como uso característico el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Como usos complementarios se admiten las explotaciones mineras, los vertidos autorizados expresamente por el Ayuntamiento, las infraestructuras, el mantenimiento de los servicios públicos.

Como usos compatibles se toleran la vivienda familiar aislada, los de ocio y esparcimiento, las acampadas y las instalaciones de utilidad pública e interés social y de equipamiento.

Son usos prohibidos la vivienda plurifamiliar y las actividades industriales.

Las edificaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles. Las que no se vinculen al uso característico o a sus complementarios deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo mediante el trámite legalmente establecido. La relación directa con los usos anteriores habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo, para los usos agropecuarios, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia, salvo los usos y actividades que se autoricen por el referido procedimiento especial; el incumplimiento de esa condición determinará la caducidad de la licencia concedida.

3.- Los parámetros de edificabilidad que habrán de observar las edificaciones que se construyan en el Suelo no Urbanizable Común son:

- a) Parcela mínima: para actividades agropecuarias la parcela edificable será la que se acredite fehacientemente que constituye el soporte de una explotación agropecuaria; en ella podrán construirse tantas edificaciones o instalaciones como requieran las características de la explotación, respetando la ocupación máxima permitida. Para vivienda familiar la parcela mínima será de 5.000 m².
(una Hectárea por vivienda en virtud del Art 211.1.b.1 TRLOTUP 2021)
- b) Ocupación máxima: para usos no agropecuarios el 5%; para usos agropecuarios el 20%.
- c) Altura máxima: Usos no agropecuarios: 2 plantas y 7 m. Usos agropecuarios: 3 plantas y 10 m., pudiéndose sobrepasar por los elementos e instalaciones que lo requieran.



- d) Retranqueos mínimos: Edificaciones 10 mts. a eje de caminos públicos y linderos. Cercas 5 mts. a eje de caminos públicos y linderos. En el Camino Viejo de Valencia estas distancias serán de 30 mts. y 25 mts. respectivamente, medidas desde el nuevo eje.

Artículo 85.- Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

1.- Este tipo de suelo, por sus singulares características naturales, es objeto de una regulación más restrictiva en cuanto a la gama de usos admisibles en él, a fin de resaltar el objetivo de mantener el medio natural. Las categorías en que se divide este suelo protegido son: Suelo no Urbanizable de Protección Paisajística y Suelo no Urbanizable de Protección Forestal.

2.- El primero está constituido por áreas naturales de alto valor paisajístico y ecológico, definidores de la identidad geográfica del Municipio. Las actividades admitidas en este tipo de suelo son las agropecuarias, ocio y esparcimiento, y excavaciones arqueológicas promovidas por los organismos competentes. No se permiten obras de edificación, ni las actividades extractivas a cielo abierto.

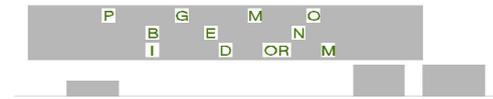
3.- El segundo está constituido por áreas naturales que por sus especiales características de forestación merecen protección.

Los usos admitidos son los agropecuarios y forestales, el ocio y esparcimiento, y las acampadas. Se prohíbe el uso de vivienda, salvo para guarda de las instalaciones.

Las edificaciones permitidas, en las que se extremarán las características necesarias (composición, materiales, colores, disposición y tamaño de la edificación, etc.) para su integración en el paisaje, serán las relacionadas con los usos permitidos, y no ocuparán más del 1% de la superficie de la parcela.

4.- Salvo la implantación de usos agropecuarios o forestales se requerirá, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo a través del procedimiento legalmente establecido.

5.- En el desarrollo de los usos y actividades admitidos en estos tipos de suelo no se realizarán movimientos de tierra que desfiguren el perfil del terreno, entendiéndose por tales los que originen desniveles mayores de 1'00 m. Tampoco se podrán realizar talas de arbolado.



Capítulo 6º. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Sección 1ª. GENERALIDADES.

Artículo 86.- Concepto, alcance y clases de condiciones generales de la edificación.

1.- Las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas regulan las características generales que han de observar las edificaciones.

2.- Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las particulares establecidas en las Ordenanzas. Si en alguna de las Ordenanzas Particulares se estableciera alguna determinación más específica, prevalecerá ésta sobre las generales.

3.- Su alcance se extiende a la obras de nueva edificación que se realicen en el Término Municipal, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas; por ello, las normas urbanísticas y ordenanzas de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General deberán observar las determinaciones establecidas en este Capítulo.

4.- También son de aplicación en las actuaciones de reestructuración total, así como si no suponen desvío de sus objetivos, a las restantes actuaciones de edificación.

5.- Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de la edificación se dividen en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad y condiciones de calidad y confort.



Sección 2ª. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 87.- Parcela.

1.- Parcela es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2.- A los efectos de asignación y cómputo de aprovechamiento se distingue entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin relación con las determinaciones de ordenación urbanística, y parcela neta, que por haber sido sometida a las diversas operaciones de gestión y ejecución de la ordenación necesarias para la implantación del uso a que está destinada por planeamiento, se identifica, cuando se trata de superficies edificables, con el solar.

3.- Las Ordenanzas particulares establecen para cada uso y zona los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela neta o solar, en orden a sus respectivas superficies y longitudes de fachada o frontal distinguiendo, normalmente, entre parcelas existentes y nuevas parcelas, las primeras son:

- Las que de hecho están individualizadas, sin más merma o división que las que resulten de la aplicación directa sobre ella de las diferentes calificaciones de suelo determinadas por el Plan.
- Las resultantes de la agrupación simple de las anteriores.
- Las resultantes de operaciones de normalización de fincas de aquellas.
- Las segundas son las derivadas de operaciones de:
 - División o Segregación de parcelas existentes.
 - Reparcelación de aquellas parcelas.

4.- Todas estas circunstancias habrán de tenerse presentes en los instrumentos de gestión que se redacten en ejecución de la ordenación aprobada.

5.- Se exceptúan de los requisitos señalados en este art. las parcelas en las que, mediante el procedimiento y con las condiciones señaladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, se autoricen usos provisionales.

6.- Todas las determinaciones que se contienen en el Plan, en tanto no se indique lo contrario, se refieren a la parcela neta o solar. Por contra los aprovechamientos totales que se indican para los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Programado y Áreas de Suelo Urbanizable No Programado lo son de la totalidad de dichos sectores o áreas, debiendo los correspondientes planes parciales repartirla en las diferentes áreas edificables, integradas por tanto por parcelas netas, que ellos determinen.



Artículo 88.- Ordenación de la edificación.

1.- La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta uniformidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas áreas urbanas. Esta regulación se contiene en las Ordenanzas.

2.- A tal fin, se definen las siguientes tipologías de edificación:

- a) Edificación según alineación de vial o cerrada. Es aquella cuya fachada exterior se dispone superpuesta con el frontal de las parcelas a vía pública o a espacio libre público, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle. En este tipo de edificación se permiten los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación y de la resolución de accesos; cuando se indique expresamente en la normativa particular, se permiten también patios abiertos en fachada, y se establece un retranqueo obligatorio para la edificación respecto al frontal de la parcela, que puede afectar a la totalidad o parte de la edificación.
- b) Edificación abierta. Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.
- c) Edificación de volumetría específica: cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, sino que se dispone de modo concreto para cada sector, área, conjunto o parcela a través de una composición de volúmenes contenida y pormenorizada en un instrumento de ordenación.

3.- Para determinar la posición concreta de la edificación, según corresponda a las tipologías descritas en el apartado anterior, se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, alimétricos o propios de la edificación.

4.- Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Son los siguientes:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela.
- b) Alineación exterior: es señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales de las parcelas edificables. Se achaflanarán los encuentros de calle, con chaflán recto, de forma tal que la longitud del segmento que se sitúa en la prolongación de la alineación sea de $\frac{1}{3}$ de la semisuma de los anchos de las calles adyacentes que forman la esquina a que corresponde el chaflán.
- c) Alineación interior: es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja y/o a todas o varias plantas de pisos.
- d) Retranqueos: son las condiciones de separación la proyección horizontal que se imponen a una obra o edificación respecto a distintas referencias.



5.- Los elementos de referencia altimétricos se utilizan para la medición de altura o la determinación de la posición o nivel de todo o parte del edificio.

Son los siguientes:

- a) Rasante: es la línea señalada en el planeamiento o con arreglo a las determinaciones del mismo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. En los viales ejecutados se toma, salvo indicación en contra, la existente.
- b) Cota: es la altura en que se encuentra un punto determinado del terreno.
- c) Cota de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cuando se trate de edificación según alineación de vial, la cota de referencia de la planta baja se establece en las Ordenanzas particulares de zona; cuando se trate de edificación de volumetría específica, en el correspondiente instrumento de ordenación; y cuando se trate de edificación abierta o aislada la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del piso de la planta baja.

6.- Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:

- a) Plano de fachada: es el plano o planos que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.
- b) Plano envolvente de la edificación; Igual al anterior, incluyendo los elementos salientes.
- c) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios, o en edificación adosada es el lindero que separa una edificación de la parcela edificable colindante, esté o no edificada.



Artículo 89.- Ocupación. *(Interpretación N° 03)*

1.- La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal.

2.- A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren. Tampoco los elementos salientes, las construcciones subterráneas y las permitidas en el espacio libre de parcela.

3.- Las formas en que puede determinarse en este Plan la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

- a) Ocupación directa: se determina mediante el señalamiento de un coeficiente o relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.
- b) Ocupación indirecta: se determina mediante el señalamiento de elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos.

4.- Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcción o instalaciones, salvo las siguientes:

- a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de guardar separación a alineación de fachada.
- b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación. *En los edificios existentes tendrán esta consideración los elementos verticales comunes de nueva construcción, para mejorar la habitabilidad y/o seguridad, como escaleras y ascensores).*
 - a) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio, propiedad y uso privado de la Comunidad.
 - c) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.



Artículo 90.- Edificabilidad. *(2ª Actualización Modificación N°01 Mayo 2016)*

1.- La edificabilidad es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico y determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2.- La edificación bruta o techo edificable de un sector (EB) comprende toda la edificación, destinada a cualquier uso lucrativo, que pueda materializarse dentro de él.

