

AYUNTAMIENTO DE PILAR DE LA HORADADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

1.998

REFUNDIDO JUNIO 2022

NORMAS URBANÍSTICAS

Incluye las modificaciones puntuales 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 39, 46 Y 47 y las Interpretaciones 1 a 13.

## SUMARIO

	Pág.
TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES. ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA.	5
TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.	8
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	8
CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.	9
CAPÍTULO TERCERO. INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.	12
CAPÍTULO CUARTO. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.	16
CAPÍTULO QUINTO. INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.	18
TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.	20
CAPÍTULO PRIMERO. FACULTADES URBANÍSTICAS.	20
CAPÍTULO SEGUNDO. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.	22
TÍTULO CUARTO. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.	23
CAPÍTULO PRIMERO. LOS DOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	23
CAPÍTULO SEGUNDO. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.	24
CAPÍTULO TERCERO. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	32
CAPÍTULO CUARTO. RED DE DOTACIONES.	33
TÍTULO QUINTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.	33

CAPÍTULO PRIMERO. REGULACIÓN DE USOS.	33
CAPÍTULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL.	36
CAPÍTULO TERCERO. USO INDUSTRIAL.	37
CAPÍTULO CUARTO. USO ECONÓMICO TERCIARIO.	39
CAPÍTULO QUINTO. USO DOTACIONAL.	40
CAPÍTULO SEXTO. USO DOTACIONAL VIARIO.	41
CAPÍTULO SÉPTIMO. USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES.	44
CAPÍTULO OCTAVO. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.	45
CAPÍTULO NOVENO. USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.	48
TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	49
CAPÍTULO PRIMERO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	49
CAPÍTULO SEGUNDO. DEFINICIONES Y TÉRMINOS.	50
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.	55
TÍTULO SÉPTIMO. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	57
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	57
CAPÍTULO SEGUNDO. ZONAS RESIDENCIALES DE NÚCLEOS TRADICIONALES O RURALES.	60
CAPÍTULO TERCERO. ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL.	63
CAPÍTULO CUARTO. ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.	65
CAPÍTULO QUINTO. ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.	72
CAPÍTULO SEXTO. ZONAS INDUSTRIALES.	75

CAPÍTULO SÉPTIMO. ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN.	78
CAPÍTULO OCTAVO.ZONAS O ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.	79
TÍTULO OCTAVO. LAS ACTUACIONES Y ÁMBITOS PREVISTOS.	80
CAPÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES. EL APROVECHAMIENTO Y LAS ÁREAS DE REPARTO.	80
CAPÍTULO SEGUNDO. ACTUACIONES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO.	81
CAPÍTULO TERCERO. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	82
CAPÍTULO CUARTO. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	84
CAPÍTULO QUINTO. DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.	85
TÍTULO NOVENO. SUELO NO URBANIZABLE.	88
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.	88
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO O NO URBANIZABLE COMÚN. (NUC)	92
CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAJÍSTICA Y FORESTAL. (NUPE)	98
CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (NUPA)	99
CAPÍTULO QUINTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COSTAS. (NUPEC)	100
CAPÍTULO SEXTO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDRÁULICA. (NUPEH)	100
CAPÍTULO SÉPTIMO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (NUPI)	101
DISPOSICIONES ADICIONALES	102

## **TÍTULO PRIMERO.**

### **DISPOSICIONES GENERALES. ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA.**

#### **Art. 1. Naturaleza y ámbito territorial del Plan General.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos estructurantes del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas y demás documentos de este Plan General de Ordenación Urbana, se aplicarán, de acuerdo con su contenido, en todo el territorio que comprende el término municipal de Pilar de la Horadada.

#### **Art. 2. Vigencia.**

1.- Este Plan General entrará en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, conforme a la Ley estatal 7/1985, de 2 de abril.

Se establece como plazo mínimo de vigencia el de diez años, sin perjuicio de la sustitución anticipada cuando ocurra alguna de las circunstancias que se establecen en este artículo, o cuando aún sin estas circunstancias, procediera su sustitución de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

2.- El Plan General sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Pilar de la Horadada, a las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, las cuales quedan derogadas para dicho ámbito a la entrada en vigor del presente Plan.

3.- Podrá realizarse la sustitución del Plan General, aún cuando no hubieran transcurrido los diez años desde su aprobación, cuando se presente alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando la población permanente residente en el territorio comprendido en el término municipal, alcance la cifra de 15.000 habitantes.

b) Mayores exigencias de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.

c) Cuando el Plan General resulte afectado por determinaciones establecidas en un planeamiento de rango superior, no concordantes con las que disponen estas Normas.

d) Por ser conveniente o necesaria su adaptación a la legislación urbanística aplicable en cada momento.

e) Cuando halla sido desarrollado y urbanizado el ochenta por ciento (80%) del suelo urbanizable residencial previsto por este Plan General.

### Art. 3. **Interpretación.**

1.- Las determinaciones del Plan General y, concretamente, esta normativa se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicados.

2.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor (menor divisor).

3.- Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan General en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios, una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen rural, la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y el interés más general de la colectividad.

4.- La delimitación de los sectores, unidades, zonas y dotaciones de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que desarrollen el Plan General.

5.- Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un cinco por cien (5%).

b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c) Así mismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público que suponga disminución de su superficie.

### Art. 4. **Obligatoriedad.**

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de este Plan General. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas.

**Art. 5. Modificación y revisión.**

1.- La modificación de cualquiera de los elementos de este Plan General se regirá por lo dispuesto en el artículo 55 de la LRAU, y otras leyes que sean de aplicación.

2.- Las modificaciones del Plan General justificarán el estricto cumplimiento de las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio. La ordenación pormenorizada podrá ser variada a través de Plan de Reforma Interior o Plan Parcial de mejora.

3.- Procederá la revisión cuando se dé alguno de los casos señalados en el artículo 2 anterior.

**Art. 6. Declaración de utilidad pública.**

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

**Art. 7. Edificios y construcciones fuera de ordenación.**

1.- Se considerará que un edificio o construcción se encuentra fuera de ordenación cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Estar afectado por determinaciones de vialidad, espacios libres, equipamientos o dotaciones que hayan de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación o por limitaciones de las regulaciones sectoriales.

b) Que alberguen actividades cuya peligrosidad o molestias, les haga incompatibles con los usos propios de la zona.

c) Que hallan sido realizados sin licencia municipal y no sean legalizables, aunque haya transcurrido el plazo para adoptar las medidas tendentes a la restauración de la legalidad urbanística.

2.- Los edificios cuyo volumen, techo construido o porcentaje de ocupación de suelo resulten disconformes con las condiciones de edificación que estas Normas establecen para la zona donde estén ubicados, se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación del Plan General en tanto subsistan. En ellos se permitirán las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona en que se trate. No se permitirá la ampliación de la edificación.

3.- También se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación del Plan General, en tanto subsistan, los edificios que poseen licencia municipal con proyecto de ejecución, afectados por limitaciones sectoriales.

4.- La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor. y las licencias para obras y usos provisionales. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 32 \(BOP n.º 27 de 8/02/2012\)\*](#)

**Interpretación n.º 7. Fuera de Ordenación.**

ACUERDO J.G.L. 09/04/2015 (BOP 78 de 24/04/2015)

PRIMERO: Aprobar la interpretación que de lo dispuesto en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana se hace en el informe de los Técnicos Municipales, en el sentido de:

Fijar el 15 de junio de 1990 como fecha de referencia para que los edificios construidos con anterioridad (según catastro o cualquier otro medio de prueba) puedan considerarse excluidos de la situación de fuera de ordenación por el mero hecho de no ser legalizables en la situación actual (supuestos del artículo 7, apartado 1.c)), encontrándose, por tanto, entre los del apartado 2 del artículo 7. Para los construidos a partir de dicha fecha habrá de acreditarse la existencia de licencia o verificar la adecuación de lo construido a la normativa de aplicación en el momento de su construcción.

Determinar que los edificios y construcciones no ajustados al planeamiento por incumplir determinaciones distintas de volumen, techo construido o porcentaje de ocupación de suelo, han de entenderse incorporados a la ordenación del Plan General, en tanto subsistan, permitiéndose en los mismos obras de ampliación siempre que ésta cumpla todos los parámetros y condiciones establecidas para la subzona de ordenación en que se encuentren.

**Interpretación n.º 10. Cómputo edificabilidad obras para adecuación accesibilidad.**

ACUERDO J.G.L. 06/03/2017 (BOP 58 de 23/03/2017)

PRIMERO.- Aprobar la interpretación n.º 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada (Alicante), en el sentido de considerar que tanto la ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios, como las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no se consideren como aumento de volumen, de superficie y/o altura de las construcciones o edificaciones existentes, ni computen a efectos de separaciones a lindes o vía pública siempre que se acredite suficientemente su necesidad, la imposibilidad física o técnica de otra ubicación y tengan la menor incidencia posible.

Dicha consideración no implicará, en su caso, la legalización del edificio que se encuentre en situación de fuera de ordenación.

## **TÍTULO SEGUNDO.**

### **DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

##### **DISPOSICIONES GENERALES.**

###### **Art. 8. Órganos actuantes.**

1.- El desarrollo y la ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos en el número 3 de este artículo.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos del Estado, de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan General persigue.

3.- Los propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles intervendrán en la gestión de la actividad urbanística conforme a lo previsto en Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU).

###### **Art. 9. Clases de actuaciones urbanísticas.**



1.- En función del grado desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

2.- Las actuaciones de ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

3.- Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

4.- Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones.

#### **Art. 10. Instrumentos de actuación urbanística.**

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN.**

#### **Art. 11. Regulación detallada del uso del suelo.**

El régimen de aprovechamiento propio de cada unidad predial viene determinado por el presente Plan General en razón de la clase de suelo a que pertenezca y, dentro de cada una de ellas, por la regulación correspondiente a la zona en que se localiza y/o al ámbito de gestión en que se encuentre.

#### **Art. 12. Instrumentos de Ordenación diferida del Plan General.**

1.- Con objeto de completar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según prevén la Ley Reguladora de Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana y estas Normas Urbanísticas: Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, Estudios de Detalle y demás instrumentos de ordenación que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

2.- Según el artículo 12 de la LRAU, estos instrumentos tienen los cometidos siguientes:

- a) Planes Parciales, que, desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable.

b) Planes de Reforma Interior, que, en áreas consolidadas, complementan la ordenación pormenorizada de los Planes Generales para acometer operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros o modernizar su destino urbanístico, preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

c) Planes Especiales, que -en desarrollo, complemento o, incluso, modificación del planeamiento general y parcial- cumplen cualquiera de los siguientes cometidos: crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o el medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

d) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto para las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes. Los Catálogos se podrán aprobar como Planes independientes o como simples documentos de los Planes antes referidos.

e) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el Urbanizador y concretando sus compromisos.

f) Estudios de Detalle, que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan General y los Planes Parciales.

3.- Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de alguno de los documentos citados en los párrafos anteriores, la ordenación pormenorizada del Plan General será susceptible de aplicación directa e inmediata, a través de los instrumentos de gestión y ejecución correspondientes.

#### **Art. 13. Estudios de Detalle.**

1.- El Plan General prevé la redacción de Estudios de Detalle en determinadas zonas de ordenación urbanística, con carácter potestativo. Tanto en estas zonas como en otras, podrán redactarse Estudios de Detalle siempre que cumplan con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 26 de la LRAU y en estas Normas Urbanísticas.

2.- Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres; ni, como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones y rasantes, podrán originar aumentos de volumen.

3.- La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de aprovechamiento, ni incremento de la densidad de población, ni alteración del uso global fijado por el Plan General.

4.- Mediante Estudio de Detalle se podrán crear nuevos viales y establecer nuevas dotaciones públicas, en función de las mayores necesidades que puedan resultar de la definición o remodelación morfológica del volumen ordenado.

**Art. 14. Cédula de Urbanización.**

- 1.- La Cédula de Urbanización es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno.
- 2.- Los Planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos.

**Art. 15. Función complementaria de las ordenanzas Municipales de policía de la edificación.**

1.- Las Ordenanzas Municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. También pueden regular, en términos compatibles con el planeamiento, las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y en ningún caso menoscabarán las medidas establecidas para la protección del medio ambiente o de los bienes catalogados de interés cultural o histórico (art. 15 LRAU).

2.- En caso de ser conveniente o necesario, el Ayuntamiento tramitará en el plazo de un año desde la aprobación del Plan General o con carácter simultáneo, las correspondientes ordenanzas que regulen, entre otras, las cuestiones siguientes: garajes, canon de urbanización, condiciones y policía de la edificación, condiciones de los usos, condiciones de la urbanización, incendios, desarrollo del Plan General, publicidad exterior, cuadro indicativo de valores de repercusión y ponderación del suelo, etc.

3.- Estas Ordenanzas y las ya existentes (como ruidos y vertidos) tendrán un carácter complementario del Plan General.

**Art. 16. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.**

1.- El Ayuntamiento promoverá, en el ejercicio de sus competencias, la actualización y mejora del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que forma parte de este Plan General, con la elaboración de Catálogos de edificios, construcciones, arbolado o conjuntos, cuyo interés ambiental, artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional justifique su inclusión en los mismos.

2.- También promoverá Planes Especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, lugares, rincones y otros elementos de interés, aunque en este Plan General no esté expresamente prevista esta protección.

La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea del Plan General, cuando aquel no afecte a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial.

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **INSTRUMENTOS Y DISPOSICIONES DE GESTIÓN.**

#### **Art. 17. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.**

1.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO: Aprovechamiento objetivo -o aprovechamiento real- es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado.

2.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: Aprovechamiento subjetivo -o aprovechamiento susceptible de apropiación- es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que, para cada caso, determina la legislación vigente.

3.- APROVECHAMIENTO TIPO: Aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma Area de Reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes de la LRAU, a fin de que a sus propietarios les corresponda - en régimen de igualdad- un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas.

4.- EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO: Excedente de aprovechamiento es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

5.- ADQUISICIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO: Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren cediendo terrenos equivalentes, libres de cargas, a la Administración o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por la legislación vigente. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Los ingresos públicos por éste concepto quedarán afectos al patrimonio municipal de suelo.