3.- A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

- a) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda con acceso desde el exterior o desde la vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común de la edificación.
- b) Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por el paramento interior de los cerramientos del mismo y la de la galería de servicio o tendedero. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 m. También se incluye la parte de terraza de utilización privativa del local cuya superficie exceda del 30% de la útil del local antes definida. *(Interpretación N°04). En el caso de locales repetidos en altura se tomará la del local de la planta intermedia. No computan las partes de terraza de utilización privativa del local, vinculadas al estar-comedor o dormitorios, cuya superficie no exceda del 30% de la útil del local antes definido, y las terrazas de planta de cubierta*

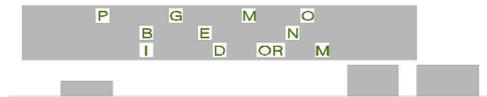
Si se trata de hoteles de tres o más estrellas no computan:

- Los vestíbulos, incluidas sus zonas de recepción, conserjería y consigna, excepto la parte que exceda de aplicar el estándar de 1,5 m²/habitación.
- Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial.
- La parte de terraza, vinculada a una habitación, cuya superficie no exceda del 30% de la útil de aquella.
- Las cocinas, oficinas, cámaras, almacenes, vestuario de servicio y aparcamiento subterráneo.

(Interpretación N°02). En el sentido de considerar que la exclusión de cómputo de la superficie de terraza, no supere el 30% de la superficie cerrada del inmueble, es aplicable a viviendas y apartamentos, pero en ningún caso a locales destinados a usos distintos de los residenciales.

Si se trata de hoteles de cuatro o más estrellas se aumenta el coeficiente de edificabilidad en un 40%, debiendo este suplemento destinarse exclusivamente a salones (TV, Congresos, Reuniones y Juegos), comedores, piscina cubierta, squash y sauna, *debiendo cumplir las siguientes condiciones:*

1. *En hoteles de nueva planta se efectuará reserva de aprovechamiento de la franja de 2m de retranqueo a calle (Subsuelo + vuelo)*
2. *La ratio de tamaño mínimo de habitación será 20 m²/Hab*
3. *En reforma y ampliación de hoteles existentes para su elevación a categoría de cuatro*



estrellas, no se podrá alterar el tamaño habitaciones, aplicándose el incremento de edificabilidad a los usos arriba indicados.

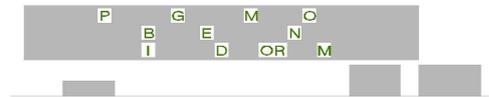
- 4. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la sauna, 2ª Actualización de la Modificación Puntual N°01 (MAYO 2016), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor. No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario-hotelero de la presente modificación.*

Prevía la aprobación de un Plan o planes de Reforma Interior (homologados a la Ley Urbanística vigente. y, en su caso, Programas) que contemplen nuevas dotaciones públicas necesarias para el cumplimiento de los estándares legales, se permitirá el incremento del tamaño de las habitaciones de los hoteles de tres o más estrellas, con las siguientes condiciones sobre el mínimo exigido por la normativa hotelera.

Se establece para el uso terciario- hotelero en categoría de tres estrellas o superior, un incremento de aprovechamiento a equilibrar mediante PRI, según usos concretos de los espacios de la siguiente forma:

- 1. Coeficiente para espacios de acogida en 1.5 m² por habitación (Vestíbulo /Recepción/ Conserjería),*
- 2. Coeficiente para incremento del tamaño de las habitaciones sobre el mínimo de 15/16/17 m²u/Hab de la normativa sectorial de Turismo, hasta 5 m² por habitación, en la categoría de 3*, hasta 7, 5 m² por habitación, en la categoría de 3* Superior, 10 m² por habitación, en la categoría de 4*, hasta 12, 5 m² por habitación, en la categoría de 4* Superior, y 15 m² por habitación, en la categoría de 5*.*
- 3. Coeficiente para incremento del 15% sobre el correspondiente al Grado, destinado al resto de servicios comunes en los establecimientos de 3**
- 4. En hoteles de nueva planta la ratio de cómputo mínimo por habitación será 20 m²u/Hab*
- 5. En hoteles existentes la ratio de cómputo mínimo por habitación será de 16 m²u/Hab para las existentes y 20 m²u/Hab para las nuevas habitaciones*
- 6. En hoteles existentes que NO incrementen el número de habitaciones, pero SI el aprovechamiento la ratio de cómputo mínimo por habitación será de 15/16/17 m²u/Hab, según categoría.*
- 7. Los incrementos mínimos en el caso de los dos apartados anteriores, serán de 4 m² útiles, a los que no se aplicará el coeficiente adimensional J en caso de sustitución monetaria.*
- 8. Estos estándares operaran para la habitación tipo, independientemente de que sea, individual, doble o cuádruple.*
- 9. Se entienden por hoteles existentes el listado recogido en la 2ª Actualización de la Modificación Puntual N°01 (MAYO 2016), sobre las parcelas que fueron construidas originalmente, y los que dispongan de licencia de edificación en vigor. No se permitirán segregaciones de parcelas existentes, de cualquier uso, para aplicar los incrementos de techo terciario-hotelero mediante de la presente modificación (Con PRI).*

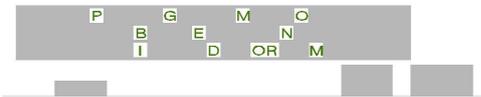
En el supuesto de que pretenda hacerse uso de la posibilidad de incremento del tamaño de las habitaciones de hoteles a que se alude en el párrafo anterior, el solicitante de la licencia deberá aportar con su solicitud, acta notarial en el que se asuma el compromiso de no destinar la superficie incrementada en las habitaciones a la instalación de camas adicionales, con respecto a las que, de acuerdo con la normativa sectorial turística, correspondería a cada habitación en función de su superficie computada. El acta notarial recogerá la obligación de hacer constar



dicho compromiso en la declaración de obra nueva del hotel, indicando en la misma el número de plazas por habitación, para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Del mismo modo la solicitud de licencia de actividad del hotel, deberá expresar concretamente el número de plazas de cada una de las habitaciones que lo integran, la ampliación posterior de tal número de plazas se entenderá incumplimiento de las condiciones a que la licencia quedó subordinada, y motivará la revocación de la licencia, conforme a lo dispuesto por el Artículo 16 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Cada Plan de Reforma justificará el reequilibrio dotacional por el incremento de aprovechamiento con el siguiente orden de prelación:

- A. Franja de sauna, 2 metros de retranqueo, de forma genérica para cualquier parcela donde el uso hotelero sea compatible, para nuevos hoteles, y gráfica individualizada para los 71 establecimientos existentes. (Vuelo obligatorio, suelo y Subsuelo opcional)*
- B. Dos pequeños ámbitos de Suelo No Urbanizable Común residuales entre el Parque Natural de Sierra Helada y el suelo urbano, que pasarían a ser Parques Urbanos (L/P)*
- C. Nuevos suelos dotacionales en Suelo No Urbanizable Común, destinados según los nuevos estudios para la prevención de riadas, a inundarse controladamente (balsas de laminación) situados al norte y sur de la AP-7, y que pasarían a tener la condición de protección hidráulica (SNU-H) de forma indicativa e informativa, y que se calificarían mediante Plan Especial sometiéndose además a Evaluación Ambiental Territorial Estratégica (EATE).*
- D. El resto de suelos dotacionales existentes y no gestionados a obtener por expropiación mediante sustitución económica equivalente en convenio expropiatorio voluntario:*
 - Zona Moralet: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, Carretera CV 763 de Benidorm a Gandía; y Oeste, suelo no urbanizable de protección forestal.*
 - Zona L'Aigüera Nord: Sistema general de espacios libres: Linda: Norte, Carretera Nacional 332; Sur, línea de ferrocarril Alicante-Denia; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, sistema general de espacios libres el Moralet, vial en medio.*
 - Zona vial de acceso al PP 3/1: Sistema general de comunicaciones: Linda: Norte, PP 3/1; Sur, antigua Carretera Nacional 332; Este, suelo no urbanizable; y Oeste, suelo no urbanizable.*



EDIFICABILIDAD TERCIARIO-HOTELERO ART 90 PGMO 1990 + MOD 1(MAY 2016)			
COMPUTA NORMA GENERAL	NO COMPUTA NORMA GENERAL	NO COMPUTA HOTELES 4*/ 5*	COMPUTA HOTELES 3*/4*/5* MOD 1 ACTUALIZADA + PRI
Habitaciones existentes superficie util real	Terrazas hasta el 30% s/superficie de la habitación		Incremento 5/7,5/10/12,5/15 m2u/Hab exceso mínimos normativa Turismo en 3*/3*S/4*/4*S/5*
Habitaciones nuevas 20 m2u/Hab			
Exceso de 1,5 m2u /Hab En Vestíbulo/Recepción/ Conserjería/Consigna	Pasillos >2m o Ancho Evacuacion		Incremento 1,5 m2u /Hab en Vestíbulo/ Recepción/ Conserjería/ Consigna/ Comedores en 3*/4*/5*
		Incremento 40% en salones (TV/ Congresos/ Reuniones/ Juegos) comedores/ piscina cubierta/squash/sauna	Incremento 3* 15% en salones (TV/ Congresos/ Reuniones/ Juegos) comedores/ piscina cubierta/squash/sauna
Oficinas, Comedores	Escaleras >2m o Ancho Evacuacion		
	Ascensores		
Bares, Restaurantes, Tiendas, etc vinculadas al exterior del hotel	Cocinas/oficios/cámaras/ almacenes/vestuario de servicio/Aseos comunes		
	Locales Técnicos/Muelles de Carga Cubiertos		
	Aparcamientos B/rasante		

- a) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán:
- Los locales subterráneos destinados a aparcamiento.
 - Los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación según las siguientes reglas:
 - Escaleras y ascensores, no computan
 - Zaguanes y portales: Si su superficie es inferior a 40 m2 computarán en su totalidad; si estuviere entre dicha cantidad y la resultante de aplicar 1 m2 por cada local o vivienda servidos por él, no lo harán y si excediere se computará el exceso.
 - Pasillos: no computarán excepto si su anchura libre entre paramentos excede de 2 metros salvo que esta circunstancia fuese obligatoria observancia.
 - Los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación, y las terrazas comunes.
- b) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.
- 4.-La asignación de la edificabilidad puede indicarse según las siguientes modalidades:
- a) Directa: mediante el establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.
 - b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

5.- Cuando el Plan o planes de Reforma Interior afecten en su ámbito competencias sectoriales de otras administraciones se someterán a informe durante el periodo de exposición pública con el trámite que determine la Ley Urbanística vigente en ese momento. En concreto y respecto a la Legislación sectorial en materia de Costas, en edificios hoteleros situados en servidumbre de



tránsito o protección, la tramitación del correspondiente Plan de Reforma Interior, necesario para poder aplicar los incrementos de edificabilidad previstos en esta modificación del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas, y en los artículos 222 y 227 del vigente Reglamento General de Costas, o normativa que la sustituya.