#### **Art. 18. Ámbitos de actuación.**

1.- La actividad urbanística de gestión del Plan General se realiza en uno de estos dos regímenes: Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

2.- Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

El Plan prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes:

A) Exija producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tenga pendiente la implantación de servicios; o

B) Requiera ocupar un terreno de dimensiones iguales o mayores a las reguladas en el artículo 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat, con el fin de transformarlo produciendo uno o varios solares; o

C) Se estime más oportuno ejecutar mediante Actuaciones Integradas para asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

3.- Las parcelas sujetas a una Actuación Integrada serán solares cuando, además de contar con los servicios expresados en el número 1 del artículo 6 de la LRAU, estén ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la Actuación con su entorno territorial, estipuladas al programar aquella.

4.- Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

Los instrumentos de desarrollo, siempre que respeten las limitaciones impuestas por el número 2 anterior, podrán prever la ejecución de Actuaciones Aisladas para completar la urbanización de los terrenos que estime oportuno y preferible someter a este régimen, cuando ello sea posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructura correspondientes.

#### Art. 19. **Gestión del Plan General.**

1.- La gestión urbanística exige la determinación previa, para la totalidad de los suelos urbanos y urbanizables, del aprovechamiento tipo, como referente para conocer el aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación por sus titulares y, a tal fin, este Plan General delimita, en sus planos de Ordenación Estructural, las áreas de reparto en que se dividen estos suelos, expresamente o indirectamente por remisión al art. 63 de la LRAU.

2.- Los Programas que sean desarrollo de este Plan General, aún siendo un instrumento de ordenación según dispone el artículo 12 de la LRAU, establecerán los compromisos de gestión por parte del Urbanizador seleccionado para cada Actuación, fundamentalmente a través del Convenio a suscribir y de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación Forzosa o Voluntaria y Expropiación, según el caso.

3.- En suelo urbano se actuará, en defecto de Programa, a través de las técnicas o instrumentos siguientes:

- Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.
- Reservas de Aprovechamiento.
- Compensación forzosa de excedentes de aprovechamiento, mediante reparcelación.
- Compensaciones monetarias sustitutivas.
- Expropiación para actuaciones aisladas o dotacionales.

4.- En consonancia con lo previsto por los artículos 5 y 14 de la Ley 6/1998, sobre régimen del suelo y valoraciones, y disposiciones concordantes de la LRAU, al objeto de obtener mediante reparcelación forzosa los terrenos destinados por este Plan a uso

y dominio público, podrán ser delimitadas unidades de ejecución en suelo urbano, cumpliendo los requisitos siguientes:

- a) Que la unidad sea delimitada en un Programa y no tenga defecto de aprovechamiento.
- b) En el caso de existir exceso de aprovechamiento, éste será atribuido al Ayuntamiento, sin perjuicio de su adquisición por los particulares en las condiciones que sean aplicables.
- c) Las unidades podrán ser discontinuas y estar referidas a terrenos incluidos en distintas áreas de reparto, respetándose el aprovechamiento subjetivo que a cada terreno corresponda.

5.- En los casos que sea necesario, de oficio o a instancia de algún interesado, podrá acudir al Proyecto de Normalización de Fincas, tramitado como reparcelación por el Ayuntamiento o promoviendo un Programa de Actuación Aislada los interesados. Consiste en una operación de regulación 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. Las determinaciones y documentación de estos proyectos serán, con carácter subsidiario a las determinaciones de la LRAU, las establecidas en los artículos 117 y 121 del Reglamento de Gestión Urbanística. La tramitación, según sea forzosa o voluntaria, será la establecida por los artículos 69 ó 76 de la LRAU, respectivamente.

6.- En los proyectos de reparcelación que se redacten en ejecución de programas en suelo urbanizable podrán incluirse terrenos dotacionales incluidos en el área de reparto delimitada en suelo urbano por aplicación directa de lo establecido en el artículo 63.2 B) de la LRAU. Los aprovechamientos que correspondan a estos suelos se adjudicarán en detrimento de los excesos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento.

#### **Art. 20. Formas de gestión de las actuaciones.**

1.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada. Los particulares están habilitados para llevarlas a cabo, salvo prohibición o contravención de la ordenación urbanística.

2.- La ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. Se considera que una Actuación es de ejecución directa por la Administración, cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

3.- El Plan General delimita Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Urbanizable para su desarrollo mediante Actuaciones Integradas. Estas Normas Urbanísticas contienen, para cada una de ellas, una ficha de gestión con sus características básicas y de sus condiciones de conexión con las infraestructuras de servicios y dotaciones y demás determinaciones particulares.

### **Art. 21. Ocupación directa de terrenos dotacionales.**

1.- La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos.

2.- La aplicación de esta modalidad de obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

- a) Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de éstos y unidad o unidades de ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.
- b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en tal momento se hará constar al menos:
  - \*) Lugar y fecha de otorgamiento y determinación de la Administración actuante.
  - \*) Identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos.
  - \*) Superficie ocupada y aprovechamiento urbanísticos que les correspondan.
  - \*) Unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.
- c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

### **Art. 22. Utilización pública de los terrenos.**

Sin perjuicio de las cesiones obligatorias derivadas del Planeamiento se podrá exigir la utilización pública de las calles y aparcamiento en superficies particulares, así como de los espacios libres entre edificaciones que permanezcan de propiedad privada, cuando en virtud de las condiciones de ordenación, el aprovechamiento de tales superficies se haya acumulado en las zonas edificables, estando obligados sus propietarios a la conservación de los mismos.

### **Art. 23. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.**

1.- El Ayuntamiento está obligado a afectar a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios y no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan (art. 55.7 de la LRAU), manteniéndose en todo caso la titularidad pública de los terrenos.

2.- Cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público afectadas por el Plan generasen edificabilidad y ésta fuere atribuida con carácter conjunto al área de ordenación o de actuación en que se encontrasen situadas, su adjudicación a través de la ejecución del Plan no corresponderá, en ningún caso, a los restantes propietarios de la unidad y será apropiada por la Administración como exceso de aprovechamiento.

### **Art. 24. Criterios de valoración.**

1.- Para las expropiaciones que se realicen en desarrollo de este Plan General serán de aplicación los criterios de valoración contenidos en el Título III de la Ley 6/1998, sobre régimen del Suelo y valoraciones.

2.- En todas las expropiaciones el Ayuntamiento podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos de valor o aprovechamiento equivalente, por convenio con el afectado.

## **CAPÍTULO CUARTO.**

### **INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.**

#### **Art. 25. Clases de Proyectos.**

1.- La ejecución material de las determinaciones de este Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante los proyectos o documentos técnicos exigibles, que podrán ser de:

- a) Urbanización.
- b) Edificación.
- c) Otras Actuaciones Urbanísticas.
- d) Instalación de Actividades.

2.- Los proyectos de Urbanización especificarán los contenidos derivados del Programa con el que se tramiten simultáneamente o, en su caso, cumplimenten.

3.- La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos proyectos o documentos quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

4.- Dentro de Otras Actuaciones Urbanísticas se incluyen los grupos siguientes:

a) Actuaciones estables: Comprenden este grupo, a título enunciativo:

- \* tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- \* movimientos de tierras no afectos 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,
- \* 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 y análogos,
- \* instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
- \* vertederos de residuos o escombros,
- \* instalaciones de depósitos 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, también a título meramente enunciativo, las 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, campamentos de temporada al aire libre y análogos,
- \* soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados.

#### Art. 26. **Requisitos para la edificación de los solares.**

1.- Los solares podrán ser edificados, por los particulares, cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que graven su propiedad, siempre que hayan adquirido, de la Administración, los excedentes de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan General.

2.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

A) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

B) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública. Se exceptúa la exigencia de un afianzamiento específico con este propósito, cuando el importe íntegro de dicho coste ya esté garantizado ante la Administración en virtud del artículo 66 de la LRAU.

#### Art. 27. **Destino provisional de los solares.**

1.- En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrá autorizarse, con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- a) De descanso y estancia de personas.
- b) De recreo para la infancia.
- c) De esparcimiento con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

2.- Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y

cuando se considere inadecuado o innecesario, para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3.-El propietario podrá conceder con otras personas el destino del solar, con carácter provisional, para los fines expresados en el apartado 1 de este artículo. Al efecto de los usos de recreo y expansión allí señalados, se podrán situar quioscos de bebidas, aparatos de feria y cualesquiera otras instalaciones provisionales de tipo similar.

4.- La dedicación del solar a estos usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa que le sea aplicable.

5.- Tales usos e instalaciones habrán de demolerse o desmontarse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización, y la autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO QUINTO.**

### **INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.**

#### **Art. 28. Competencia municipal.**

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

#### **Art. 29. Formas de intervención.**

1.- La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.
- d) Sanción de las infracciones urbanísticas.
- e) Información Urbanística.

2.- La definición, clases, características, contenido y aprobación de estos procedimientos quedará regulada por la Ordenanza Municipal correspondiente, cumpliendo siempre y sin contravenir la regulación aplicable vigente.

3.- Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos: Parcelación, Obras, Otras Actuaciones Urbanísticas, Ocupación y Actividades e Instalaciones.

4.- El Ayuntamiento hará efectiva la publicidad del planeamiento a través de la información urbanística siguiente: Consulta directa del planeamiento, Consulta previa a la solicitud de licencia, Informes urbanísticos sobre el régimen aplicable a una finca, ámbito o sector y Cédula de Garantía Urbanística (art. 84 LRAU).

**Art. 30. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.**

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas en el Tablón o Boletín Municipal y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

**Art. 31. Condición general sobre el entorno urbano.**

Cualquier intervención que se produzca deberá asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana de la zona y la tipología de la edificación.

**Art. 32. Protección del arbolado.**

1.- Queda prohibido el arranque y extracción de especies arbóreas con carácter general, tanto por personas individuales como físicas y jurídicas, públicas o privadas, salvo cuando se trate de su traslado a un lugar adecuado y con carácter excepcional en las zonas edificables y/o viarias debiendo proceder de la forma siguiente:

a) En la solicitud de licencias de edificación o proyectos de urbanización en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.

b) En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.

c) En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra. A tal efecto, cuando se realice obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tablonos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico municipal.

Las protecciones a las que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

2.- Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.

## **TÍTULO TERCERO.**

### **RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. FACULTADES Y OBLIGACIONES.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

##### **FACULTADES URBANÍSTICAS.**

###### **Art. 33. Facultades del derecho de propiedad.**

1.- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el planeamiento no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las Leyes.

###### **Art. 34. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los supuestos y condiciones fijadas en la LRAU y en el Plan General.

2.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o aprovechamiento subjetivo de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

3.- En suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el equivalente al aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, delimitada en los términos establecidos por el art. 63 y concordantes de la LRAU.

4.- En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante o exceso de aprovechamiento, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada.

5.- El aprovechamiento de cada titular se determinará en el correspondiente Programa o Proyecto de reparcelación, cuando se actúe mediante Actuaciones Aisladas o Integradas. En caso de suelo urbano no sujeto a estas Actuaciones se procederá a través de las técnicas previstas en los artículos 76 a 78 de la LRAU y 19 y concordantes de estas Normas Urbanísticas.

###### **Art. 35. Derecho a edificar.**

1.- El otorgamiento de la licencia con proyecto técnico de ejecución determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística. La licencia con proyecto básico sólo supone la adecuación al planeamiento en el momento de su concesión, pero no genera derecho alguno.

2.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un período superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.

3.- El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

4.- No podrá concederse licencia de ejecución de obras en aquellos casos que, aún habiéndose obtenido licencia según proyecto básico, el proyecto técnico de ejecución presentado sea disconforme con la ordenación de este Plan General, sin que ello dé lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

#### **Art. 36. Derecho a la edificación.**

1.- La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2.- Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

3.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con estas Plan General, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

4.- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.**

#### **Art. 37. Deberes de los propietarios en suelo urbano.**

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto de la red primaria como secundaria que se deriven de las determinaciones del Plan.
- b) Adquirir el exceso de aprovechamiento que en cada caso corresponda en función del aprovechamiento tipo atribuido a cada terreno o solar.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los términos previstos por la legislación autonómica vigente.
- d) Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material de las obras de edificación.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### **Art. 38. Deberes de la propiedad en suelo urbanizable.**

La programación y transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de la red secundaria al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de la red primaria que este Plan General, en su caso, incluye o adscribe al ámbito correspondiente.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con la red primaria o estructurante de dotaciones y servicios exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dicha red primaria requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos en este Plan General.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento del sector, en los términos señalados en el art. 60 y concordantes de la LRAU.
- e) Asumir, en su caso, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, realizada con sujeción estricta a la legislación vigente y formulada por el Urbanizador de la actuación, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- f) Costear o, en su caso, ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.
- g) El resto de deberes que se derivan de la LRAU.

**Art. 39. Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.**

Serán los regulados por los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana y los derivados del contenido de este Plan General.

**Art. 40. Obligaciones de conservación.**

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

**Art. 41. Concreción del aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.**

La cesión de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada deberá realizarse en terrenos edificables, libres de cargas, de gastos de urbanización y demás afecciones o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor de mercado de dicho aprovechamiento, que nunca será inferior al valor urbanístico. También se podrá concretar con la cesión de los terrenos dotacionales equivalentes referidos por el artículo 63.2 B) de la LRAU.

## **TÍTULO CUARTO.**

### **LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

### **LOS DOS NIVELES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

**Art. 42. Ordenación estructural y Ordenación pormenorizada; distinción.**

1.- Las determinaciones que integran la ordenación urbanística del Plan General se dividen en: Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada.

2.- La Ordenación Estructural sirve para dotar de coherencia global a la ordenación urbanística, integrando en un conjunto armónico las diversas determinaciones correspondientes a cada parte del territorio. Los Planes de desarrollo que establezcan, identifiquen o modifiquen la Ordenación Estructural serán aprobados (definitivamente) por los órganos urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

3.- La ordenación pormenorizada contiene una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción. Los Planes que definan o modifiquen la Ordenación Pormenorizada serán aprobados por el Ayuntamiento.

**Art. 43. Niveles de ordenación e instrumentos de planeamiento.**

1.- El Plan General establece la ordenación estructural para todo el término municipal y, también, la ordenación pormenorizada de parte de él.