Artículo 91.- Alzado. (Modificación N°18)

1.- Las condiciones de alzado definen la organización de los volúmenes y la forma de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desenvolvimiento de los usos a desarrollar en la misma.

2.- Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

a) Planta:

Es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si la altura libre de las mismas no excede de *1,80 m.*

b) Planta sótano:

En edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1,00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación y almacenaje, incluidos trasteros.

c) Planta baja:

En edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja, y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

d) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.

e) Planta ático:

Es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Sobreático es un ático respecto al anterior.

f) Sólido capaz:

Es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

g) Altura de la edificación:



Es la distancia vertical, expresada en número de plantas sumada las plantas de pisos más la planta baja.

h) Altura de piso:

Es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

- i) Altura libre: Es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de *2,50 m., en planta* pisos y de 3,20 m. en plantas bajas. La altura libre máxima de planta baja es de 4,50 m., excepto en aquellos casos en que justificadamente el uso que albergue requiera mayor altura; *por ejemplo, en los vestíbulos de los hoteles de cuatro y cinco estrellas (Como consecuencia de la Modificación N° 2); la de planta de sótanos y pisos es de 3,00 m*
- j) *Espesores de forjados: Los forjados convencionales tendrán un espesor máximo de 0.50 m y excepcionalmente los técnicos previa justificación hasta 1.00 m*

j) Cota de planta:

Es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja o, en edificación abierta, la cota del pavimento de la planta baja.

3.-En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

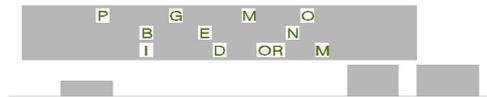
4.-En la asignación de alturas de edificación que se realiza en el Capítulo 8o de estas Normas, se indica:

- a) *Altura máxima de la edificación expresando el número máximo de plantas*
- b) *Altura de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial. o posición respecto a terreno urbanizado y natural en volumetría específica*
- c) Alturas mínimas y máximas de planta baja, plantas de piso y, en su caso, de planta ático.

Altura mínima de la edificación; en caso de no indicarse expresamente, se entenderá que la altura mínima será la establecida para la planta baja en la zona en cuestión.

5.-Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 35%.
- b) Antepechos y elementos de seguridad similares.
- c) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.
- d) Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria.
No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los



requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen, aspecto que deberá justificarse.

- e) Elementos ornamentales y de jardinería.
- f) Chimeneas y antenas.
- g) Elementos de publicidad permitidos.
- i) *Instalaciones de energía solar no exigidas por el CTE, siempre que (Interpretación N°06):*
 - *cuenta con la autorización de la propiedad y en su caso de la comunidad de propietarios por la afección a elementos comunes del edificio.*
 - *se justifique técnicamente que la instalación no afecta a la estructura o estanqueidad de las cubiertas.*
 - *se justifique que no se alteran las vistas ni se proyectan sombras sobre edificios colindantes, evitando soluciones de apilamiento de las placas frete a las ordenaciones en fila de baja altura.*
 - *se deberá solicitar licencia de obra y ambiental, justificando las condiciones de accesibilidad y seguridad durante el mantenimiento de la instalación*

6.- Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, será libre, regulándose por las normativas sectoriales de Habitabilidad, Reglamentos de locales de pública concurrencia, incendios, etc.

7.- Con respecto a la edificación en parcelas de topografía en pendiente acusada se establece

a) La edificación no podrá superar una superficie paralela al terreno natural situada a una distancia medida en vertical, que coincide con la altura reguladora de la edificación permitida.

b) 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 emplear cimentaciones profundas, entendiendo por tales los muros pantalla y pilotaje.

c) Movimientos de tierra y muros de contención: Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- 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.

- En cualquier caso, se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.

- Se permiten rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por una superficie paralela al perfil del terreno natural, situado 1.5 metros por encima de aquel medido en vertical.

Los muros de contención que linden con otros colindantes o con viales, no podrán tener una altura superior a 1.5m respecto al perfil natural del terreno, medido en vertical. En la coronación de estos muros no se permitirán elementos ciegos de cierre.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de lo expresado en los párrafos anteriores, en la documentación aportada con la solicitud de licencia de obras, se incorporará al proyecto plano topográfico, en el que se reflejen las líneas de nivel, así como la vegetación o cualquier otro elemento de relevancia en relación al medio físico.

Estas condiciones también se deberán cumplir en aquellas parcelas que, estando edificadas, se pretenden reedificar de nuevo mediante la sustitución de la edificación en más de un 70%.



Sección 3ª. CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 92.- Composición de fachadas.

1.- Las nuevas edificaciones resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachadas alineadas con viales, quedando en este caso prohibida la ubicación de tendedores en fachada, debiéndose éstos situarse en el interior o, si no tiene patios interiores, o si es edificación abierta, en la exterior, cubierta o espacio libre de parcela, pero en todo caso protegidos de vistas con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada.

2.- Podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos, en un frente de manzana. Podrán exigirse si el Plan o instrumento de ordenación correspondiente señala su obligación en planta baja, y si recaen a la Avda. de la Aigüera y Foietes en planta baja y de primer piso, y observarán las siguientes condiciones:

- a) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo de la edificación, que deberán mantener un ritmo constante.
- b) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 3,50 m. de ancho, salvo indicación en contra.
- c) La altura será la de la planta baja correspondiente, incluida la entreplanta cuando la hubiere.
- d) El piso del espacio tratado con soportales tendrá la rasante coincidente con la de la acera.
- e) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.
- f) Podrán concretarse sus condiciones compositivas mediante la formulación de un Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

3.- La colocación de toldos, persianas enrollables y rejas en plantas de piso requerirá uniformidad en toda la fachada del edificio. Las vulneraciones de esta regla tendrán la consideración de infracción urbanística.

Artículo 93.- Elementos salientes.

1.- Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella.

Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios. Sus condiciones específicas se establecen en el presente artículo.



2.- Como norma general, y sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en este Plan o puedan establecerse en otros instrumentos de ordenación, se permite que se dispongan los vuelos sobre el espacio viario o el espacio libre público, no pudiéndose disponer en él elementos de apoyo. La altura mínima del voladizo sobre la rasante transitable por personas será de 3,20 m. si se trata de elementos constructivos propios de la edificación y de 4,50 m. de la transitable por vehículos, entendiéndose por éste el ocupado por la calzada más 20 cm. suplementarios.

El Ayuntamiento y las compañías concesionarias de los servicios públicos podrán colocar instalaciones de alumbrado y elementos de señalización que cumplirán los parámetros enunciados en el párrafo anterior, además de las condiciones particulares que determine el proyecto aprobado en cada caso.

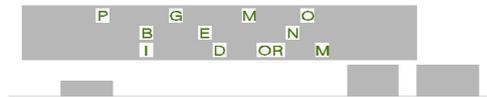
En la edificación aislada no sujeta a alineación interior, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente, sin perjuicio de cumplir los retranqueos señalados en las Ordenanzas.

3.- Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.

En las zonas de edificación cerrada la altura mínima de estos elementos, excepto aquellos que sobresalgan menos de 0,15 m. sobre la fachada, será de 3,20 m. sobre la acera. La separación de estos elementos a los linderos de la edificación será de 0,60 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.

Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público se detallan en las ordenanzas particulares.

Las terrazas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes y/o salientes no cerrados o con cerramiento que no reúna condiciones de aislamiento término y acústico, de dimensiones adecuadas para la estancia al aire libre de las personas.



5. Los elementos superpuestos a las edificaciones son las portadas, escaparates y vitrinas, los toldos y muestras. En general habrán de separarse de los linderos una distancia de 0,45 m., excepto si su vuelo no es superior a 0,10 m., en cuyo caso podrá llegar hasta él.

Las limitaciones establecidas para estos elementos son las siguientes:

ELEMENTO	ALTURA MINIMA SOBRE RASANTE	VUELO MAXIMO	OBSERVACIONES
Marquesina	2,25	ancho de la acera menos 0,50 m. y no más del 10% ancho.	Se respetará el arbolado. Se instalarán aparatos de climatización, no se permite el vertido libre.
Escaparates y vitrinas.	libre	0,10 m.	
Toldos planta baja.	2.25 m.	ancho de la acera menos 0,50 y no más del 10% de la calle	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más 0,10 m.
Toldos planta piso. (1)	0,90 m.		
Muestras.	2,25 m.	0,10 m.	En planta de pisos de antepechos con altura máxima de 0,70 m.
Banderines.	2,25 m.	1,30 m. ó 10% ancho calle.	La distancia ancho calle a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0,60 m.

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Todos los elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición y conjunto armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de dignidad y seguridad.

La autorización municipal para la instalación de muestras y banderines luminosos en plantas de pisos requerirá acreditación de la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, usuarios permanentes de los locales que tengan huecos a menos de 10 m. de cualquier parte del anuncio luminoso, así como de los enfrentados a él. Si se tratase de un edificio en que no existiese actividad residencial, podrá eliminarse la primera de las condiciones antedichas.



5.- Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:

- a) Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas. La altura mínima de estas instalaciones si sobresalen de la alineación exterior, será de 2,25 m.
- b) Las canalizaciones podrán disponerse libremente en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótanos. Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,25 m. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.

Artículo 94.- Medianerías.

1.- Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren en la misma medianería visibles desde la vía pública, tales medianerías deberán ser tratadas en sus materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

2.- Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada. El Ayuntamiento podrá imponer como condición a las obras en los edificios, si no supone desvío de su objetivo, la obligación de tratamiento de las medianerías del edificio en cuestión.

Artículo 95.- Cerramientos de parcela.

1.- Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares, para los que en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

2.- Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requiriesen otras condiciones:



- a) En el medio urbano se realizarán a base de cerca vegetal, tela metálica o reja trabajada de hierro o de acero. Su altura máxima será de 2,50 m., pudiendo disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 0,80 m. Se permiten lienzos de fábrica hasta su altura máxima, siempre que su longitud no exceda del 10% de la longitud del tramo correspondiente. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.
- b) En el medio rural existe libertad para las condiciones y composición de las cercas, salvo la de respetar una altura máxima de 2,50 m.
- c) En cualquier ámbito, salvo que las condiciones especiales del uso a desarrollar en la correspondiente parcela impusieran características determinadas, se prohíben soluciones de cercado con elementos que puedan causar daño a personas o animales, tales como alambre de espino, cascote de vidrio en la coronación de fábricas, rejas puntiagudas y otras análogas.

3.- En el medio urbano las cercas se emplazarán en los linderos y en la alineación exterior de la parcela; podrán retrasarse de las alineaciones a fin de conseguir una mejor relación de la edificación con los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio privado que se incorpore materialmente al espacio público en congruencia con éste, aunque su mantenimiento debe correr a cargo del propietario.

En el medio rural las cercas se situarán en los linderos de la parcela, sin perjuicio de los retranqueos que pudieran imponerse por las servidumbres a que se refiere el artículo 49 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.- Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se destinen al uso correspondiente, deberán cerrarse.

Artículo 96.- Vallas publicitarias. *(Modificación N°20)*

Las vallas publicitarias y demás elementos de publicidad exterior en terrenos, vallados y edificaciones se regularán por las determinaciones de la Ordenanza Municipal de Publicidad Exterior, que deberá incorporar las previsiones de la Ley de Costas y su Reglamento en las zonas de servidumbre y afección.



Sección 4ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y DOTACION. *(DC09-2019 o norma que la sustituya)*

Artículo 97.- Condiciones generales.

1.- Regirá la normativa estatal y autonómica de obligado cumplimiento.

2.- El Ayuntamiento de Benidorm podrá completar la anterior mediante Ordenanza Especial, en el ámbito de sus competencias incluida la de Protección o Seguridad contra Incendios.

3.- En tanto ésta no se desarrolle se observarán las siguientes condiciones:

a) Patios.

1º.- El patio interior mínimo, a los efectos previstos en el art. 2.12 "in fine" del Decreto 85/1989 de 12 de junio del Consell de la Generalitat Valenciana, en el tipo 3 establecido por dicho Decreto, con valor mínimo de 3 m. y 2 m., según se trate, respectivamente, de vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

2º.- Se consideran patios abiertos a fachada aquellos que se adosan a ésta, careciendo de cerramiento en ella, y cuya profundidad desde la alineación es superior a 1,50 m. El frente o abertura a fachada de dichos patios será de al menos 6 metros de los patios tipo 1 del art. 2.12 citado.

3º.- Los patios podrán resolverse de forma mancomunada entre predios lindantes con las garantías registradas pertinentes.

b) Aparcamientos y Garajes en los edificios.

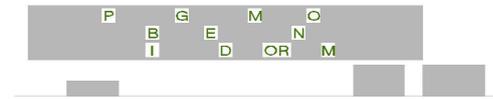
1º.- Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados. Esta dotación de aparcamientos observará las reglas establecidas en el presente artículo.

La obligatoriedad de previsión de aparcamientos podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Nuevos usos que se instalen en edificaciones existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y cuya tipología de edificación lo impida o desaconseje.

b) Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características y funciones desaconsejen la provisión de aparcamientos.

c) Cuando se trate de obras de nueva edificación o de reestructuración de edificio existente, y la parcela en cuestión tuviera una superficie inferior a 200 m², o un diámetro del círculo inscribible inferior a 12 m.



- d) En áreas de edificación en manzana cerrada cuando las plazas resultantes fuesen inferiores a 5.
- e) En los casos en que así se permite en las presentes Normas Urbanísticas, podrá resolverse total o parcialmente la obligatoriedad de dotación de aparcamientos en parcela distinta a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.

2º.- La cuantía de esta obligación viene determinada en las normas de uso contenidas en el Capítulo 7º de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando se exprese en unidades de aparcamiento por m², éste se referirá a la superficie útil de los diversos locales que provocan la necesidad de la dotación. Cuando se trate de edificación cerrada la cuantía está limitada a una planta completa sobre la superficie del solar.

3º.- La localización de los aparcamientos necesarios podrá ser en el espacio libre de parcela o en espacio construido de la misma.

Quando se disponga en el espacio libre de parcela, si es en superficie se respetará en lo posible el arbolado, y si es en construcción subterránea se localizará en conjunción con el resto de instalaciones previstas en el referido espacio libre, procurando disponer sobre la construcción las que no requieran jardinería.

Quando la provisión de plazas de aparcamiento se realice en espacios edificados o garajes, éstos podrán emplazarse en plantas bajas o inferiores, en edificaciones subterráneas en los espacios libres de parcela, o en edificio exclusivo.

4º.- El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento se indicará en la correspondiente cédula urbanística.

5º.- *El diseño y organización de los aparcamientos y garajes se ajustarán a las condiciones establecidas en la Normativas de Accesibilidad y diseño Autonómica y estatal vigentes.*



Capítulo 7º.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.

Sección 1ª. CONDICIONES DE IMPACTO AMBIENTAL.

Artículo 98.- Concepto.

1.- Son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que fuere la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización y funcionamiento no se deriven agresiones al medio natural.

2.- Son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y reestructuración y a las actividades e instalaciones, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de aplicación específicas del lugar en que se encuentren. Este aspecto y la regulación detallada de las determinaciones de esta sección podrá ser objeto de desarrollo mediante Ordenanza Especial.

Artículo 99.- Compatibilidad de actividades.

1.- En el medio urbano sólo podrán instalarse actividades inocuas según la definición del Reglamento de A.M. I.N. y P. o dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2.- Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las permitidas.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos tóxicos o, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas en el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la permitida.
- e) No transmitir ruidos al exterior en niveles superiores a los autorizados.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 100.- Observación de las condiciones.

El cumplimiento de las condiciones se comprobará en los siguientes lugares:

- a) En el punto o puntos en que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, perturbaciones eléctricas o radiactivas.



- b) En el perímetro del local, edificio o parcela, según el tipo de localización que adopte la actividad, para la comprobación de ruidos, vibraciones, olores y similares.
- c) En donde se indique expresamente en estas Normas o por Ordenanza.

Artículo 101.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

Además de cumplir la legislación y normativa sectorial que fuere de aplicación, no se permitirá que ninguna actividad emita radiaciones peligrosas o produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria de titularidad diferente de la correspondiente a aquellos que las originen.

Artículo 102.- Ruidos.

1.- El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según Norma UNE 21/314/75 y su medida se efectuará en los lugares de observación señalados o en el local no industrial o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad.

2.- Se realizarán series de medidas:

- en condiciones de paro: de día.
de noche.
- en funcionamiento: de día.
de noche.

3.- Los límites de transmisión de ruidos al exterior son, en función de la actividad colindante los que a continuación se detallan, medidos en dBA y dándose dos valores que corresponden, respectivamente, a los valores máximos de día y de noche son:

Actividad. industrial y Servicios urbanos no administrativos.	70/50
Actividades. comerciales.	65/55
Residencia, servicios terciarios no comerciales, equipamiento no sanitario.	55/45
Equipamiento. Sanitario.	45/35



4.- Los límites de recepción sonora en el interior de los locales, en función del uso de éstos, son los que a continuación se detallan, medidas en dBA y dándose asimismo dos valores, que corresponden respectivamente y por este orden, a límites de día y noche.

<u>Equipamiento. sanitario</u>	25/20
Cultural y religioso	30/30
Educativo	40/30
<u>Terciario</u>	
Hospedaje	40/30
Oficinas	45/35
Comercio	55/35
<u>Residencia</u>	
Piezas habitables (excepto cocinas)	35/30
Pasillos, aseos y cocinas.	40/35
Accesos comunes.	50/40

5.- En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro en el local o domicilio vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 5 dBA al de fondo, entendiéndose por tal el del ambiente sin los valores punta accidentales.

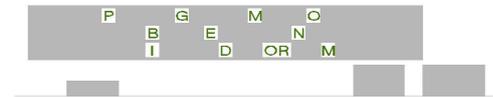
Artículo 103.- Vibraciones.

No podrá permitirse la transmisión de vibraciones que sean detectables sin instrumentos de medida en los lugares de observación especificados, y las no detectables se situarán en los siguientes límites medidas en Pals ($V_{pals} = 10 \log. 3.200 A^2 \cdot N^3$ siendo A la amplitud en cm. y N. la frecuencia en hertzios):

Junto al generador	30
En el límite del local	17
En el exterior del local	5

Artículo 104.- Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado debido a fuentes luminosas de gran intensidad o debido a procesos de incandescencia de alta temperatura.



Artículo 105.- Emisión de gases, humos y partículas.

- 1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles o que deterioren las condiciones de limpieza propias del decoro urbano.
- 2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores desagradables o intensos que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares de observación reseñados.
- 3.- Los gases, humos, partículas y, en general, cualquier elemento contaminante de la atmósfera no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino por medio de chimeneas.

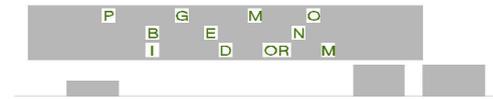
Artículo 106.- Vertido de aguas residuales.