2.- Los Planes Parciales y de Reforma Interior establecerán la ordenación pormenorizada para el sector correspondiente, aunque pueden modificar algunas determinaciones de la Ordenación Estructural cuando sean Planes de mejora de alcance modificativo del Plan General.

3.- Los Planes Especiales pueden establecer tanto determinaciones de la Ordenación Estructural como de la Pormenorizada.

4.- Las determinaciones de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos (independientes) se consideran siempre Ordenación Estructural.

5.- Los Estudios de Detalle sólo establecen y desarrollan ordenación pormenorizada.

6.- Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas regulan el proceso de ejecución de cualesquiera determinaciones de la ordenación urbanística, siempre las de la Ordenación Pormenorizada y, cuando ello sea preciso, también de la Estructural.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

#### **Art. 44. Elementos integrantes de la Ordenación estructural.**

La Ordenación estructural está formada por las siguientes determinaciones:

- A) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- B) Clasificación del suelo.
- C) División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que, conforme al artículo 14 de la LRAU, sea de aplicación.
- D) Ordenación del suelo no urbanizable.
- E) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.
- F) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.
- G) Establecimiento de áreas de reparto y determinación de los aprovechamientos tipo correspondientes.
- H) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando, como mínimo, las posibles tipologías y las densidades máximas y, para los Planes Parciales y Estudios de Detalle, el coeficiente de máxima edificabilidad.
- I) Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- J) Delimitación de la Red Primaria de reservas de suelo dotacional público. (art.17.1 LRAU).



**Art. 45. Las DEUT.**

Las directrices definitorias de al estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio forman parte de los documentos con eficacia normativa de este Plan General y quedan definidas y descritas en lugar independiente a estas Normas Urbanísticas.

Se trata de las disposiciones rectoras de las posibles modificaciones del planeamiento y suponen la definición formal de los criterios y objetivos perseguidos por las determinaciones estructurales del Plan General.

**Art. 46. La clasificación del suelo.**

1.- La clasificación urbanística del suelo la constituye y confiere el Plan y sólo éste podrá establecerla, mantenerla o modificarla.

2.- El planeamiento clasifica el suelo en alguna de las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, diferenciando sus respectivos ámbitos espaciales.

3.- La clasificación de suelo efectuada en este Plan General respeta las disposiciones al efecto contenidas por la LRAU y por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, entendiéndose que ambas leyes son compatibles y complementarias en esta materia.

**Art. 47. Clasificación del suelo urbano y urbanizable.**

El Plan clasifica como suelo urbano u urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización, con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes.

**Art. 48. Suelo urbano.**

1.- El Plan clasifica como suelo urbano los terrenos cuyo desarrollo se llevará a cabo directamente o mediante Actuaciones Aisladas, principalmente. (Art. 9.2 LRAU).

2.- La clasificación como suelo urbano supone que el terreno puede ser desarrollado mediante Actuaciones Aisladas mientras no se apruebe un Programa. El Plan incluye también la previsión de algunos Programas de Actuaciones Integradas en suelo urbano.

3.- En suelo urbano pueden desarrollarse Actuaciones Integradas y Programas según lo previsto en los artículos 33.6, 33.7 y 74 de la LRAU; la mera aprobación de estos Programas no modifica la clasificación del suelo urbano.

**Art. 49. Suelo urbanizable.**

1.- La clasificación de los terrenos como suelo urbanizable tiene por objeto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas por el planeamiento tendrán la consideración de suelo urbanizable, con las salvedades referidas en el artículo anterior.

2.- La clasificación de un terreno como suelo urbanizable supone que su urbanización sólo puede realizarse mediante Actuación Integrada y no mediante Actuación Aislada. No obstante también pueden realizarse en este suelo obras públicas, sin necesidad de Actuación Integrada. Cuando con ellas no se conformen solares.

3.- Son clasificados como suelo urbanizable los terrenos que no tienen la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable y concretamente los siguientes:

- A) Los terrenos que el Plan General incluye en las Unidades de Ejecución que en él se delimitan para esta clase de suelo.
- B) Los que incluye en sectores de Planeamiento Parcial diferido.
- C) Las reservas de suelo de la Red Primaria que no se incluyen en ningún Sector pero que el Plan clasifica como suelo urbanizable.

**Art. 50. Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.**

Comprende los terrenos a desarrollar mediante Actuaciones Integradas en los que el Plan General establece directamente su ordenación pormenorizada, bien sea mediante una propuesta nueva o bien modificando o respetando la ordenación anterior.

Se trata del suelo incluido en Unidades de Ejecución en suelo urbanizable delimitadas por el Plan General, en las que basta para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución de Programa, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización; o del incluido en aquellas Unidades de Ejecución que ya han sido programadas y/o se encuentren ya ejecutándose conforme al planeamiento anterior, que se respeta salvo ligeras precisiones.

**Art. 51. Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.**

Comprende los terrenos a desarrollar mediante Actuaciones Integradas en los que el Plan General fija los parámetros y determinaciones básicas que deberán de respetar los Planes Parciales que establezcan su ordenación pormenorizada.

Se trata del suelo incluido en Sectores de Planeamiento de desarrollo del Plan General, en los que deberá tramitarse para su desarrollo la formulación, aprobación y ejecución de Plan Parcial, Programa, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

**Art. 52. Categorías de suelo urbanizable: suelo urbanizable programado y no programado.**

1.- La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat. (Art. 10 LRAU).

2.- A efectos de valoraciones y régimen urbanístico de la propiedad inmueble se considera suelo *no programado* el que no cuenta con Programa aprobado en vigor; se considera *Programado* el que ya cuenta con Programa aprobado mientras éste se encuentre vigente.

**Art. 53. Suelo no urbanizable.**

1.- El Plan General clasifica como suelo no urbanizable:

- A) El dominio público natural marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- B) Los terrenos que están sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia

legislación de la ordenación territorial o urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.

- C) Los terrenos que, aún no estando comprendidos en el supuesto de la letra anterior, reúnen valores o presentan características que, conforme a la legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.
- D) Los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido y aquéllos que, en virtud de los planes o programas de dichos sectores primarios productivos o por razón del modelo social-económico y territorial adoptado, deban ser objeto de tal uso o aprovechamiento.
- E) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo.

2.- El Plan puede prever y ordenar reservas de suelo dotacional en suelo no urbanizable cuando sea conveniente para el mejor servicio público, pero la ejecución de infraestructuras de finalidad urbanizadora, en esta clase de suelo, quedará restringida a los casos previstos por la Ley 4/92, del Suelo no Urbanizable y sujeta a los requisitos que en ella se establezcan.

La mera calificación de reservas de terreno con destino dotacional en suelo no urbanizable no comporta su reclasificación.

3.- En todo caso, se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección en alguna de sus categorías específicas: Los terrenos a que se refieren los apartados A), B) y C) del número 1 anterior y los de uso o aprovechamiento forestal.

4.- La ordenación del suelo no urbanizable se considera estructural y queda regulada en el Título Noveno de estas Normas Urbanísticas.

#### **Art. 54. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.**

El planeamiento general divide el territorio municipal en varias zonas de ordenación urbanística. A cada una de ellas le asigna una normativa de edificación, parcelación y uso global del suelo. La zonificación es una técnica urbanística, muy utilizada, por la que los terrenos quedan sujetos a unas ordenanzas de edificación descriptivas de la tipología de las construcciones y el uso básico del suelo. Dichas zonas se regulan en el Título Sexto de estas Normas.

#### **Art. 55. Núcleo histórico tradicional y ordenación de inmuebles catalogados.**

1.- El Plan General delimita, como zona diferenciada, un núcleo histórico tradicional, donde la ordenación urbanística mantiene la trama urbana en las mismas condiciones actuales.

2.- Asimismo, en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural, definidas por los órganos competentes, el planeamiento cataloga los bienes inmuebles y adopta las medidas protectoras que, conforme a aquellas, resultan de interés.

3.- El catálogo de bienes y espacios protegidos contenido en el Plan General se considerará Ordenación estructural; en cambio la Catalogación complementaria que, sin modificar el instrumento antes mencionado, se contenga en Planes Parciales o de Reforma Interior, se considerará Ordenación Pormenorizada.

**Art. 56. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial o de reforma interior.**

1.- El suelo urbanizable pendiente de ordenación pormenorizada se divide en sectores por el Plan General; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales.

2.- Sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos.

3.- Cada Plan podrá ser ejecutado mediante una o varias Unidades de Ejecución.

4.- Cuando el perímetro del sector se configure con ejes viarios de la Red Primaria, éstos se deberán urbanizar en toda su anchura y nunca por mitad o por franjas parciales de la sección transversal de la vía, salvo que cuenten con una mediana peatonal o ajardinada. Ello no impide que la superficie del viario sí pueda distribuirse entre distintas áreas de reparto, ni obsta para que las condiciones de conexión e integración de la urbanización puedan exigir la ejecución del eje viario previa o simultánea al sector contiguo que se desarrolle primero.

**Art. 57. Tratamiento conforme a su legislación reguladora, para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.**

1.- El Plan General, en todas las clases de suelo, refleja la existencia o las previsiones de bienes y obras de dominio público no Municipal, así como las áreas de protección y servidumbre que les son propias conforme a su legislación reguladora.

2.- Estas zonas de protección y servidumbre quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondientes y son las siguientes:

A) Costas.

a) Suelo urbano.

En esta clase de suelo se establece una zona de servidumbre de tránsito, de un ancho de 6 metros, medidos a partir del límite interior de la ribera del mar, según se establece por el artículo 27 de la Ley de Costas.

La zona de servidumbre de protección queda afecta al régimen que establecen los artículos 23 a 26 de la Ley de Costas, con sus limitaciones de obras y usos, en la franja de terreno incluida en los 20 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, según la Disposición Transitoria 3ª, apartado 3, de la citada Ley.

La ordenación propuesta y el viario previsto garantizan la servidumbre de acceso al mar prevista por el artículo 28.

b) Suelo urbanizable.

En esta clase de suelo se garantiza el cumplimiento de la servidumbre de tránsito o se deberá incluir en la ordenación del correspondiente Plan Parcial.

El ámbito de la zona de servidumbre de protección incluye una franja de terreno de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, en cumplimiento del artículo 23.1 de la Ley de Costas. La ordenación pormenorizada observará la servidumbre de acceso al mar (art. 28) y las limitaciones de la zona de influencia (art. 30).

c) En la zona afectada por la zona de influencia del litoral, las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral. [Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)](#)

#### B) Carreteras estatales.

El término de Pilar de la Horadada está cruzado por la carretera nacional N-332 y en el futuro por la Autopista Cartagena-Alicante, ambas vías se reflejan gráficamente en los planos de este Plan General. Su régimen viene regulado por la Ley 25/1988, de Carreteras y su Reglamento aprobado por R.D. 1812/1994, que determinan las siguientes zonas, medidas desde la arista exterior de la explanación:

- En Autopistas, autovías y vías rápidas:
  - Dominio público, 8 metros.
  - Servidumbre, 25 metros.
  - Afección, 100 metros.
  - Línea de edificación, 50 metros.
  
- En el resto de carreteras:
  - Dominio público, 3 metros.
  - Servidumbre, 8 metros.
  - Afección, 50 metros.
  - Línea de edificación, 25 metros.

#### C) Carreteras autonómicas y provinciales.

En cuanto al viario supramunicipal de titularidad de la Generalitat Valenciana o de Diputación, es de aplicación la Ley Autonómica 6/1991, de Carreteras. Por el término municipal de Pilar de la Horadada discurren las siguientes: CV-925, CV-952 y CV-941, integradas en la Red Local de la Comunidad Valenciana.

En la Red Local se determinan las limitaciones y zonas siguientes:

- Dominio público, 3 metros.
- Protección, 18 metros.

D) Recursos hidráulicos.

Regulados por la Ley 29/1985, de Aguas y el Reglamento del dominio público hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, donde se define las zonas de servidumbre y afección y se establece que las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura; b) A una zona de policía de 100 metros.

E) Barrancos.

Son de aplicación los artículos 68 a 70 de la Ley 6/1989, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana. Se destaca aquí como más significativo, que los cauces públicos y privados deberán mantenerse expeditos y que se prohíbe toda edificación sobre terrenos provenientes de cauces y hasta 20 metros de su arista exterior.

F) Vías pecuarias.

Están reguladas por la Ley 3/1995, de Vías pecuarias. Esta normativa no trata de servidumbres externas sino de presunciones de demanialidad.

Las vías pecuarias que discurren por el término de Pilar de la Horadada, se incluyen, con sus anchos legales, como elementos de la red primaria o estructurante del municipio, quedando así garantizada su protección.

3.- Zonas de protección arqueológica.

3.1.- Se instrumentan con medidas cautelares de prospección previa, regulada por la legislación específica, aquellas áreas delimitadas expresamente en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos por sus yacimientos conocidos y su entorno de protección o que pudieran delimitarse por aparición imprevisible de restos o indicios fortuitos, antes de concederse licencia alguna de movimiento de tierras o construcción.

3.2.- A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente señalados y los que se descubriesen en el futuro, se ajustarán a la legislación del Patrimonio Histórico Español, debiendo notificarse al organismo con competencias en la materia cualquier solicitud de licencia que afecte a dichas zonas.

4.- Al amparo de la disposición transitoria novena del Reglamento de Costas, se podrá redactar, en desarrollo de este Plan General, uno o varios Planes Especiales para permitir la homogeneización del conjunto de la fachada litoral o marítima, aún cuando la línea que se defina para ésta pudiera quedar parcialmente dentro de la servidumbre de protección. En cualquier caso, se respetará siempre la servidumbre de tránsito.

En desarrollo de este Plan o de los instrumentos citados en el párrafo anterior, se podrá tramitar por la Administración competente uno o varios proyectos de urbanización de paseo marítimo en aquellos tramos de costa aún sin él.

5.- En caso de duda o contradicción, prevalecerá siempre la normativa sectorial aplicable a la materia de dominio público del que se trate.

**Art. 58. Áreas de reparto y aprovechamientos tipo.**

En el Título Octavo de estas Normas Urbanísticas se recogen las disposiciones de la ordenación estructural relativas a la delimitación de áreas de reparto y fijación de los aprovechamientos tipo.