- 1.- Las aguas residuales y en especial las procedentes de actividades industriales se decantarán, en primera instancia, en la propia industria y verterán al alcantarillado municipal, salvo que se trate de vivienda, actividad o industria aislada en el medio rural que resuelva su vertido al terreno, cauce público o al mar, con las condiciones que le imponga la autorización expresa al efecto.
- 2.- Se redactará Ordenanza Especial sobre Condiciones y Uso del Alcantarillado, que desarrollará los criterios contemplados en estas Normas Urbanísticas y señalará, al menos:
 - a) Las condiciones de la obra civil de las instalaciones.
 - b) Las condiciones de vertido al alcantarillado, con determinación de las sustancias con prohibición absoluta de vertido, o con limitaciones cualitativas o cuantitativas, a fin de proteger la red o garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones de depuración.
 - c) Las variaciones temporales.
 - d) Las condiciones excepcionales de vertido al terreno, cauce público o mar, tanto en lo que se refiere a la obra civil como al efluente.

Artículo 107.- Residuos sólidos.

- 1.- Todo titular de una actividad, aunque sea la residencial, productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Basuras allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida, en el local o edificio donde éstos se producen, en adecuadas condiciones donde eviten la emisión de olores, gases y demás molestias

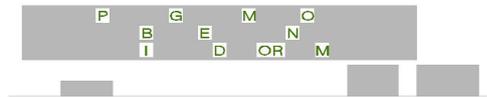
Cuando se trate de otro tipo de residuos sólidos no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, el titular de la actividad que los produzca deberá



almacenarlos transitoriamente, recogerlos, trasladarlos y depositarlos o destruirlos por su cuenta, bien directa o indirectamente, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

2.- La Ordenanza Especial que se redacte desarrollará los criterios contenidos en estas Normas y en la Ley de 19 de Noviembre de 1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, y versará, al menos, sobre los siguientes aspectos:

- a) Definición del objetivo de regulación de la gestión integral de los residuos sólidos.
- b) Clasificación de los residuos: de carácter inerte, urbanos, industriales, tóxicos y peligrosos.
- c) Condiciones de almacenaje temporal.
- d) Servicios municipales de recogida.
- e) Condiciones de transporte.
- f) Condiciones y localizaciones de los vertidos de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos industriales y plantas de incineración o transformación.



Sección 2ª: CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Artículo 108.- Concepto y clases de usos residenciales.

1.- Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales, y a las obras en los edificios que no supongan desvío de sus objetivos.

2.- Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:

- a) Uso de vivienda: corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar de al menos dos personas.
- b) Residencia comunitaria: alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3.- Según la configuración de la edificación, la vivienda puede ser unifamiliar o colectiva.

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libres de la propia parcela acondicionados para tal función.

En la vivienda colectiva o agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos comunes de circulación que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

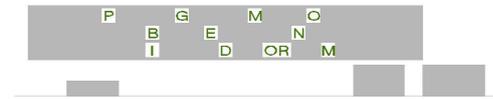
4.- Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y los talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.

5.- A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 500 m², y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros, en caso contrario.

Artículo 109.- Condiciones de la vivienda. (Interpretación Nº05)

1.- Las viviendas y los edificios que las alberguen cumplirán las condiciones exigidas por el Decreto 85/ 1989 de 12 de junio de la Generalidad Valenciana, y *se ajustarán a las condiciones establecidas en la Normativas de Accesibilidad y diseño Autónomica y estatal vigentes*, con las siguientes matizaciones para las nuevas viviendas:

a) La superficie útil de la vivienda o vivienda apartamento no será inferior a 38 m².



- b) Dispondrán de un tendedero de al menos de 2 m². El acceso de la vivienda al tendedero será directo sin interposición de elemento común de edificación.
- c) Dispondrán de dotación de aparcamiento en cuantía no inferior a una plaza de vivienda.
- d) *La pieza principal de la vivienda (estar-comedor), siempre recaerá a espacios exteriores públicos; es decir, a los definidos por las alineaciones oficiales que definen los viarios, a las alineaciones interiores de manzana, o a los patios abiertos a fachada.*



Sección 3ª: CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

Artículo 110.- Concepto y clases de usos terciarios.

- 1.- Los usos terciarios, en general, son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.
- 2.- A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.
- 3.- Las condiciones establecidas en esta Sección serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos terciarios y a las obras en los edificios que no supongan desvío de sus objetivos.

Artículo 111.- Servicios de alojamiento temporal y uso hotelero. *(Modificación N°05)*

- 1.- Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados, Hoteles de viajeros y análogos y Residencia-Aptos. y análogos, como en espacios al aire libre, campings y análogos. También se considera uso de alojamiento temporal los apartamentos turísticos definidos en el RD 2877/82 de 15 de octubre. No se considera uso de alojamiento temporal las viviendas turísticas definidas en el capítulo 2º del citado RD.
- 2.- Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios y también residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.
- 3.- Los establecimientos hoteleros y los apartamentos turísticos, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:
 - a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenida en la Sección anterior. Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie útil. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 1 plaza de aparcamiento. *En las nuevas edificaciones de hoteles de cuatro y cinco estrellas, se dotará de aparcamiento en la proporción de: dos plazas por cada tres habitaciones en hoteles de cuatro estrellas, y una plaza por cada habitación en los hoteles de cinco estrellas.*
 - b) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m², dispondrá de acceso directo desde el exterior.
 - c) No se podrán ubicar estos establecimientos en edificio no exclusivo si su acceso esté a más de 8'00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de ascensor.
 - d) La superficie útil mínima de apartamento turístico será de 38 m². La



edificabilidad se medirá en estos edificios como si se tratase de viviendas. En aquellos planes parciales que desarrollen el Plan General, y se autorice este uso de apartamentos turísticos, se equipará al uso residencial a los efectos de cuantificación de dotaciones.

4.- Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondientes reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el Capítulo 6º de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia con carreteras o caminos.

El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable no protegido y en zonas de vivienda unifamiliar.

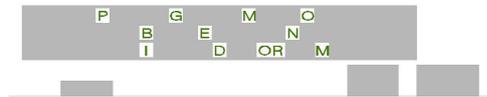
5.- La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.

Artículo 112.- Comercio. *(Modificación N°19 y N° 22)*

1.- El uso comercial se corresponde con 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, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2.- A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

- a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).
- b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).
- c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales *en concordancia con la Ley 3/2011, de Comercio o norma que la sustituya*, (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de **2.000 m²** si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de **2.500 m²** si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local *o agrupación comercial, definida en el apartado b) anterior*.



3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento. *Para la implantación de usos terciarios – comerciales en instalaciones hoteleras y dotacionales privados lucrativos en planta primera de sótano o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual N°01 para el uso terciario-hotelerero, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo.*

5.- Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:

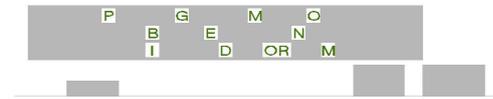
a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.

b) Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada *5.000 m²* o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado. *En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art 39 del PATSECOVA 2020.*

d) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a *2.000 m²* si consiste en productos alimentarios o de *2.500 m²* si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m² en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m² en el segundo de ellos.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m. *En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art 38 del PATSECOVA 2020.*



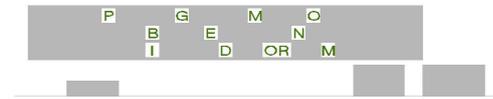
Artículo 113.- Oficinas.

1.- El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas Administraciones, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.

2.- Las oficinas podrán emplazarse en las zonas y con las condiciones que admitan dicho uso. El Plan General señala el emplazamiento concreto de ciertas oficinas públicas.

3.- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.

 Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.



4.- Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:

- a) La altura libre mínima será de 2'40 m.
- b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0'85 m.; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0'70 m. de ancho por 2'00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1'30 m.
- c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior. El resto de condiciones y características serán las establecidas en las presentes Normas para las de uso comercial.
- d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial.
- e) La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m² de superficie útil.

5.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.



Sección 4ª: CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

Artículo 114.- Concepto y clasificación de los usos industriales. (Interpretación N°01)

1.- Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

- a) Producción industrial: cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, guarda y distribución de los productos que intervienen en el proceso.
- b) Almacenaje y comercio mayorista: su objeto consiste en actividades individualizables o independientes de guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos, y medios propios de la actividad.
- c) Talleres de reparación: comprende actividades individualizadas o independientes cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.
- d) Producción artesanal: actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.

3.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:

- a) Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.
- b) Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados todos ellos a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.
- c) Talleres domésticos: Cuando se trate de actividades artesanales desarrolladas en una vivienda por el titular de la misma.

4.- Se admiten como usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

Artículo 115.- Condiciones de los usos industriales. (Interpretación N°01)

1.- Los usos industriales observarán en sus respectivos emplazamientos las condiciones generales establecidas en la Sección 1ª de este Capítulo, Protección Medio ambiental, las condiciones particulares de cada zona, ámbito o sector, y las sectoriales o laborales pertinentes.

En todo caso, se prohíben usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. Tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que sea un edificio destinado exclusivamente a uso

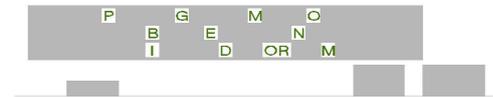


industrial.

2.- Las dotaciones de aparcamiento exigibles a los usos industriales serán de una plaza por cada 100 m² de superficie útil; en los talleres de reparación de automóviles se incrementa la proporción hasta una plaza por cada 25 m² útiles.

(Interpretación N°01) aprobada por Pleno de fecha 29 de Junio de 1.993- En uso de las potestades interpretativas que les confiere el artículo 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, se precisa que “usos industriales” son tolerables en suelo urbano predominantemente residencial. Se persigue con ello que puedan desarrollarse en el suelo de dicha clasificación, determinadas actividades que no resulten molestas a los residente y a la par, se demuestran imprescindibles para el normal desenvolvimiento de la vida urbana (pastelería-obrador, pequeños talleres de reparación, etc..). De conformidad con lo informado por los técnicos y con lo dictaminado por la Comisión Informativa de Urbanismo, se propone que se declaren admisibles en Suelo Urbano Residencial, los usos industriales previstos en los apartados c) y d) del artículo 114 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación, referentes a las actividades de “talleres de reparación” y “producción artesanal”, siempre que sus características reúnan las siguientes condiciones:

- A.- Las actividades deberán ejercerse exclusivamente en horas diurnas, para no perturbar el normal horario de descanso del casco urbano.*
- B.- La superficie del local no podrá exceder de 75 m².*
- C.- Nivel sonoro inferior a 35 decibelios.*
- D.- Las actividades de carga y descarga no requerirán la utilización de vehículos especiales que puedan obstaculizar el tránsito rodado o producir molestias al vecindario.*
- E.- En ningún caso, la actividad podrá ostentar una calificación decimal superior al “2” en el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1.990, de 26 de Marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana.*



Sección 5ª: CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

Artículo 116.- Concepto y clases de los usos dotacionales.