**Art. 59. Determinaciones de la Ordenación Estructural relativas a la redacción de Planes Parciales.**

Son determinaciones de la Ordenación Estructural fijadas por el Plan General y que, en todo caso, debe respetar el Plan Parcial, las siguientes:

- A) La función territorial que ha de cumplir el desarrollo del sector respecto al conjunto del municipio o a los núcleos urbanos existentes.
- B) Los usos globales incompatibles dentro de cada área o sector con la estructura general de la ordenación urbanística y con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- C) Las distintas tipologías posibles dentro del sector, con el carácter excluyente, alternativo o compatible de ellas, según indicación del Plan General.
- D) Cuantificación de las magnitudes máxima y mínima del índice de edificabilidad bruta del sector, en total y para cada una de las tipologías (o usos del suelo) de las previstas o toleradas conforme al apartado anterior.
- E) Normas orientativas sobre la necesidad de implantar alguna determinada dotación o equipamiento dentro del sector, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
- F) Los objetivos sociales o medioambientales más importantes que hayan de ponderarse al concretar la ordenación pormenorizada, dejando constancia de las razones que aconsejan atenderlos.
- G) La indicación de qué elementos de la Red Primaria se pueden contabilizar en la superficie computable del Sector.
- H) Normas de obligada observancia respecto al ancho mínimo del viario y exigencias mínimas en materia de implantación de infraestructuras o servicios de urbanización, ya sean establecidas para cada Plan Parcial o con carácter general para todos ellos.

**Art. 60. Ordenación de los centros cívicos.**

El Plan General incluye en los planos de ordenación el diseño detallado y pormenorizado de los centros cívicos existentes en el término municipal, constituidos por las pequeñas plazas de Pilar de la Horadada, aunque estas no generan actividad o tráfico intenso.

**Art. 61. La Red Primaria de reservas de suelo dotacional. Función en el sistema de planeamiento.**

1.- El Plan establece la Red primaria de reservas de suelo dotacional, que tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, así como la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. La Red Primaria servirá para equilibrar, cohesionar e integrar las diversas partes del territorio y de la ciudad, evitando incompatibilidades funcionales entre los distintos planes que desarrollen el General (Art. 17.1.J. LRAU).

2.- La Red Primaria es una determinación propia de la ordenación urbanística estructural y se incluyen en ella las reservas de suelo para dotaciones públicas cuya ubicación mejor conviene al Plan General y, en concreto, las siguientes:

- A) Parques públicos en la proporción mínima exigible.
- B) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o de carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.
- C) Infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole que, por su cometido específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o hayan de integrar la estructura del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado, así como las que cumplan análoga función estructurante respecto a cada sector, señalando, incluso, las principales avenidas, plazas o escenarios urbanos en proyecto que sirvan de pauta o hito de referencia para el desarrollo coherente del planeamiento parcial.
- D) Terrenos dotacionales cuya reserva conviene prefigurar con prevalencia o antelación respecto a la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno.
- E) Vías públicas e infraestructuras que prestan servicio y comunicación recíproca a las dotaciones expresadas en los apartados anteriores integrando una red unitaria (art. 17.2.LRAU).

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **Art. 62. Elementos integrantes de la Ordenación Pormenorizada.**

1.- La Ordenación Pormenorizada está compuesta por las siguientes determinaciones:

- A) Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- B) Parcelación de los terrenos o régimen para parcelarlos.
- C) Fijación de alineaciones y rasantes.
- D) Concreción de los usos o destinos urbanísticos y las edificaciones previsibles en cada terreno, dentro de la definición global de los mismos establecida por la Ordenación Estructural para el sector o área.
- E) Ordenación de los volúmenes y alturas construibles sobre o bajo rasante, bien sea mediante distribución sobre parcela neta o parámetros geométricos envolventes del volumen edificable o mediante definición gráfica de éstos últimos
- F) Determinación de la normativa reguladora de la edificación aplicable dentro de las opciones globales previstas en la ordenación estructural, para el sector o área.

Forma parte de la ordenación pormenorizada la reglamentación detallada mediante Ordenanzas del uso pormenorizado y condiciones higiénico - sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la



- ordenación de la edificación y de su entorno, respetando el aprovechamiento y las bases tipológicas impuestas por la Ordenación Estructural.
- G) Otras determinaciones análogas.

2.- La Ordenación Pormenorizada no modificará el aprovechamiento, uso y tipología que corresponda globalmente al sector o zona. La densidad máxima de viviendas fijada para cada sector no podrá ser nunca aumentada, aunque no se consuma la edificabilidad total permitida por el Plan

## **CAPÍTULO CUARTO.**

### **RED DE DOTACIONES.**

#### **Art. 63. Redes Primaria y Secundaria de dotaciones públicas.**

El planeamiento reserva terrenos para implantar dotaciones públicas, estableciendo una Red Primaria y una Red Secundaria. Ambas se configuran como conjunto integrado de espacios dotacionales, cuyos elementos se estructuran comunicados y coordinados entre sí.

#### **Art. 64. Red Secundaria.**

1.- La Red Secundaria complementa la Primaria de modo que entre ambas integran la totalidad de reservas de suelo dotacional previstas en el planeamiento.

2.- La Red Secundaria es una determinación propia de la ordenación pormenorizada; determina la configuración del modelo de parcelación y separa los espacios dotacionales de destino público de los que tienen destino privado.

## **TÍTULO QUINTO**

### **CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **REGULACIÓN DE USOS**

#### **Art. 65. Determinaciones básicas.**

1.- El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable pormenorizado.

2.- En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada el Plan General señala el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios. Además, en algunos casos, fija la proporción admisible de usos compatibles.

3.- En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.

4.- Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle. Mediante Ordenanza Municipal se concretarán estas condiciones de los usos.

#### **Art. 66. Aplicación.**

1.- Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2.- Además de las condiciones generales que se señalen para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para ciertos usos dotacionales.

3.- No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4.- En todo caso, se deberá satisfacer la normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

#### **Art. 67. Usos admisibles y usos prohibidos.**

1.- Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación es permitida por el Plan General. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso. El uso admisible, en algunos casos, puede ser exclusivo.

2.- Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no es permitida por el Plan General.

#### **Art. 68. Usos provisionales.**

1.- Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por este Plan se establecen de manera temporal, no requieren obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento. Se permiten los usos provisionales en edificios e instalaciones en situación de fuera de ordenación o similar. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 32 \(BOP n.º 27 de 8/02/2012\)\*](#)

2.- Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo establecido en el artículo 191.5 de la Ley 16/2005, de 30 de Diciembre, Urbanística Valenciana o legislación urbanística vigente, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización previa audiencia al interesado por un plazo mínimo de 15 días. No podrán

iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba con las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 32 \(BOP n.º 27 de 8/02/2012\)\*](#)

3.- La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de jardines y zonas verdes mientras no sean de titularidad pública.

**Art. 69. Usos fuera de ordenación.**

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes con el mismo se considerarán como fuera de ordenación.

**Art. 70. Desarrollo de la regulación de usos.**

1.- En el suelo urbano y urbanizable pormenorizado, mediante ordenanza específica se regularán y podrán hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.

2.- Asimismo los Planes de Reforma Interior pueden: restringir las localizaciones y características de los usos; prohibir usos admitidos por el Plan General; variar la asignación o determinación de usos contemplados por el Plan General siempre que sea para mejorarlas.

3.- En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.

4.- En general, los Planes Especiales de protección pueden establecer limitaciones de usos.

**Art. 71. Clasificación.**

1.- Los usos contemplados en este Plan (edificables o no) se clasifican globalmente del siguiente modo:

a) Residencial.

b) Industrial.

c) Económico-Terciario.

d) Dotacional.

2.- Hay además un uso especial, el de aparcamiento que normalmente acompañará a la mayor parte de los otros usos, hasta el punto de ser no solamente un uso permitido, sino a menudo exigible para autorizar determinadas utilidades de los edificios.

3.- Por no ser objeto de regulación detallada por este Plan General, no se incluyen en la anterior clasificación los usos o actividades primarias que son propias del suelo rústico o natural. En todo caso, las ordenanzas municipales podrán incidir al respecto.

**Art. 72. Limitación.**

Solamente podrán instalarse en suelo urbano y urbanizable pormenorizado las actividades, clasificadas o no, que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras, resultasen inocuas según lo dispuesto en la vigente legislación de Actividades Calificadas.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **USO RESIDENCIAL.**

#### **Art. 73. Definición y clasificación.**

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

A) Vivienda familiar: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, individual o colectivamente o formando núcleo familiar, con independencia de la relación de parentesco.

Por su organización estructural y tipología se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso exclusivo desde el espacio exterior.
- b) Vivienda en edificación colectiva o plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas, con acceso y servicios comunes, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

B) Residencia comunitaria: cuando la residencia se destina al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia o similar, incluidas casas de huéspedes.

#### **Art. 74. Aplicación.**

1.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva planta.

2.- Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación subsidiaria para cuanto no hubiese quedado previsto en este Plan en cualquier otra clase de edificación residencial.

#### **Art. 75. Condiciones de habitabilidad y diseño.**

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana. La normativa aplicable al respecto está compuesta por el Decreto 286/1997, de 25 de noviembre, del Consell de la Generalitat Valenciana y, transitoriamente, la Orden de 22 de abril de 1.991, del Conseller de

Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que contiene el Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

**Art. 76. Dotación de aparcamiento.**

1.- Se dispondrá una plaza de aparcamiento, en la parcela o solar edificable, por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificables y, en todo caso, por cada unidad de vivienda. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 m. y deberán cumplirse las condiciones que, para los aparcamientos de V.P.O. establece la norma HD vigente.

2.- En tipología de edificación entre medianeras, tal condición únicamente será obligatoria a las parcelas que, en el momento de la entrada en vigor del Plan General, se les pueda inscribir un rectángulo de 15 x 20 metros. Las parcelas de menor dimensión resultado de parcelaciones, segregaciones, etc., formalizadas en escritura pública con fecha posterior deberán cumplir asimismo la dotación de aparcamiento.

**Art. 77. Condiciones de la residencia comunitaria.**

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. La normativa complementaria a aplicar a los edificios destinados a residencia comunitaria será la que en cada momento establezca la Generalitat Valenciana para los usos hosteleros y alojamientos temporales.

**Art. 78. Accesos desde la vía pública.**

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusiesen de locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso predominante residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas (se exceptúan de dicha condición los talleres domésticos, las oficinas privadas y los despachos profesionales).

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **USO INDUSTRIAL.**

**Art. 79. Definición y clases.**

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos. Comprende las siguientes categorías:

- a) Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y espacialmente ligadas a la principal.
- b) Almacenaje y comercio mayorista: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.
- c) Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial.
- d) Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala.
- e) Estaciones de servicio para suministro de carburantes.

**Art. 80. Tipos de situación.**

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran cuatro tipos de situación:

1. Construcción aislada (clases a/b): Ocupando toda una parcela en zona de uso característico.
2. Nave-almacén (clases a/b/c): Ocupando todo o parte de un edificio en zona de uso característico.
3. Local de trabajo (clases a/b/c): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
4. Taller doméstico (clases c/d): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular de la actividad, o en planta baja.

**Art. 81. Condiciones comunes.**

1.- Regulación técnica: Las características técnicas de las actividades contempladas, en relación con su situación, no sobrepasarán los valores establecidos en las ordenanzas municipales complementarias de este Plan General.

2.- La dotación de aparcamiento, la ordenación de la carga y descarga, los servicios de aseo y otras condiciones serán reguladas por las citadas ordenanzas.

**Art. 82. Aplicación.**

1.- Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o cambio de uso.

2.- El presente Plan, así como las regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerará de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva creación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en él o en las ordenanzas municipales se fijan.

## **CAPÍTULO CUARTO.**

### **USO ECONÓMICO TERCIARIO.**

#### **Art. 83. Definición y clasificación.**

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

A) Comercio: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se consideran las siguientes categorías:

A.1.- Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominante de productos de alimentación y cotidianos, de productos de consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos.

A.2.- Servicios personales.

A.3.- Servicios de hostelería.

A.4.- Salas de reunión: espectáculos, casinos, bingos, discotecas, pubs, bares con música, etc.

B) Oficinas: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

C) Servicios de alojamiento temporal: Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas siempre en espacios edificados. Se consideran las siguientes categorías:

C.1.- Se comprenden en este apartado los edificios con categoría de hotel, hotel-apartamento, hostales, pensiones y albergues. Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios. Será de aplicación la normativa sectorial y las condiciones de edificación de la zona o subzona donde se encuentren ubicados, según las determinaciones de este Plan General o Plan Parcial correspondiente.

C.2.- Se comprenden en este apartado los bloques y conjuntos de viviendas turísticas según definición y regulación contenida en el Decreto 91/2009 del Consell o normativa que lo sustituya.

C.3.- Se comprenden en este apartado las viviendas turísticas denominadas apartamentos, villas, chalés, bungalows y similares según definición y regulación contenida en el Decreto 92/2009 del Consell o normativa que lo sustituya.

En relación con esta clasificación y a los efectos de localización espacial, se consideran tres tipos de situación:

1. Edificio exclusivo (A/B/C.1/C.2): Ocupando todo un edificio en zona de uso compatible.

2. Local de negocio (A/B/C.1/C.3): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.

3. Despacho doméstico (A1/A2/B): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular. Las clases A1 y A2 sólo serán autorizables, en esta situación, cuando la superficie destinada a la actividad no supere los 100 m<sup>2</sup>.

[\*Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)\*](#)

#### **Art. 84. Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los usos económico-terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de obra nueva.

#### **Art. 85. Condiciones para las distintas clases.**

Las ordenanzas municipales regularán las condiciones del comercio, oficinas, hostelería y salas de reunión. Dichas ordenanzas podrán relacionar las actividades comprendidas en estas clases, así como las incluidas en el resto de usos.

## **CAPÍTULO QUINTO.**

### **USO DOTACIONAL.**

#### **Art. 86. Definición y clases.**

El uso Dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamientos e Infraestructuras.