- 1.- Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.
- 2.- A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos, y servicios urbanos.
- 3.- Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en los casos de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación o de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo. El uso hotelero, fuera del calendario escolar, se considera uso compatible del docente.

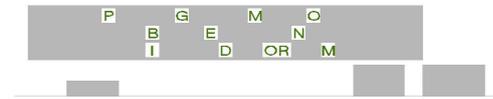
Artículo 117.- Condiciones generales de los usos dotacionales. (Modificación N°21)

1.-Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán las determinaciones de ordenación de la edificación de la zona en que se encuentren; si se emplazan en áreas no incluidas en zonas de normativa específica, observarán las condiciones de la zona de Edificación Abierta, Grado 2 (EA 2). *con los siguientes parámetros excepcionales si se trata de dotaciones públicas:*

- a) *Aprovechamiento 1'00 m²/m² útil*
- b) *Separación a linderos de viarios públicos mínimo 2.00 m*
- c) *Adosamiento a otros linderos en planta baja hasta un máximo del 30% del perímetro del solar y sin apertura de huecos en el mismo*
- d) *Ocupación libre*
- e) *Longitud de fachadas libre*
- f) *Altura entre forjados libre*

Si tales condiciones resultaran contraproducentes con las necesarias para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponda según la zona en que se enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1'00 m²/m² útil, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última. Si la edificabilidad no estuviera asignada por coeficiente, la altura de la edificación no excederá de la máxima total permitida en la zona; los elementos simbólicos y análogos podrán disponerse libremente. *Podrá añadirse con carácter general una planta más y si*



son usos infraestructurales dos.

- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

4. La sustitución de los usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- a) Si la parcela está calificada para destinarse a un uso dotacional con carácter exclusivo, tal uso podrá sustituirse, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional que esté dentro del mismo grupo, según las clasificaciones que se detallan más adelante.
- b) Si la parcela no está calificada para uso dotacional, ésta podrá sustituirse por cualquiera de los usos admisibles en la zona.

Artículo 118.- Condiciones particulares para los espacios libres.

1.- Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

A los efectos de su regulación en estas Normas y en función de su destino, se pueden distinguir las siguientes clases de espacios libres: parques urbanos, litoral, áreas ajardinadas, parque recreativo y parque deportivo.

2.- Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la de ocio y reposo de la población.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente. En el Parque de la Aigüera se permite la construcción de un edificio destinado a Casa Consistorial y un aparcamiento.

3.- Se califica como litoral al espacio libre incluido o limítrofe en la zona marítimo-terrestre destinada a preservar la primera línea costera del proceso urbanizador, así como al ocio y actividades complementarias del esparcimiento marítimo. Predominará el espacio libre, debiéndose respetar el estado natural del terreno, que no quedará alterado por las instalaciones complementarias que se realicen.

4.- Las áreas ajardinadas son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetos, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.



5.- Los espacios libres deportivos o parque deportivo son zonas de gran extensión en las que predominan los espacios urbanizados y habilitados por la práctica de los deportes, con arbolado y jardinería en los espacios intersticiales entre las diversas instalaciones deportivas. Deberá preverse aparcamiento anexo o integrados en el parque deportivo, de una superficie no inferior a la vigésima parte de la total del parque.

6.- Los parques recreativos son espacios análogos a los deportivos en los que el uso característico es el de esparcimiento vinculado a la utilización artificios feriales y análogos.

7.- Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 140 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 119.- Condiciones particulares para los equipamientos.

1.- Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubs de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.)

A los efectos de la posibilidad de sustitución de los usos dotacionales a que se refiere el artículo 117 de las presentes Normas Urbanísticas, el equipamiento se divide en docente y no docente.

2.- Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

3.- La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo dispondrán también dentro de la parcela respectiva de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de dos plazas por aula. La reserva para autobuses se mantendrá.



En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4.- Las dotaciones destinadas a guarderías infantiles, sean de titularidad pública o privada, deberán disponer, como mínimo, de una superficie construida de 3 m² por alumno y un espacio libre de 5 m² por alumno y, como mínimo en todo caso, una superficie construida de 300 m² y un espacio libre de 500 m².

Artículo 120.- Condiciones particulares para los servicios urbanos.

1.- Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas que procedan, destinadas a la provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de Abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos e instalaciones análogas.

2.- Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas.



Sección 6ª. CONDICIONES DE LOS USOS INFRAESTRUCTURALES.

Artículo 121.- Infraestructuras de transporte. *(Modificación N°20)*

1.-Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario. El diseño de las vías principales propuesto en el Plan General es indicativo en lo que se refiere a distribución de las bandas para cada uno de los usos contemplados, que podrá variarse justificadamente en el correspondiente Plan Especial para el desarrollo y ejecución de cada elemento integrante del sistema general o si éste no fuere preciso en el Proyecto de Urbanización o Ejecución.

2.-Los estacionamientos públicos son los espacios destinados a almacenamiento temporal de vehículos junto a la red viaria. Pueden disponerse en superficie o en edificio exclusivo.

El Plan General determina los puntos adecuados para la instalación de estacionamiento intensivo, a los que no podrá accederse a través del viario local. Cualquier otra instalación de estacionamiento público no adscrita a un uso que la determine, deberá acompañarse de un estudio previo que justifique la no congestión de la red viaria de acceso.

Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las establecidas en el art. 3.1. del Decreto 85/1989 de 12 de Junio.

3.-La red ferroviaria es el conjunto de elementos y espacios destinados al movimiento de los ferrocarriles y su interconexión con las restantes redes de la Ciudad. La red ferroviaria se clasifica en zonas de vías, zona de servicios y zona de estaciones. Las condiciones de ordenación para cada una de ellas vendrán determinadas en el correspondiente Plan Especial. En tanto no se redacte el mismo, se prohíben las actuaciones urbanísticas de cualquier tipo en el ámbito de la red ferroviaria, salvo las urgentes y las provisionales contempladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, y en todo caso previa obtención de licencia municipal.

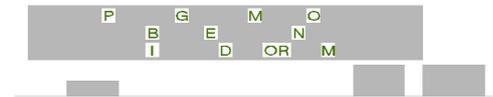
4.-La delimitación de la zona portuaria se contiene en el Plano de Calificación de Suelo.

5.-Se prohíbe la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

Se exceptúan de lo dispuesto los siguientes emplazamientos:

- a) En los emplazamientos actuales.
- b) Áreas Industriales, *y Terciarias*
- c) En la variante de la CN 332.

6.- En cualquier ubicación podrán situarse estaciones de recarga de energía eléctrica (electrolineras) o suministro de gas canalizado, sin más limitaciones que las establecidas en sus propias normativas sectoriales, y en los planes de movilidad de aplicación, así como con la disponibilidad y previsiones de suministro de las redes energéticas.



Sección 7A. CONDICIONES ESPECIFICAS DE NUEVA URBANIZACION.

Artículo 122.- Regulación general.

Las regulaciones contenidas en la presente sección tienen carácter provisional y deberán ser matizadas y desarrolladas mediante Ordenanza Especial Municipal que establezca las Condiciones Técnicas para la redacción de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización.

Artículo 123.- Condiciones provisionales.

a) Contenido y alcance.

1.- Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo regulan las características de los distintos elementos integrantes de los Proyectos de Urbanización que se redacten para ejecución del planeamiento en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable. En la medida en que proceda en cada caso, se aplicarán también los criterios de diseño de la red viaria y estacionamientos públicos, contenidos en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

b) Coordinación de los distintos servicios.

1.- Todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir, salvo que resulte materialmente imposible, por espacios libres no rodados y no pavimentados. Habrá de utilizarse zanja común para todos los servicios, excepto saneamiento y drenaje. La separación mínima entre las generatrices de las tuberías de saneamiento y agua potable que se encuentren próximas será de 0'30 m. libres, dándose esta distancia en el nivel superior de ambas.

2.- En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la implantación de éstas en el tiempo no dé lugar a sucesivas reposiciones.

3.- En zonas de nueva urbanización no industrial, todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo, se enterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y teléfonos.

4.- En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la ciudad a los que conecten, previa comprobación de la suficiente capacidad de éstos; en caso contrario, se buscará otro punto de conexión.

c) Saneamiento.

1.- Será necesario que la red de saneamiento cuente con un doble grado de



protección frente a las escorrentías: el grado básico y el grado complementario. La protección básica no permitirá sobreelevaciones del agua sobre aceras que impidan el uso de éstas o de las calzadas; a estos efectos se cifra en 0'15 m. la cota máxima admisible del agua sobre la calzada. En cualquier caso, se garantizará la circulación de vehículos, no admitiéndose que la lámina de agua tenga una profundidad mayor de 0'40 m. En cumplimiento de estas determinaciones se tendrá en consideración la existencia de remansos producidos por estrechamientos de sección y cambios significativos de pendientes.

La protección complementaria garantizará que el tráfico de personas y vehículos se realice sin molestias significativas, entendiendo como tales la superación de la cota de 0'05 m. de agua sobre la calzada, y del ancho máximo de 1'00 m. de inundación junto a las aceras.

La probabilidad de presentación de las escorrentías se relacionará directamente con el de las precipitaciones medidas en los observatorios meteorológicos de la comarca. El riesgo admitido de superación de un valor determinado vendrá dado por el periodo de retorno. Los valores del periodo de retorno serán, como mínimo, de 100 años para la protección básica y de 10 años para la protección complementaria.

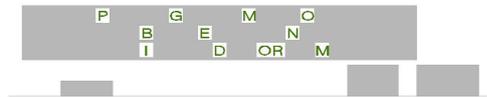
Los valores a considerar como coeficiente de escorrentía serán, como mínimo y según las zonas, los siguientes:

Edificación en manzana cerrada	0'7
Edificación abierta:	0'5
Parques y jardines	0'2

Para cuencas mayores de 20 Ha. o con tiempo de concentración mayor de 15 minutos, se podrán tener en cuenta las laminaciones producidas por zonas verdes, estacionamientos y análogos.

2.- Como condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento, se establecen las siguientes:

- El sistema de evacuación será básicamente unitario, salvo en zonas de vivienda unifamiliar o en áreas industriales, donde también podría ser separativo.
- Siempre que sea posible, la conducción tendrá un funcionamiento por gravedad y garantizará su autolimpieza.
- Las redes serán siempre subterráneas, admitiéndose canalizaciones de pluviales en superficie cuando el sistema sea separativo, o cuando se refieran al tratamiento de los antiguos cauces naturales de evacuación del agua de lluvia.
- El trazado de la red discurrirá por calles o espacios públicos, a una profundidad no inferior a 1'00 m. bajo la rasante.
- La sección mínima de alcantarillado será de 0'30 m. de diámetro.
- La pendiente mínima en ramales será del cinco por mil.
- El cupo de velocidades estará comprendido entre 0'6 m/seg. y 4'00 m/seg.



d) Depuración y vertido.

1.- El vertido de agua al mar procedente de los aliviaderos de las estaciones de bombeo, así como el efluente de las estaciones depuradoras si éstas vertieran al mar, se realizará siempre a través de emisario a una distancia de la costa de, como mínimo, 100 m. y una profundidad de 20 m.

Sólo se permite el vertido al mar mediante emisario de las aguas residuales de carácter no industrial.

2.- El empleo de depuradoras individuales de oxidación total se admitirá en áreas de vivienda unifamiliar que no constituyan conjuntos de densidad superior a 5 viviendas/Hectárea, y se encuentren a una distancia de un colector superior a 500 m.

No se permite, en ningún caso, el vertido al terreno de aguas residuales sin depurar.

3.- En tanto no se redacte la Ordenanza Especial de vertidos a que se hace referencia en el artículo 128 de estas Normas Urbanísticas, cualquier implantación, modificación o ampliación de vertidos industriales a la red municipal de saneamiento deberá contar con licencia municipal.

e) Abastecimiento de agua.

1.- El abastecimiento de agua se hará, básicamente, a través de la red municipal. Como excepción, y para núcleos de población menor de 100 habitantes, podrá admitirse un sistema de abastecimiento autónomo, cuya potabilidad, capacidad y persistencia de suministro resulten debidamente garantizadas.

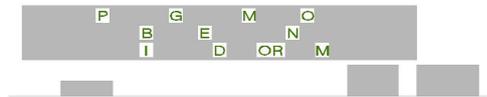
2.- Deberá preverse un consumo medio de 250 litros/habitante/día para usos domésticos o su equivalente para otros usos, según se determine en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales. En tanto éste no se redacte, se considerarán las siguientes dotaciones diarias para otros usos:

Centros Comerciales:		10 l./m ²
Jardines	:	4 l./m ²
Zonas industriales	:	5 l./m ²

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización respectivo.

3.- El trazado de las conducciones discurrirá bajo accesos o espacios públicos y, en cualquier caso, serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.

4.- La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos. A tal fin, y en tanto no se redacte la Ordenanza Especial reguladora del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales, se consideran necesarios los siguientes caudales y usos:



<u>Uso</u>	<u>Caudal litros/segundo</u>
Residencial exclusivo	5
Residencial y terciario	10
Pequeña industria sin almacenes ni garajes	15
Industrias, almacenes y garajes	25
Grandes establecimientos comerciales	40

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 mca.

5.- La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los depósitos de consumo. Sobre la cota que tenga el depósito de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

f) Energía eléctrica y alumbrado público.

1.- El trazado de las redes será subterráneo cuando discurren por zonas residenciales o comerciales y, en todo caso, discurrirán por espacios públicos.

En los casos de brazos murales, las canalizaciones podrán ir grapadas sobre fachada.

2.- Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3'5 Tm. de carga.

Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

3.- Con carácter provisional, hasta la aprobación de la Ordenanza Especial a que se ha hecho mención anteriormente, se estiman adecuados los siguientes valores mínimos para la iluminación media y el factor de uniformidad:

Tipo de vía	Iluminación media	Factor de uniformidad medio
<i>Red básica</i>	<i>25 lux</i>	<i>0'30</i>
<i>Vías colectoras</i>	<i>15 lux</i>	<i>0'25</i>
<i>Resto del viario</i>	<i>5 lux</i>	<i>0'15</i>

4.- Sólo se admite la fijación de puntos de luz sobre brazos murales, en vías no arboladas y de carácter local cuya anchura de acera sea menor de 2'00 m.

5.- En vías locales, la proyección de luz deberá realizarse en parte sobre los edificios, de forma que sea posible el contraste de la silueta sobre las fachadas. En el resto de las vías, según su uso, deberá tenerse en consideración las áreas de iluminación local de peatones y fachadas, así como las de iluminación general de calzadas.



Capítulo 8º.- PROTECCION DE COSTAS Y CARRETERAS.

Sección 1ª.- COSTAS *(Se estará a lo previstos en la vigente Ley de Costas Ley 2/2013, y deslinde (DES01/13/03/0006) de 22 de Junio de 2.015, o normas que las sustituyan)*

Artículo 124.- Protección de Costas (Ley de Costas)

- 1.- En los planos de título "Protección de Costas", a escala 1/2000, anexos a estas Normas, se contiene la delimitación del dominio público marítimo-terrestre según los vigentes deslindes y se detalla las bandas de servidumbre de protección y tránsito de acceso al mar, según previene la Ley de Costas de 28 de Julio de 1988 y su Reglamento.
- 2.- En la banda afectada por la servidumbre de tránsito se estará a lo dispuesto en el art. 51 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por RD nº 1471/89, que indica:
 - 1.- La servidumbre de tránsito recaerá sobre una franja de seis metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar. Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos.
 - 2.- En lugares de tránsito difícil o peligroso dicha anchura podrá ampliarse en lo que resulte necesario, hasta un máximo de 20 m.
 - 3.- Esta zona podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre. En tal caso se sustituirá la zona de servidumbre por otra nueva en condiciones análogas, en la forma que se señale por la Administración del Estado. También podrá ser ocupada para la ejecución de paseos marítimos (artículo 27 de la Ley de Costas).
 - 4.- La competencia para ampliar o sustituir la zona afectada por la servidumbre, en los supuestos a que se refieren los apartados 2 y 3, corresponderá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. La ampliación se llevará a cabo, en su caso, de conformidad con lo previsto en las normas de protección o, en su defecto, en el planeamiento territorial o urbanístico. La localización alternativa se ubicará fuera del dominio público marítimo-terrestre y preferentemente dentro de la zona de servidumbre de protección, de forma que se garantice la continuidad del tránsito.
 - 5.- Los cultivos en esta zona no impedirán el ejercicio de la servidumbre. Los daños que puedan producirse no serán objeto de indemnización.
 - 6.- La obligación de dejar expedita la zona de servidumbre de tránsito se refiere tanto al suelo como al vuelo y afecta a todos los usos que impidan la efectividad de la servidumbre.
- 3.- En la banda afectada por la servidumbre de protección se estará a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 de la Ley de Costas y en los artículos 44 a 50 del Reglamento de la Ley de Costas, cuyo texto es el siguiente:



Artículo 24

- 1.- En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27.
- 2.- En los primeros 20 metros de esta zona se podrán depositar temporalmente objetos o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 25

- 1.- En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:
 - c) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - d) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
 - e) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
 - f) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - g) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
 - h) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.
- 2.- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.
- 3.- Excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas, el Consejo de Ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 de este artículo. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no concurren los requisitos del apartado 2, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a



tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este apartado deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes.

Artículo 26

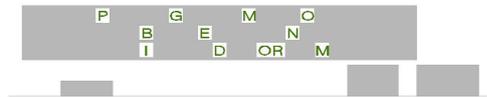
- 1.- Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en el artículo 22, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.
- 2.- Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a esta Ley.

Artículo 44

- 1.- En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar, sin necesidad de autorización, cultivos y plantaciones, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 27 de la Ley de Costa y 51 de este Reglamento.
- 2.- En los primeros 20 m. de esta zona se podrán depositar temporalmente objeto o materiales arrojados por el mar y realizar operaciones de salvamento marítimo; no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinan en el apartado 3 de este artículo. Los daños que se ocasionen por las ocupaciones a que se refiere el párrafo anterior serán objeto de indemnización según lo previsto en la Ley de Expropiación Forzosa (artículo 24 de la Ley de Costas).
- 3.- Sólo se podrán autorizar cerramientos opacos hasta una altura máxima de un metro y debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura con, al menos, un 80 por 100 de huecos, salvo que se empleen elementos vegetales vivos. Asimismo podrán autorizarse cerramientos vinculados a los de concesiones en el dominio público marítimo-terrestre con las características que se determinen en el título concesional. En todo caso, deberá quedar libre la zona afectada por la servidumbre de tránsito.
- 4.- En dichos 20 m. están prohibidas las instalaciones a que se refieren los artículos 44-6 de la Ley de Costas y 95 de este Reglamento.

Artículo 45

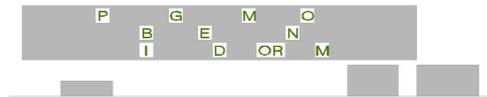
- 1.- En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos.



- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
 - b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determina en el apartado 3, así como de sus áreas de servicio.
 - c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
 - d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
 - e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
 - f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales (artículo 25-1 de la Ley de Costas).
- 2.- La prohibición de las edificaciones destinadas a residencia o habitación, a que se refiere la letra a) del apartado anterior, incluye las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición los campamentos debidamente autorizados con instalaciones desmontables.
- 3.- La prohibición de construcción o modificación de vías de transporte, a que se refiere la letra b) del apartado 1, se entenderá para aquellas cuyo trazado discorra longitudinalmente a lo largo de la zona de servidumbre de protección, quedando exceptuadas de dicha prohibición aquellas otras en las que su incidencia sea transversal, accidental o puntual.
- El límite para la intensidad de tráfico de las vías de transporte, se fija en 500 vehículos/día de media anual en el caso de carreteras.
- 4.- No se entenderá incluido en la prohibición de destrucción de yacimientos de áridos, a que se refiere la letra c) del apartado 1, el aprovechamiento de los mismos para su aportación a las playas.
- 5.- No se considerarán incluidos en la prohibición de publicidad, a que se refiere la letra f) del apartado 1, los rótulos indicadores de establecimientos, siempre que se coloquen en su fachada y no supongan una reducción del campo visual.