Las dotaciones públicas, atendiendo al uso al que se destinen, son calificadas por el Plan como:



- ZONAS VERDES O ESPACIOS LIBRES: (ZV, zv)
- RED VIARIA:
  - Viario (V, v)
  - Aparcamiento (A, a)
- EQUIPAMIENTOS:
  - Educativo-cultural (EC, ec)
  - Deportivo-recreativo (DR, dr)
  - Asistencial-social (AS, as)
  - Administrativo-Institucional (AI, ai)
- INFRAESTRUCTURAS-SERVICIO URBANO: (IU, iu)

Las reservas de suelo con destino dotacional público, tanto en la Red Primaria como en la Secundaria, se delimitan diferenciando cada uno de los usos antes especificados. Este Plan y los instrumentos de desarrollo del mismo identificarán cada dotación con las siglas expresadas en el número anterior, en mayúsculas si es dotación de la Red Primaria, y en minúsculas si es de la Secundaria. La red viaria no señalizada se entenderá incluida en esta última.

## **CAPÍTULO SEXTO.**

### **USO DOTACIONAL VIARIO.**

#### **Art. 87. Definición.**

El sistema viario comprende los espacios que se destinan, por este Plan General, a ser utilizados para el tránsito de vehículos y personas. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos, los arcenes, los lugares de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y las reservas para ampliación de viales existentes.

#### **Art. 88. Desarrollo.**

1.- Las líneas que delimitan la red viaria estructurante en los planos de ordenación indican la magnitud y disposición de suelo reservado por ésta. Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

2.- Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria estructurante establecida en el Plan General. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación y resolver el enlace de la red primaria con la secundaria. En suelo urbano y urbanizable pormenorizado estas precisiones podrán hacerse también mediante Estudios de Detalle o Planes de Reforma Interior.

3.- Las modificaciones de la red viaria primaria que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones del Plan General.

**Art. 89. Publicidad.**

Hasta que no se apruebe por el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada una Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, no se permitirá la instalación de carteles publicitarios en el ámbito territorial de aplicación de este Plan General, ni siquiera encarados a las vías públicas.

Sólo serán admisibles los rótulos en fachada referidos a la actividad que se desarrolla en cada local o edificio, siempre que no se contradiga lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

**Art. 90. Vialidad peatonal.**

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos. Su anchura mínima será de seis (6) metros. En cada caso, el Ayuntamiento decidirá las calles que tendrán la consideración de viario peatonal.

El viario peatonal propuesto, no vinculante, se define en planos cerrando el contorno de su ámbito con el grafismo correspondiente a la separación o delimitación zonal y alineaciones de la edificación.

**Art. 91. Vialidad rodada.**

En los supuestos no especificados en el artículo anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

**Art. 92. Condiciones de calidad de la nueva red viaria.**

La definición de la red viaria, tendrá en consideración las magnitudes del tráfico previsto y un modelo viable de circulación, así como las relaciones con el sistema de transporte. Los proyectos de urbanización adoptarán las medidas exigibles para facilitar la accesibilidad y tránsito de personas discapacitadas, en cumplimiento de la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana (DOGV 7/5/98).

También estos proyectos, en los viales de nueva urbanización, reservarán suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos (orgánicos, papel y vidrio).

**Art. 93. Condiciones relativas al viario (V, v).**

1.- La red viaria de cada sector debe quedar jerarquizada en calles de diversas categorías (según ancho de vía). Las vías de la Red Primaria tendrán el ancho fijado por el plan general y las no previstas por éste de nueva creación tendrán un ancho mínimo de 24 metros; las vías de la Red Secundaria respetarán el ancho mínimo de 12 metros. En casos excepcionales y objetivamente justificados podrá disminuirse el mínimo a 10 metros, siempre que la disminución no afecte a más del 10% del total de la superficie de viario prevista para el área o sector y que se cuente con el informe favorable de los servicios técnicos municipales.

2.- El planeamiento de desarrollo diferenciará claramente las calzadas de las aceras y las vías peatonales de las susceptibles de tránsito rodado. En vías públicas de nueva creación que sean susceptibles de tránsito rodado:

- A) Las calzadas han de permitir, al menos, el cruce o adelantamiento entre un vehículo de emergencias y un autobús de transporte público y además tener previstas y satisfechas las necesidades de aparcamiento, ya sea mediante un carril- como mínimo- adicional respecto a los exigibles para circular, o bien, mediante previsión equivalente de aparcamientos públicos funcionalmente conectados a la vía (en dársenas anexas, subsuelo público u otras soluciones análogas)
- B) Las aceras han de servir tanto como elemento de separación entre las parcelas y las calzadas como de vía de tránsito peatonal en condiciones adecuadas. Su anchura y forma permitirá, en calles de nueva creación, la circulación paralela o cruzada de tres o más peatones, uno de ellos en silla de ruedas, así como la plantación de arbolado o la instalación de elementos de mobiliario urbano. El ancho no será nunca inferior a dos metros.

**Art. 94. Condiciones relativas a los aparcamientos (A,a).**

1.- Las reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada serán establecidas por el planeamiento de desarrollo, en su normativa urbanística, según las necesidades de cada zona y, en suelo urbanizable, nunca pueden ser inferiores a los siguientes módulos irrenunciables:

- Por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio: 1 plaza por unidad residencial.
- Si hay usos terciarios previstos en parte del edificio o parcela (como en plantas bajas): 1 plaza adicional por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de este uso.
- En parcelas de uso terciario de carácter comercial o recreativo: 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.
- Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos de servicios de alojamiento temporal (art. 83.C de estas NNUU) dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos, debiéndose hacer previsión de aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario, y una plaza por unidad de alojamiento en los destinados a alojamiento turístico. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\).\*](#)
- En parcelas de uso hostelero: 1 plaza por cada 50m<sup>2</sup> construidos.
- En parcelas de uso terciario distinto del anteriormente regulado: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>.
- En usos industriales: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> construidos.
- En parcelas de equipamiento público: las que contemple su regulación específica.

2.- El número de plazas de aparcamiento público deberá ser proporcionado tanto a la densidad como a las características de la red viaria. Las necesidades de aparcamiento público pueden quedar atendidas en los márgenes de las calzadas, dentro del viario (V,

v) siempre que las mismas cuenten con anchura suficiente para que ello no entorpezca el tráfico rodado o las áreas peatonales.

3.- Las plazas de aparcamiento público tendrán una dimensión mínima de 2´2 por 4´5 metros, y un 2% de ellas estarán reservadas a conductores discapacitados (dimensiones mínimas 3 por 4´5 metros).

## **CAPÍTULO SÉPTIMO.**

### **USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES.**

#### **Art. 95. Definición.**

Comprende los terrenos de uso y dominio público destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la población.

#### **Art. 96. Usos.**

Se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, entre las que se encuentran las de carácter deportivo y recreativo y el aparcamiento de vehículos en el subsuelo cuando ello no suponga la pérdida de arbolado existente.

#### **Interpretación n.º 9. Instalaciones de hostelería y quioscos en zonas verdes.**

ACUERDO J.G.L. 16/01/2017 (BOP 22 de 01/02/2017)

*PRIMERO.- Aprobar la interpretación n.º 09 del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada (Alicante), en el sentido de considerar permitido el uso de "pequeñas instalaciones de hostelería y quioscos de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total" tal y como queda establecido en la LOTUP.*

#### **Art. 97. Condiciones.**

1.- La ordenación de los jardines y zonas verdes públicas se hará de acuerdo con las características naturales del término municipal y procurará adecuarse al entorno en el que se ubiquen.

2.- En aquellas áreas de jardín urbano cuya superficie sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>., se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

a) El total de las edificaciones de cada jardín urbano no ocupará más del 5% de la superficie total.

b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 5 metros.

c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al arbolado y asoleamiento del jardín.

3.- El diseño de los jardines y zonas verdes, teniendo en cuenta en su composición el criterio de economía de mantenimiento compatible con la calidad, se basará en los siguientes elementos básicos:

- a) Zonas de recreo infantil, equipadas con mobiliario lúdico y áreas de arena.
- b) Zonas de juegos libres, formadas por campos de juegos y deportes informales.
- c) Zonas de estancia, acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.
- d) Zonas de plantación, integradas por espacios vegetales y ornamentales.
- e) Zonas de ornato, constituidas por elementos como pérgolas, estanques, fuentes, esculturas, escalinatas, templetas, etc.

**Art. 98. Condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes de instrumentos de desarrollo del PGOU.**

Las Zonas verdes y espacios libres públicos, para su cómputo, deberán:

- A) Poseer condiciones apropiadas para la implantación de especies vegetales.
- B) Tener garantizado su posible soleamiento en relación con la edificación circundante.
- C) Tener conformación apta para servir al esparcimiento ciudadano, además de ser útiles para desahogo de la edificación circundante (con viario de separación).
- D) Su posición será la que preste mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las localizaciones de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquéllos.
- E) Nunca se destinarán a zona verde porciones residuales de la parcelación ni se considerarán como tales superficies de funcionalidad viaria sin utilidad intrínseca como área de estancia y paseo público.
- F) Sólo se destinarán, sobre rasante, a usos generales y normales que no excluyan, ni limiten la utilización pública y conforme a su destino.
- G) Las pendientes medias del terreno, una vez urbanizado, tendrán un valor máximo del 8 por cien (o del 12% para trayectos de longitud inferior a 50 m). Su emplazamiento evitará zonas de topografía natural, salvo que se trate de preservar lugares de singular valor ambiental (computándose entonces a efectos de reserva al 60% de su superficie), que encarezcan en exceso la urbanización o implique desmontes de impacto paisajístico inadecuado.
- H) La superficie mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>., en la que, en cualquier caso o situación, podrá inscribirse un círculo de 30 m<sup>2</sup>.

## **CAPÍTULO OCTAVO.**

### **USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.**

**Art. 99. Definición y régimen.**

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución del Plan General y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada.

**Art. 100. Clases.**

El sistema de equipamientos comprende las siguientes clases:

-Educativo-cultural (EC, ec): centros docentes, bibliotecas, museos, y otros servicios de análoga finalidad. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 30 \(BOP n.º 27 de 8/02/2012\)\*](#)

-Deportivo-recreativo (DR, dr): recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos y ocio. Dentro de esta clase se incluye también el Puerto Deportivo existente, como red primaria portuaria (Sistema general en la terminología de la Ley 27/1992), que se grafía en planos con la clave DR (Puerto Deportivo).

-Asistencial-social (AS, as): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social o los de carácter religioso. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 30 \(BOP n.º 27 de 8/02/2012\)\*](#)

**Interpretación n.º 11. Uso asistencial – social.**

ACUERDO J.G.L. 22/01/2018 (BOP 27 de 07/02/2018)

PRIMERO.- Aprobar la interpretación n.º 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada (Alicante), en el sentido de considerar que el uso de Conjunto Asistencial de Residencias con Servicios puede quedar englobado dentro del uso de Equipamiento Sanitario – Asistencial contemplado en la Ley 5/2014, de 25 de julio de la comunidad Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje y, también dentro del uso de Equipamiento Asistencial – Social del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Pilar de la Horadada.

Dicha consideración será bajo la siguiente descripción y criterios:

Alojamiento para personas con necesidades sociales, pero con niveles de autonomía personal importantes, denominados VIVIENDAS COMUNITARIAS, PISOS PROTEGIDOS, VIVIENDAS TUTELADAS, PISOS TUTELADOS, UNIDADES DE CONVIVENCIA, ALOJAMIENTOS POLIVALENTES, CENTROS RURALES POLIVALENTES, PISOS DE TERCERA EDAD O PISOS COMPARTIDOS, ETC. que consiste en un conjunto asistencial de residencias autónomas, unipersonales y/o de pareja, que cuenta con servicios colectivos y que dan alojamiento a personas con una situación psico-física y social que no precisa de recursos de mayor intensidad, es decir, orientado a personas no dependientes.

Considerando que, dentro de los múltiples usos de carácter asistencial y social reconocidos (teleasistencia, enfermería, fisioterapia, etc.) al menos uno, sería obligatorio para la consideración de estos alojamientos como uso dotacional asistencial – social- Además, el complejo, deberá disponer de, al menos, un espacio físico para el desarrollo de esa actividad.

Atendiendo a que en las cuestiones relativas sobre licencia de obras y de actividad, deberá tenerse en cuenta que como actividad única, todo el complejo debe estar sometido a una sola licencia de actividad, debiendo mantener las condiciones o exigencias legales de apertura en todo momento y que la resolución municipal que conceda las mismas deba especificar el destino del inmueble y cada uno de sus componentes a fin de que queden reflejados en la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, en su caso, de manera que el uso y destino tenga carácter real y trascendencia registral.

-Administrativo-Institucional (AI, ai): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales o militares.

**Art. 101. Condiciones de la edificación.**

1.- La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

2.- En suelo urbano y urbanizable pormenorizado, deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentra el equipamiento.

3.- Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen.

4.- Los usos dotacionales dispondrán, salvo disposición sectorial aplicable o imposibilidad material, de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil.

5.- Debido a las singularidades propias de las edificaciones de Centros de Culto, las condiciones de edificación de estos se regularán en ordenanza municipal complementaria, incluidas las cuestiones de aparcamiento. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 30 \(BOP n.º 27 de 8/02/2012\)\*](#)

**Art. 102. Condiciones especiales del puerto deportivo.**

1.- El puerto deportivo ya existente se regula por la Ley 27/1992, de Puertos Deportivos y de la Marina Mercante, y por cuantas normas le sean de aplicación.

2.- Deberá corregirse el impacto causado en las playas colindantes hasta las Villas, eliminadas en una importante longitud o disminuida su superficie, en gran parte debido a la implantación portuaria, regenerando y aportando arena suficiente a la misma para utilización en la época estival de cada año, con cargo al responsable del impacto y daño natural causado (Puerto).

Asimismo, cuantos impactos o daños produzca la instalación portuaria en el medio marítimo o terrestre (vertidos, contaminación, u otros similares) deberán ser corregidos por cuenta de la concesionaria de las instalaciones.

**Art. 103. Concesiones para equipamientos.**

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del Plan General será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

**Art. 104. Condiciones de calidad relativas a los equipamientos.**

1.- Sin perjuicio de contemplar las reservas de suelo público que en cada caso corresponda, en todo sector, cualquiera que sea su uso global, debe haber al menos una parcela reservada a equipamiento distinto del educativo. El emplazamiento de

estas parcelas dentro de cada sector debe justificar que se ha escogido el punto más idóneo para el servicio y un entorno urbano acorde con su destino.

Asimismo, las dimensiones de cada una de las reservas con destino a equipamiento habrán de ser suficientes para su función, debiéndose ponderar las exigencias de la reglamentación sectorial respecto a la formación de unidades completas para ello.

2.- Los terrenos en que se ubiquen las reservas de equipamiento educativo, mientras tanto no se destinen a su uso, podrán compatibilizarse con la implantación provisional de otros usos dotacionales. Incluso definitivamente, serán admisibles los restantes usos dotacionales públicos cuando la Consellería de Educación informe que es innecesario destinar el suelo a los fines previstos o cuando transcurra un mes sin pronunciamiento expreso, desde que se solicite dicho informe. En todo caso, los Programas deberán garantizar una urbanización blanda para su utilización como zona verde, de carácter provisional, hasta tanto se implante su uso definitivo.

## **CAPÍTULO NOVENO.**

### **USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.**

#### **Art. 105. Definición.**

El uso Dotacional para las infraestructuras y servicios urbanos es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana. Se incluyen también las zonas de protección de las carreteras en suelo urbanizable.

#### **Art. 106. Contenido y clasificación.**

1.- El presente Plan General contiene la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.

2.- Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios técnicos urbanos:

a) Abastecimiento de aguas: que comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución del agua.

b) Saneamiento, que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

c) Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

d) Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

e) Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.



**Art. 107. Condiciones de uso y funcionales.**

1.- Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

2.- Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

3.- Las zonas de protección de las carreteras en suelo urbanizable deberán ajardinarse con cargo al sector o unidad de ejecución en que se encuentren

**Art. 108. Condiciones específicas de los residuos sólidos.**

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos, su clasificación y demás condiciones, se estará a lo que determina el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 317/1997, de 24 de diciembre de 1.997, del Gobierno Valenciano.

2.- Se procurará fomentar entre la población la reutilización, reciclaje y recogida selectiva de los residuos sólidos, facilitando información al respecto y disponiendo de los contenedores adecuados para ello.

Con el fin de facilitar la futura recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, en los viales de nueva urbanización se reservará suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos.

## **TÍTULO SEXTO.**

### **REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

#### **ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

**Art. 109. Tipos de Ordenación.**

La ordenación física de las zonas previstas por este Plan General se regula a través de las siguientes tipologías:

a) Edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima y la profundidad edificable.

b) Edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, ocupación máxima, un índice de edificabilidad y unas distancias a lindes de parcela.

c) Edificación por volumetría específica.

Corresponde al tipo de edificación cuyas condiciones se ajustan a unos volúmenes que pueden estar definidos con independencia de las calles y de las parcelas. Es una definición fundamentalmente gráfica, que tiene su expresión en los planos de ordenación.

**Art. 110. Condiciones particulares.**

Mediante Ordenanza complementaria de este Plan General se regularán las condiciones aplicables a los distintos tipos de ordenación y el resto de condiciones de la edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **DEFINICIONES Y TÉRMINOS.**

**Art. 111. De las parcelas y la condición de solar.**

1.- Se entiende por *parcela* toda fracción de superficie de suelo susceptible de edificación.

2.- El concepto de parcela es independiente, a estos solos efectos, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

3.- Las *parcelas mínimas* se establecen para cada zona y serán indivisibles.

4.- Tendrán la consideración de *solar* las parcelas que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 6.1 de la LRAU. Las parcelas sujetas a Actuación Integrada serán solar cuando reúnan los requisitos establecidos por el artículo 6.4 de la LRAU.

5.- Se denomina *frente de parcela o solar* al lado o lados de la parcela o solar situado sobre la alineación exterior.

**Art. 112. Alineaciones y rasantes.**

1.- Alineaciones de la edificación. Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres públicos o privados, sin perjuicio de la

posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.

2.- Alineación exterior. Es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y cuando el Plan mantenga la misma alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

3.- Alineación interior. Es la línea que puede señalar el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

4.- Alineación virtual en planta superior. Es la línea que puede señalar gráficamente el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en alguna de sus plantas, por encima de la baja.

5.- Rasantes Oficiales. Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en el planeamiento o marcadas por el Ayuntamiento, tomados, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En suelo urbano, para los viales ya ejecutados, y en ausencia de otra definición expresa, se considerará como tal el perfil existente.

6.- Ancho de vial en un punto. Se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación, a la menor distancia entre dicho punto y la alineación opuesta.

7.- Ancho de vial en un tramo. Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación, a la media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.

8.- Manzana. Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitado por alineaciones exteriores contiguas.

9.- Retranqueos. RETRANQUEO es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación, y también entre la edificación y los demás linderos de la parcela o entre varias edificaciones sitas en la misma parcela. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

9.1- Las parcelas, solares y viviendas con fachada o fachadas al mar, en su lado más expuesto a la zona marítimo-terrestre, que estén afectados, total o parcialmente, por las servidumbres del dominio público marítimo-terrestre, podrán ajustar la línea de fachada de la edificación a la alineación oficial de manzana establecida en este Plan General, siempre y cuando se respeten los usos admitidos por las normas reguladoras de Costas respecto de la Servidumbre de Protección.

La relación de usos prohibidos y admitidos, con o sin autorización de la Administración de Costas, se contrae a lo dispuesto en la Ley de Costas, actualmente en sus artículos 24 y 25, prohibiéndose expresamente los edificios destinados a residencia o habitación, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

Respecto de los nuevos usos y construcciones a los que sea de aplicación el régimen transitorio de la Ley de Costas, sólo serán autorizables aquellos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de dicha Ley.

El posible ajuste de la línea de fachada de la edificación, que en ningún caso modificará la alineación de manzana establecida en el PGOU vigente, en Servidumbre de Protección costera sólo será posible cuando se trate de usos y construcciones que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley de Costas, y así sea solicitado al órgano competente de la Comunidad Autónoma y autorizado por el mismo, previo informe de la Administración del Estado.

Las remisiones de estos dos párrafos precedentes al artículo 25.2 de la vigente Ley de Costas deberán tener en cuenta y complementarse, a su vez, con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera 3.2ª de la referida Ley sobre los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley, cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, en las que solo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional en las condiciones y requisitos establecidos en este apartado 3.2ª de la aludida Disposición Transitoria Tercera.

Finalmente, aquéllas manzanas o unidades edificatorias que no estén afectadas por la servidumbre de protección costera, mantendrán sus condiciones edificatorias conforme a la clave de ordenación asignada.

9.2.- Se podrán autorizar en la parcela o parte de ella, afectada por Servidumbre de Protección, nuevas edificaciones, instalaciones o actividades que sean conformes al planeamiento, siempre y cuando no invadan la servidumbre de tránsito, que deberá quedar permanentemente expedita para el paso de vehículos de vigilancia y salvamento de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley de Costas.

Para actuaciones en Zona de Servidumbre de Tránsito o Zona de Servidumbre de Protección, conforme a los deslindes vigentes en el momento en que se solicite dicha autorización, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal será necesaria la autorización de la administración competente (Estatal o Autonómica), siendo de aplicación la Disposición Adicional 5ª, apartado 2, de la Ley de Costas. Además, los proyectos y obras en las Zonas de Servidumbre indicadas deberán cumplir lo establecido en el capítulo II del Título II de la Ley de Costas y su Reglamento.

Deberá entenderse, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.2 de la vigente Ley de Costas que con carácter ordinario, solo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas así como las excepciones contempladas en el mismo precepto de la Ley de Costas.

9.3- La disminución del retranqueo en parcelas afectadas total o parcialmente por las líneas de servidumbre del DPMT, no puede suponer en ningún caso incremento de altura, volumen o superficie de las construcciones existentes de conformidad con las normas reguladoras de costas.

En el caso de tratarse de actuaciones que hayan de llevarse a cabo en obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, afectadas por las referidas servidumbres del dominio público marítimo terrestre, estas

deberán ajustarse a la Ley de Costas, en particular deberán atenerse a lo dispuesto en su Disposición Transitoria Cuarta y concordantes del Reglamento.

Por su parte, deberá tenerse en cuenta que los cambios de uso en edificaciones existentes en suelo urbano deberán atenerse a lo indicado en la Disposición transitoria décima del vigente Reglamento de Costas que desarrolla el apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio. [Apartado 9 del art 112, redacción según Modif Punt. n.º 33 \(BOP n.º 219 de 16/11/2017\).](#)

**Art. 113. Altura.**

1.- **Altura Edificable.** Se denomina altura edificable a la que se permite a la edificación y se define como la distancia vertical, en el plano de fachada de la edificación, entre la cara inferior del último forjado y el punto de medición de la altura que se defina en las condiciones particulares de cada tipología.

Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones y, en caso de permitirlo la normativa zonal aplicable, trasteros.

2.- **Altura libre mínima entre plantas.** La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo. Con carácter general se establece en un mínimo de 2,50 m. y sin limitación máxima, sin perjuicio de las excepciones en mínimos y máximos que puedan establecerse en las condiciones particulares de las distintas zonas.

3.- **Altura de planta.** La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

**Art. 114. Voladizos o Cuerpos salientes.**

Son los cuerpos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación oficial interior, o de la alineación de la edificación, que pueden ser:

- **Cerrados:** Son los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.
- **Abiertos:** Son los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se consideran balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.
- **Semicerrados:** Son los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

**Art. 115. Elementos salientes.**

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional.

**Art. 116. Patios interiores.**

Se define por patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

**Art. 117. Planta.**

1.- Planta Baja. Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, sin perjuicio de las condiciones particulares que puedan establecerse en zonas concretas con acusadas pendientes.

2.- Planta Piso. Se entiende por planta piso aquella situada por encima de la planta baja.

3.- Sótano. Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera (punto de menor cota) o por debajo de dicha rasante. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas.

4.- Entresuelo. Los entresuelos son una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial, y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

5.- Altillos. Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas. En ambos elementos deberá quedar siempre una altura mínima libre de 2,20 metros. Los altillos se retirarán siempre 3 metros como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del 50% de la superficie de la planta baja de la que forma parte. No podrán tener otro acceso independiente del de la planta baja.

6.- Áticos. Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada, se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas, salvo que en las condiciones particulares se especifique la posibilidad de construcción del mismo sobre el número máximo de plantas permitido, por razón de compatibilizar distintos números de plantas o distintas cotas de rasante.

7.- Cambra o bajo cubierta. Se denomina así al elemento constituido por el espacio situado entre el forjado de techo de la última planta permitida y el forjado de cubierta inclinada que determina, al intersectarse con el plano de fachada, la altura de cornisa o reguladora. Será computable a efectos de edificabilidad.

No podrá destinarse a vivienda independiente, pero sí, estar vinculada directamente a la vivienda inmediatamente a la inferior, formando parte inseparable de ella. En edificios de vivienda colectiva, podrá ser subdividida en distintos locales (trasteros), vinculados funcional, pero no físicamente a las viviendas según las condiciones particulares que se fijen para cada tipología y zona.

No rebasará la altura máxima reguladora y tendrá las siguientes limitaciones:

- La altura máxima libre en fachada no será mayor a 1,50 metros.
- La altura máxima libre en patio interior no será mayor de 2,20 metros.
- La altura máxima libre en cualquier otro punto de la cubierta no superará los 3 metros, salvo que sea justificable por razones constructivas y siempre que la pendiente de la cubierta no sea mayor del 30%. No se permitirán alturas libres mayores por razón de mayores pendientes de cubierta.

**Art. 118. Elementos técnicos de las instalaciones.**

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio y T.V., pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso a la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa, y otros análogos.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD**

**Art. 119. Definición.**

Las condiciones de edificabilidad son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela.

**Art. 120. Aplicación.**

1.- Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan capacidad para alterar la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2.- Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes, que podrán ser complementados, sin contradecirlos, por las ordenanzas municipales.

**Art. 121. Superficie edificada por planta.**

1.- Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2.- En el conjunto de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio, así como las edificaciones auxiliares que se

definirán en Ordenanza Complementaria. [Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\).](#)

3.- Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies en sótano correspondientes a plazas de aparcamiento, accesos y áreas de maniobra, trasteros y cuartos de instalaciones. En plantas sótano de los establecimientos de alojamiento temporal, tampoco computarán las superficies destinadas a usos complementarios y de servicios (lavanderías, almacenaje, cocinas, etc). [Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\).](#)

4.- Se exceptúan del cómputo de superficie edificada los balcones, balconadas y miradores autorizados y demás superficies descubiertas. Las terrazas, tendederos y cuerpos volados cubiertos contarán en la totalidad de su superficie si se encuentran cerrados en más del 50% de la longitud de su perímetro y al 50% si están cerrados en menor longitud de su perímetro. [Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\).](#)

**Interpretación n.º 10. Cómputo edificabilidad obras para adecuación accesibilidad.**

ACUERDO J.G.L. 06/03/2017 (BOP 58 de 23/03/2017)

PRIMERO.- Aprobar la interpretación n.º 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Pilar de la Horadada (Alicante), en el sentido de considerar que tanto la ejecución de obras e instalaciones tendentes a la adecuación a la normativa de accesibilidad, incluyendo la instalación de nuevos ascensores y sus casetas de operaciones en las azoteas de los edificios, como las actuaciones necesarias para el cumplimiento de los requisitos básicos relacionados en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, no se consideren como aumento de volumen, de superficie y/o altura de las construcciones o edificaciones existentes, ni computen a efectos de separaciones a lindes o vía pública siempre que se acredite suficientemente su necesidad, la imposibilidad física o técnica de otra ubicación y tengan la menor incidencia posible.

Dicha consideración no implicará, en su caso, la legalización del edificio que se encuentre en situación de fuera de ordenación.

**Art. 122. Sin contenido.**

**Art. 123. Superficie edificada total.**

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

**Art. 124. Superficie útil.**

1.- Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2.-La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

**Art. 125. Superficie edificable.**

1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:



- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.

**Art. 126. Coeficiente de edificabilidad.**

1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2.- Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable de una zona, polígono o unidad de ejecución y su superficie total de suelo, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

3.- La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será este valor el que sea de aplicación.