Artículo 46

- 1.- Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o preste servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinan en el apartado siguiente para garantizar la protección del dominio público (artículo 25-2 de la Ley de Costas)



- 2.- Sólo podrá permitirse la ejecución de desmontes y terraplenes, previa autorización, cuando la altura de aquellos sea inferior a 3 m., no perjudique al paisaje y se realice un adecuado tratamiento de sus taludes con plantaciones y recubrimientos. A partir de dicha altura, deberá realizarse una previa evaluación de su necesidad y su incidencia sobre el dominio público marítimo-terrestre y sobre la zona de servidumbre de protección.
- 3.- La tala de árboles sólo se podrá permitir cuando exista autorización previa del órgano competente en materia forestal y no merme significativamente las masas arboladas, debiendo recogerse expresamente en la autorización la exigencia de reforestación eficaz con especies autóctonas, que no dañen el paisaje y el equilibrio ecológico.

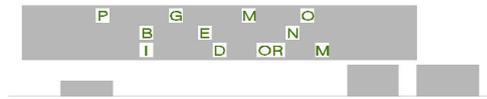
Artículo 47

Excepcionalmente y por razones de utilidad debidamente pública debidamente acreditadas, el Consejo de ministros podrá autorizar las actividades e instalaciones a que se refieren las letras b) y d) del apartado 1 del artículo 45 de este Reglamento. En la misma forma podrán ser autorizadas las edificaciones a que se refiere la letra a) y las instalaciones industriales en las que no ocurran los requisitos de los artículos 25-2 de la Ley de Costas y 46-1 de éste Reglamento, que sean de excepcional importancia y que, por razones económicas justificadas, sea conveniente su ubicación en el litoral, siempre que, en ambos casos, se localicen en zonas de servidumbre correspondientes a tramos de costa que no constituyan playa, ni zonas húmedas u otros ámbitos de especial protección. Las actuaciones que se autoricen conforme a lo previsto en este artículo deberán acomodarse al planeamiento urbanístico que se apruebe por las Administraciones competentes (artículo 25-3 de la LEY DE COSTAS).

Artículo 48

- 1.- Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Administración del Estado, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Costas, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en los artículos 22 de la citada Ley y 41 y 42 de este Reglamento, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.
- 2.- Si la actividad solicitada estuviese vinculada directamente a la utilización del dominio público marítimo-terrestre será necesario, en su caso, disponer previamente del correspondiente título administrativo otorgado conforme a la Ley de Costas (artículo 26 de la Ley de Costas).
- 3.- Las autorizaciones que se otorguen deberán respetar el planeamiento urbanístico en vigor. En defecto de ordenación, podrá condicionarse su otorgamiento a la previa aprobación del planeamiento.

Artículo 49

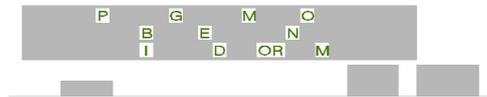


- 1.- La competencia de la Administración del Estado para otorgar las autorizaciones a que se refiere el artículo anterior corresponde al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- 2.- Las solicitudes de autorización se presentarán en el Servicio Periférico de Costas, acompañadas, por triplicado, del proyecto básico de las obras o instalaciones, así como de certificado urbanístico con la clasificación del suelo, fechas de aprobación del planeamiento, estado de ejecución del mismo y sus permitidos.
- 3.- El Servicio Periférico de Costas, previo abono de las tasas que procedan, examinará la documentación presentada, requiriendo al peticionario, en el supuesto de ser aquella incompleta, para que subsane los defectos observados; hecho lo cual, procederá a confrontar sobre el terreno los planos del proyecto básico.
- 4.- La resolución del expediente corresponderá al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, debiendo darse traslado a la resolución adoptada en la forma establecida en el artículo 209-2.
- 5.- El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá establecer las condiciones particulares que, en cada caso, motivadamente se estime oportuno incluir para garantizar la efectividad de la servidumbre, como son las que tengan por objeto prevenir o evitar la regresión de la costa, la interrupción del transporte eólico de los áridos, el cierre de las perspectivas visuales, las sombras proyectadas sobre la ribera del mar, el vertido incontrolado, y en general, la incidencia negativa de las construcciones y de las actividades que generen.
- 6.- De conformidad con la disposición adicional 4ª de la Ley de Costas, las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de dos años, transcurrido el cual quedarán sin efecto, salvo cuando la falta de ejercicio sea imputable a la Administración.
- 7.- No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 50

1.- Para el otorgamiento de las autorizaciones a que se refieren los artículos 25-3 de la Ley de Costas y 47 de este Reglamento, se observará el siguiente procedimiento:

- a) Presentación en el Servicio Periférico de Costas de tres ejemplares del



proyecto básico de obras o instalaciones, acompañados de declaración motivada de su utilidad pública, realizada por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, previo informe del Ayuntamiento respectivo, o, en su caso, por el Departamento de la Administración del Estado competente por razón de la materia.

- b) Elevación del expediente, con su informe, al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para su tramitación.
- c) En el caso de que la solicitud proceda de un Departamento de la Administración del Estado, el proyecto se remitirá a informe de la Comunidad Autónoma y Ayuntamiento respectivos. Dichos informes deberán emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual, sin haberse formulado, se entenderán favorables.
- d) Elevación del expediente al Consejo de Ministros para su resolución a propuesta del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, que, previamente y a estos efectos podrá recabar cuantos datos e informes considere oportunos. En el supuesto del apartado c) la propuesta deberá ser conjunta con el Departamento del que procede la solicitud.

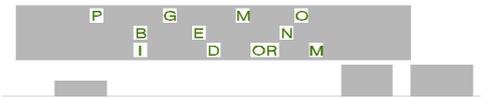
2.- El acuerdo del Consejo de Ministros, otorgando la autorización, será título suficiente para iniciar la actuación de que se trate, sin perjuicio de la tramitación del expediente de modificación o revisión del planeamiento, que se iniciará simultáneamente.

4º.- En las obras e instalaciones existentes autorizadas en la zona de dominio público marítimo terrestre y en las bandas de servidumbre de tránsito y de protección, se estará a lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley de Costas y en las Disposiciones Transitoria 12ª y 13ª del Reglamento. de la Ley de Costas, que indican:

Cuarta. 1.-Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público.

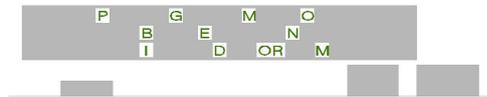
Cuarta. 2.- En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.



- b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
- c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos que en la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

- Doceava. 1.- Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente serán demolidas cuando no proceda de su legalización por razones de interés público. (disposición transitoria 4.^a-4, de la Ley de Costas).
- Doceava. 2.- El procedimiento para la legalización será el que corresponda según la clase de autorización o concesión de que se trate. La autorización competente para resolver en cada caso deberá apreciar, motivadamente, las razones que concurren para adoptar una u otra resolución. Para la legalización, que podrá ser total o parcial, las razones de interés público deberán ser apreciadas por acuerdo entre las tres Administraciones (estatal, autonómica y local), a cuyo efecto el órgano competente para dictar la resolución recabará el informe de las otras Administraciones, que se entenderá desfavorable a la legalización si no se emite en el plazo de un mes.
- Doceava. 3.- Cuando se trate de obras o instalaciones construidas sin licencia municipal en la franja comprendida entre los 20 y 100 m. de la zona de protección, el procedimiento de legalización se tramitará por la Corporación o autoridad correspondiente, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y se iniciará de oficio o a instancias del Servicio Periférico de Costas.



Treceava. 1.- En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en la disposición transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.
- b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre.
- c) En el resto de la zona de servidumbre de protección, y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria 3.^a de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la ley de Costas. (disposición transitoria 4.^a-2, de la Ley de Costas).

Treceava. 2.- Lo establecido en la letra a) del apartado anterior será también aplicable a las concesiones que se otorguen en virtud de lo previsto en la disposición transitoria 1.^a de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento en cuanto los usos o aprovechamientos objeto de las mismas resulten incompatibles con las disposiciones legales reguladoras de la utilización del dominio público marítimo-terrestre.

Treceava. 3.- Las autorizaciones a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1 se otorgarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, con sujeción al procedimiento establecido en este Reglamento según la zona de servidumbre de que se trate.

Treceava. 4.- Lo establecido en el último párrafo de la letra c) del



apartado 1 para los supuestos de demolición total o parcial, se entiende sin perjuicio de lo prevenido en la disposición transitoria 8.a, apartado 3, de este Reglamento, en cuyo caso la reedificación será posible en los términos previstos en la citada disposición.

Treceava. 5.- El Servicio Periférico de Costas podrá solicitar del Registrador de la Propiedad toma de nota marginal expresiva de las circunstancias que concurren en los inmuebles afectados por lo previsto en la presente disposición.

Sección 2ª.- CARRETERAS NACIONALES.

Artículo 125.- Línea de Edificación *(Se estará a lo previstos en la vigente Ley de Carreteras, Ley 37/2015, o normas que la sustituyan)*

1.- En el plano de título "Protección de Carreteras Nacionales" en escala 1/5000 anexo a estas Normas se especifica la línea de edificación definida en la Ley 25/88 de 29 de Julio de Carreteras correspondiente a la Autopista A-7, la variante de Benidorm y a la CN-332 en su tramo entre el Tº Municipal de Alfaz del Pí y el Barranco del Derramador. En esta última vía, en el resto de su trazado por el Tº Municipal de Benidorm, la distancia de edificación a la vía es la resultante de la aplicación de las condiciones del Plan.