## **TÍTULO SÉPTIMO.**

### **ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

**Art. 127. Suelo con ordenación pormenorizada.**

El Plan General recoge la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano. Parte del suelo urbanizable queda también regulado pormenorizadamente para facilitar e incentivar su desarrollo inmediato.

El suelo anterior con destino privado queda incluido en alguna de las zonas de ordenación urbanística que contiene este Título.

**Art. 128. Sectores sin ordenación pormenorizada.**

Los sectores de suelo urbanizable, que en desarrollo de este Plan General, queden ordenados pormenorizadamente por los correspondientes Planes Parciales, adscribirán

las parcelas de uso privado a alguna de las zonas de ordenación urbanística previstas por este Título.

**Art. 129. Edificabilidad.**

En las zonas de suelo urbano y urbanizable pormenorizado en que no se prevén expresamente índices de edificabilidad o de intensidad de edificación, la edificabilidad queda definida por la envolvente máxima de edificación que resulta de la aplicación de las condiciones de cada zona.

En las unidades de ejecución y sectores delimitados no podrá superarse la edificabilidad máxima permitida, que prevalecerá sobre la fijada en la zona de ordenación correspondiente. A tal efecto, los proyectos de reparcelación distribuirán la edificabilidad máxima fijada en las fichas entre las distintas parcelas resultantes.

**Art. 130. División en zonas de ordenación urbanística.**

A).- En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se diferencian distintas zonas en función de los correspondientes parámetros, usos y tipologías a utilizar. Se distinguen las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística básicas:

- 1.- ZONA RESIDENCIAL DE NÚCLEOS TRADICIONALES O RURALES.
- 2.- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL.
- 3.- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA.
- 4.- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.
- 5.- ZONA INDUSTRIAL:

Como elementos complementarios de las zonas anteriores, sin que tengan la consideración de zona, se prevén los siguientes:

- 6.- ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN.
- 7.- ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

B).- A efectos de una diferenciación pormenorizada de la regulación de los parámetros urbanísticos definitorios de los distintos usos, densidades, intensidad de edificación, tipologías, interés urbanístico y arquitectónico, conservación etc., el suelo urbano y urbanizable pormenorizado edificable, o susceptible de aprovechamiento privado, se divide en las siguientes subzonas o elementos:

- 1.- ZONA RESIDENCIAL DE NÚCLEOS TRADICIONALES O RURALES:

Clave 11.- "Núcleo histórico-tradicional".

Clave 12.- "Núcleos rurales".

2.- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL:

Clave 21.- Edificación entre medianeras. Subzona 1.

Clave 22.- Edificación entre medianeras. Subzona 2.

Clave 23.- Edificación entre medianeras. Subzona 3.

3.- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA:

Clave 31.- Edificación aislada unifamiliar. Subzona 1.

Clave 32.- Edificación aislada unifamiliar. Subzona 2.

Clave 33.- Edificación aislada unifamiliar. Subzona 3.

Clave 34.- Edificación aislada plurifamiliar. Subzona 1.

Clave 35.- Edificación aislada plurifamiliar. Subzona 2.

Clave 36.- Edificación aislada plurifamiliar. Subzona 3.

4.- ZONA RESIDENCIAL DE ORDENACIÓN POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA:

Clave 41.- Volumetría específica unifamiliar.

Clave 42.- Volumetría específica plurifamiliar.

Clave 43.- Volumetría específica existente.

5.- ZONA INDUSTRIAL:

Clave 51.- Edificación según alineación de vial.

Clave 52.- Edificación aislada.

Clave 53.- Industrial transitoria.

6.- ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN.

Clave 61.- Conservación de la edificación.

Clave 62.- Conservación de arbolado u otros elementos.

7.- ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

Clave 71.- Suelo libre privado.

### Art. 131. **Asignación de usos exclusivos.**

En determinados casos, el Plan General destina alguna parcela o terreno a un uso exclusivo. Las condiciones de edificación serán las permitidas para la zona característica en que se encuentre y, en su caso, se indican las alturas máximas permitidas si no son coincidentes con las generales de la zona. Su identificación en planos se efectúa incluyendo en la parcela o terrenos de uso exclusivo alguna de las claves siguientes: © comercial y oficinas; (H) Hotelero. Las parcelas de uso comercial provenientes de Plan Parcial se incluyen en la zona 43, respetándose las condiciones de edificación anterior.

El uso (H) Hotelero engloba los usos de alojamiento temporal definidos según el artículo 83.C de estas Normas Urbanísticas. En todo caso, se ajustarán a la regulación vigente en el momento de su aplicación.

Los usos regulados en el artículo 83.C2 y 83.C3 de estas Normas Urbanísticas no se permitirán en ámbitos cuyo uso global asignado por este Plan General, sea terciario e industrial, en los Sectores T/I, I/I y Polígono Industrial de la Cañada de Praes. Tampoco se podrán implantar en la parcela con destino Hotelero del Sector "Lo Romero Golf", ni destinarse a este uso el porcentaje mínimo de edificabilidad terciaria asignado por este Plan General en los sectores de uso residencial.

[\*Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)\*](#)

#### **Interpretación n.º 5. Usos Exclusivos.**

ACUERDO J.G.L. 10/07/2013 (BOP 241 de 19/12/2013)

Los parámetros de edificación aplicables a las parcelas con uso exclusivo "C" y/o "H" en zona residencial de ordenación por edificación aislada que figuran en el informe técnico son los siguientes:

- Parcela mínima: 100'00 m2.
- Fachada mínima: No se fija.
- Edificabilidad máxima: 1'35 m2/m2.
- Ocupación máxima: 60 %.
- Separación a fachada: 3'00 metros.
- Separación a lindes: 0'00 / 3'00 metros.
- Altura máxima: III plantas / 10'00 metros.

En las parcelas en las que las letras "C" y/o "H" van acompañadas de alguna clave de ordenación, los parámetros de aplicación son los correspondientes a dicha clave; también cuando las parcelas con uso exclusivo provienen de un plan parcial anterior al PGOU o están en una unidad de ejecución del mismo, la edificabilidad será la que se le asignara en el correspondiente proyecto de reparcelación.

#### **Interpretación n.º 13.**

ACUERDO J.G.L. 05/10/2021 (BOP 199 de 19/10/2021)

El artículo 64 de la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunidad Valenciana y el Decreto 10/2021, de 22 de enero del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, establecen que el alojamiento turístico se podrá integrar en alguna de las siguientes modalidades:

- a) Establecimientos hoteleros.
- b) Bloques y conjuntos de apartamentos turísticos.
- c) Viviendas de uso turístico.
- d) Campings.
- e) Áreas de pernocta en tránsito para autocaravanas.
- f) Alojamiento turístico rural.
- g) Albergues turísticos.

Se ha de entender que las modalidades de alojamientos turísticos permitidos en la clave H hotelero se refiere exclusivamente a las que tienen como elemento definidor la edificación, por lo que no puede interpretarse que dentro

de este uso se admitan las modalidades de alojamiento turístico relativas a campings, áreas de pernocta en tránsito para caravanas, ni a las modalidades propias de suelo no urbanizable, como alojamiento turístico rural y albergues turísticos (artículo 64.1 y letras d, e y f de la Ley 15/2018).

Conviene interpretar igualmente la compatibilidad del uso de alojamiento turístico respecto de las tipologías de uso residencial, tanto en suelo urbano como urbanizable. En este sentido, y por los mismos motivos ya citados, procede declarar la compatibilidad de las modalidades de alojamiento turístico tipo bloque o conjunto turístico y vivienda turística (artículo 64.1, letras b y c de la Ley 15/2018) en esta clase de suelo y de uso residencial, salvo prohibición expresa contenida en la normativa particular de la parcela residencial y a salvo de lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LOTUP, la legislación sobre propiedad horizontal y lo dispuesto en el artículo precedente y los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Expresamente se hace constar que los suelos afectados por todas las determinaciones de la Ley de Costas seguirán teniendo las limitaciones en ella establecidas con respecto a su uso y dominio, que no podrán verse alteradas por las determinaciones incluidas en la Modificación Puntual número 47 del PGOU.

En este sentido cobra especial importancia la regulación de usos en servidumbre de protección. La legislación de Costas prohíbe las edificaciones destinadas a residencia o habitación, y por tanto las viviendas turísticas propuestas (artículo 25 de la Ley de Costas y artículo 46 del Reglamento General de Costas) en servidumbre de protección sin perjuicio del régimen transitorio. Ese régimen transitorio permite respetar los usos y las construcciones existentes a su entrada en vigor, siempre que sean legales (Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas). Por lo expuesto, el cambio de uso de las edificaciones legalmente existentes a vivienda turística, en el caso que se propone en la Modificación Puntual 47 o a cualquier otro uso que no sea el existente en el año 1988, resultaría incompatible con la normativa de Costas, ya que se trata de un uso de los expresamente prohibidos en la servidumbre de protección.

#### **Art. 131bis. Viviendas turísticas.**

Las clases C.2 y C.3 serán compatibles en todas las tipologías de uso residencial, tanto en suelo urbano y urbanizable procedente de la ordenación pormenorizada del Plan General como en el urbanizable desarrollado a través de Planes Parciales, salvo prohibición expresa contenida en la normativa particular de la parcela y a salvo de lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LOTUP, la legislación sobre propiedad horizontal y lo dispuesto en el artículo precedente y los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

Expresamente se hace constar que los suelos afectados por todas las determinaciones de la Ley de Costas seguirán teniendo las limitaciones en ella establecidas con respecto a su uso y dominio, que no podrán verse alteradas por las determinaciones incluidas en la Modificación Puntual número 47 del PGOU.

En este sentido cobra especial importancia la regulación de usos en servidumbre de protección. La legislación de Costas prohíbe las edificaciones destinadas a residencia o habitación, y por tanto las viviendas turísticas propuestas (artículo 25 de la Ley de Costas y artículo 46 del Reglamento General de Costas) en servidumbre de protección sin perjuicio del régimen transitorio. Ese régimen transitorio permite respetar los usos y las construcciones existentes a su entrada en vigor, siempre que sean legales (Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas). Por lo expuesto, el cambio de uso de las edificaciones legalmente existentes a vivienda turística, en el caso que se propone en la Modificación Puntual 47 o a cualquier otro uso que no sea el existente en el año 1988, resultaría incompatible con la normativa de Costas, ya que se trata de un uso de los expresamente prohibidos en la servidumbre de protección.

[Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)](#)

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **ZONAS RESIDENCIALES DE NÚCLEOS TRADICIONALES O RURALES.**

## ZONA "NÚCLEO HISTÓRICO-TRADICIONAL". (Clave 11)

### **Art. 132. Definición y ámbito.**

Abarca esta zona el área delimitada en planos con la clave 11, que comprende alguna de las diversas y, relativamente, recientes etapas históricas de crecimiento del inicial núcleo rural de Pilar de la Horadada, caracterizadas por procesos de edificación y urbanización tradicionales unidos a cualidades ambientales específicas.

### **Art. 133. Condiciones de uso y edificación.**

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran al tipo de ordenación según alineación a vial y a zona 21, con las singularidades siguientes:

1.- Alineaciones. Las alineaciones a las que debe ajustarse la edificación son las determinadas gráficamente en planos.

2.- Altura de la edificación. El número de plantas edificables será la determinada en planos para cada parcela o manzana.

3.- Tipo de ordenación. El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

4.- Parcela mínima. Será la que tenga una extensión mínima de 100 m<sup>2</sup>., salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana. *Redacción según Modif Punt. n.º 34 (BOP n.º 124 de 02/07/2018)*

5.- Profundidad edificable. Será la grafiada en planos o, en su defecto, no podrá superar 16 m.

6.- Patio de manzana. El patio posterior de la parcela, en su caso, podrá ocuparse en planta baja por edificación de uso auxiliar hasta un máximo del 30% de la superficie de tal patio. El resto, quedará libre de edificación.

7.- Usos. Los permitidos para la zona 21.

8.- Condiciones estéticas. Los proyectos técnicos que se presenten tendrán que justificar los colores y materiales utilizados, en función del entorno de la obra.

## ZONA "NÚCLEOS RURALES". (Clave 12)

### **Art. 134. Definición y ámbito.**

Abarca esta zona el área delimitada en planos con la clave 12, que comprende los dos núcleos rurales existentes en el término (Los Sáez y Cañada de Praes) que, aunque con distintas singularidades entre ellos, tienen en común que su ubicación, entorno y edificación es eminentemente rural.

### **Art. 135. Desarrollo a través de Planes de Reforma Interior.**

1.- Estos núcleos se caracterizan por la necesidad de reestructuración, en el caso de

Los Sáez también de remodelación por su carácter suburbial, al haber nacido de parcelaciones rústicas que carecen de la necesaria estructura urbana y especialmente son deficitarios en materia de red viaria y servicios.

2.- Las deficiencias actuales podrán solventarse mediante los correspondientes Planes de Reforma Interior, bien de iniciativa privada o pública. Mientras tanto se tramitan los citados Planes de Reforma, serán de aplicación las condiciones previstas en el artículo siguiente.

3.- Entre las determinaciones que deberán contener los Planes de Reforma, en su caso, se citan las siguientes:

- a) Justificación del potencial máximo de población a incorporar teniendo en cuenta la existente y la de nueva acomodación en cada área.
- b) Determinación de la red viaria necesaria con justificación de sus anchos y diseño de la sección más adecuada.
- c) Determinación de los espacios públicos necesarios para la dotación y equipamiento del sector.
- d) Delimitación de las unidades de ejecución que sean precisas. Cada una de estas unidades constituirá un área de reparto, salvo que se disponga otro criterio en el Plan.
- e) Las alturas permitidas no superarán los 7 metros equivalentes a dos plantas.
- f) El tipo de ordenación será básicamente el de edificación aislada. En Los Sáez se podrá justificar y proponer otro tipo, incluida su reconversión a uso industrial.
- g) Justificación de la parcela mínima.

4.- Los ámbitos previstos por este Plan podrán ser modificados, disminuyendo o ampliándose, en función de las justificaciones y contenidos del Plan de Reforma. El límite máximo que se establece para ampliaciones es el de una superficie igual dos veces la de la edificación consolidada existente. En cualquier caso, deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 20 de la LRAU.

#### Art. 136. **Condiciones de uso y edificación.**

Mientras no se redactan los instrumentos de reforma, en su caso, serán de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de la edificación y la urbanización que se refieran al tipo de ordenación aislada y a la zona 31, con las singularidades siguientes:

1.- Alineaciones. Las alineaciones a las que debe ajustarse la edificación son las de la edificación existente o su continuación en caso de ampliaciones. Este parámetro primará sobre el tipo de ordenación, excepto que se trate de nueva edificación. En este último caso, deberán respetarse los retranqueos correspondientes a la zona 31.

2.- Altura de la edificación. El número de plantas edificables será: en Los Sáez planta baja; en Cañada de Praes planta baja más una planta piso.

3.- Tipo de ordenación. El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

4.- Parcela mínima. En solares edificadas no se determina parcela mínima. No obstante, la parcelación existente no podrá dividirse pero sí agruparse. En los casos de nueva edificación, la parcela mínima será la general de la zona 31.

5.- Profundidad edificable. Será la existente o su continuación, en su defecto, no podrá superar 20 metros.

6.- Usos. Se permite el residencial y las actividades ligadas al sector primario típico del suelo no urbanizable. En Los Sáez también será admisible el industrial en todas sus clases y categorías, previo Estudio de Detalle que abarque una manzana o área homogénea.

7.- Condiciones estéticas. Los proyectos técnicos que se presenten tendrán que justificar los colores y materiales utilizados, en función del entorno rural de la obra.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL.**

##### EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS. SUBZONA 1. (Clave 21)

###### **Art. 137. Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende las zonas edificables que se han formado por división paulatina de parcelas estrechas a lo largo de los frentes de calles proyectadas, preferentemente destinadas a vivienda unifamiliar. Abarca esta zona los terrenos delimitados en planos con la clave 21.

2.- Parámetros específicos de ordenación.

2.1.- Alineaciones. Las alineaciones a las que debe ajustarse la edificación son las determinadas gráficamente en planos. Se autorizan retranqueos cuya regulación se hará a través de ordenanzas complementarias.

2.2.- Altura de la edificación. El número de plantas edificables será de 2 (PB + 1). La altura reguladora máxima será de 7'50 m. Se permite además ático retranqueado 3 metros como mínimo de la línea de fachada o fachadas, que tendrá una altura máxima de 3 metros.

2.3.- Profundidad edificable. La profundidad máxima edificable será de 16 m.

2.4.- Cuerpos salientes. Se admiten cuerpos salientes abiertos, cerrados o semicerrados, y a partir de 3'60 metros de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no exceda de 1 metro ó 1/16 de la anchura de la calle o, como mínimo 0,40 metros en calle menor de 6 metros y 0,60 metros en calle mayor de 6 metros. La longitud máxima será del 50% de la longitud de la fachada. La distancia mínima del vuelo a la medianera será de 0'60 m. En el patio interior de manzana sólo se admiten los cuerpos abiertos, sin exceder en su vuelo de 1/20 de la circunferencia inscribible en el patio.



2.5.- Patio de manzana. En los supuestos de existencia de patios de manzana, éstos serán edificables en planta baja cuando ésta no sea destinada a vivienda.

2.6.- Parcela mínima. Será la que tenga una extensión mínima de 100 m<sup>2</sup>., salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

3.- Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico terciario: en todas sus clases y categorías.
- Dotacional.

Usos prohibidos: Los restantes y los declarados fuera de ordenación.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

4.- Tipo de ordenación. El tipo de ordenación será el de edificación según alineaciones de vialidad.

5.- La edificabilidad correspondiente con la manzana sita entre los viales Avda. Del Mediterráneo, Avda. Sánchez Lozano, Avda. Virgen de Monserrate y Pasaje Los Jesuitas (Villa Buenos Aires, Casa del Escultor José Sánchez Lozano) es de 1'20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. *Redacción según Modif Punt. n.º 31 (BOP n.º 130 de 08/07/2016)*

OBSERVACIONES: Las condiciones de edificación para la manzana sita entre los viales Avda. Del Mediterráneo, Avda. Sánchez Lozano, calle Virgen de Monserrate y calle Antonio Berdonces son las que se recogen en el documento de modificación puntual número 39 aprobada por acuerdo de pleno adoptado en sesión de fecha 31 de octubre de 2019 y publicado en el BOP n.º 2 de 03/01/2020. Además, se incluyen las siguientes determinaciones:

En la zona de la manzana objeto de modificación, afectada por la servidumbre de protección, deberá tenerse en cuenta que, de acuerdo con lo regulado en el art. 25.1 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento General, si bien la calificación como residencial resulta compatible con la normativa sectorial de Costas, la edificación residencial es un uso expresamente prohibido en la zona de servidumbre de protección, sin perjuicio del régimen transitorio que sea de aplicación.

Asimismo, el art. 25.2 de la Ley de Costas señala que "con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquellos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas".

Por lo expuesto, con carácter general, cualquier nueva edificación deberá localizarse fuera de la servidumbre de protección, sin perjuicio de la justificación en debida forma de que las obras e instalaciones pretendidas, de las no expresamente prohibidas, no puedan tener otra ubicación que la contemplada en la zona de servidumbre de protección, o acreditar que a través de esa actuación se prestan los servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre”.

En todo caso, los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de los informes preceptivos regulados en la normativa sectorial de Costas.

Dado que la manzana se encuentra totalmente afectada por la zona de influencia de 500 metros de anchura, deberá tenerse en cuenta que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística, debiendo evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, tal como dispone el artículo 30 de la Ley de Costas.

#### EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS. SUBZONA 2. (Clave 22)

##### Art. 138. **Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende las zonas edificadas entre medianeras preferentemente destinadas a vivienda plurifamiliar. Abarca esta zona los terrenos delimitados en planos con la clave 22.

2.- Parámetros específicos de ordenación, usos y tipo de ordenación. Serán los mismos que para la zona 21, con las excepciones siguientes:

- Altura de la edificación. El número de plantas edificables será de 3 (PB + 2). La altura reguladora máxima será de 10' 50 m. Se permite además ático retranqueado 3 metros como mínimo de la línea de fachada o fachadas, que tendrá una altura máxima de 3 metros.

- No se permiten retranqueos.

- La fachada mínima será de 12 m. de ancho.

- La parcela mínima será de 200 metros cuadrados.

#### EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS. SUBZONA 3. (Clave 23)

##### Art. 139. **Ámbito y condiciones.**

1.- Ámbito. Abarca esta zona los terrenos delimitados en planos con la clave 23.

2.- Parámetros específicos de ordenación, usos y tipo de ordenación. Serán los mismos que para la zona 22, con las excepciones siguientes:

- Altura de la edificación. El número de plantas edificables será de 4 (PB + 3). La altura reguladora máxima será de 13' 50 m. Se permite además ático retranqueado 3 metros como mínimo de la línea de fachada o fachadas, que tendrá una altura máxima de 3 metros.

## CAPÍTULO CUARTO

### ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA

#### EDIFICACIÓN AISLADA UNIFAMILIAR. SUBZONA 1. (Clave 31).

##### Art. 140. **Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave 31 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar exclusivamente.

2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. La parcela mínima por unidad de vivienda será de 300 m<sup>2</sup>, como regla general, y tendrá una fachada mínima de 12 metros. Como excepción, en los cascos urbanos de la Torre, Pilar y el Mojón será de 200 m<sup>2</sup>. *Redacción según Modif Punt. n.º 6 (BOP n.º 93 de 09/05/2007)*

Se podrá conceder licencia de edificación en parcelas de menor superficie, cuya forma permita la disposición ordenada de los edificios, siempre que se acredite que con anterioridad a la fecha de exposición al público de este Plan General, se cumplía cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Inscripción como finca independiente en el registro de la Propiedad u otorgamiento de la correspondiente escritura pública.
- b) Cuando se trate de parcelas existentes entre otras ya construidas con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.
- c) Tributación como finca independiente.

2.2.- Índice de edificabilidad. El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0'50 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo.

Con independencia de la superficie de la parcela podrá, en cualquier caso, alcanzarse la edificabilidad de 130 m<sup>2</sup>.

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 7 m., correspondientes a la planta baja y piso.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 m. respecto del frente de vial y de 3 m. respecto a los restantes lindes, siempre que pueda asegurarse un frente de 5 metros de la edificación. Se admite la disposición pareada de las nuevas edificaciones (cada vivienda en su parcela mínima), siempre que se plantee en proyecto unitario o con autorización expresa, ante fedatario público, del titular de la parcela colindante a la que se pretende adosar la edificación. Cuando en una de las parcelas colindantes ya exista una construcción adosada a lindero, las nuevas construcciones se podrán adosar en una longitud

máxima y misma ubicación que la de las preexistencias sin necesidad de la autorización notarial antes indicada, y siempre manteniendo las distancias obligatorias al resto de linderos. [Redacción según Modif Punt. n.º 19 \(BOP n.º 109 de 11/06/2009\)](#)

2.5.- Ocupación de parcela. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 40%. En cualquier caso, se permite la ocupación mínima de 65 m<sup>2</sup>. siempre que no se invadan los tres metros de retranqueos a fachadas.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente o proyectada, en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. [Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\)](#).

2.6.- Usos admitidos.

d) Vivienda unifamiliar (uso preferente).

e) Terciario: A1, A2 C.1, C.2 y C.3 en situación 1; B en cualquier situación. El uso A3, en su caso, se regulará a través de ordenanza complementaria.

f) Dotacional.

g) Garaje privado vinculado a la vivienda (obligatorio).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y en ningún caso se permitirá el uso residencial, hotelero o de vivienda turística.

[Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)](#)

## EDIFICACIÓN AISLADA UNIFAMILIAR. SUBZONA 2. (Clave 32).

### Art. 141. **Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave 32 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una mayor proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar exclusivamente.

2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. La parcela mínima por unidad de vivienda será de 800 m<sup>2</sup> y tendrá una fachada mínima de 16 metros.

Se podrá conceder licencia de edificación en parcelas de menor superficie, cuya forma permita la disposición ordenada de los edificios, siempre que se acredite que con anterioridad a la fecha de exposición al público de este Plan General, se cumplía cualquiera de las siguientes circunstancias:

h) Inscripción como finca independiente en el registro de la Propiedad u otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

i) Cuando se trate de parcelas existentes entre otras ya construidas con imposibilidad material de obtener los mínimos exigidos.

j) Tributación como finca independiente.

2.2.- Índice de edificabilidad. El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0'30 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo.

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 7 m., correspondientes a la planta baja y piso.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 5 m. respecto del frente de vial y de 5 m. respecto a los restantes lindes. Se admite la disposición pareada de las nuevas edificaciones (cada vivienda en su parcela de al menos 800 m<sup>2</sup>), siempre que se planteen los dos edificios en proyecto unitario sobre las dos parcelas o se cuente con la autorización expresa, ante fedatario público, del titular de la parcela colindante a la que se pretende adosar la edificación. Cuando en una de las parcelas colindantes ya exista una construcción adosada a lindero, las nuevas construcciones se podrán adosar en una longitud máxima y misma ubicación que la de las preexistencias sin necesidad de la autorización notarial antes indicada, y siempre manteniendo las distancias obligatorias al resto de linderos.  
*Redacción según Modif Punt. n.º 19 (BOP n.º 109 de 11/06/2009)*

2.5.- Ocupación de parcela. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 30%.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes.  
*Redacción según Modif Punt. n.º 24 (BOP n.º 152 de 10/08/2011).*

2.6.- Usos admitidos.

h) Vivienda unifamiliar (uso preferente).

i) Terciario: A1, A2 C.1, C.2 y C.3 en situación 1; B en cualquier situación. El uso A3, en su caso, se regulará a través de ordenanza complementaria.

j) Dotacional.

k) Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por vivienda).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y en ningún caso se permitirá el uso residencial, hotelero o de vivienda turística.

*Redacción según Modif Punt. n.º 47 (BOP n.º 215 de 11/11/2021)*

### EDIFICACIÓN AISLADA UNIFAMILIAR. SUBZONA 3. (Clave 33).

#### **Art. 142. Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave 33 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados en las edificaciones y destinados a vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada. En esta zona se incluyen las parcelas

destinadas a edificación aislada unifamiliar de los sectores A y B de las anteriores Normas Subsidiarias y algunas en Pinar de Campoverde, respetándose sus previsiones, con las pequeñas precisiones que aquí se efectúan.

En los ámbitos con Programa aprobado con anterioridad a este Plan General, les serán de aplicación, en tanto aquél esté vigente, los parámetros reguladores de la edificación u ordenanzas a los que se ajustó la adjudicación del Programa.

2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. En los sectores A y B anteriores y Pinar de Campoverde la parcela mínima por unidad de edificación será la fijada en su correspondiente Plan Parcial. Con carácter general para el resto de los ámbitos: Cada vivienda tendrá como mínimo una superficie de parcela de 100 m<sup>2</sup>.

2.2.- Índice de edificabilidad. El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 1,2 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo. En parcelas provenientes de Planes Parciales aprobados en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias el índice de edificabilidad será el determinado por el Plan Parcial correspondiente. En Pinar de Campoverde será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 7,5 m., correspondientes a la planta baja y piso. En la zona costera se permite la cambrá o bajo cubierta computable a efectos de edificabilidad.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán: a) Edificación aislada, 3 m. respecto de los frentes de vial y 3 m. respecto a los restantes lindes; b) Edificación adosada, 3 m. respecto de los frentes de vial y 3 m. respecto a los restantes lindes a los que no se adose la edificación.

2.5.- Ocupación de parcela. Con carácter general se admite una ocupación del 60%. En los anteriores Planes Parciales A y B el porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 50%. En Pinar de Campoverde será del 40%.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. *Redacción según Modif Punt. n.º 24 (BOP n.º 152 de 10/08/2011).*

2.6.- Usos admitidos.

D) Vivienda unifamiliar (uso preferente).

E) Vivienda plurifamiliar (uso compatible).

F) Terciario: A1, A2, A3 y B en cualquier situación; C.1 y C.2 en situación 1 y C.3 en situación 2.

G) Dotacional.

H) Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por vivienda).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y en ningún caso se permitirá el uso residencial, hotelero o de vivienda turística.

*Redacción según Modif Punt. n.º 47 (BOP n.º 215 de 11/11/2021)*

2.7.- Parcelas con edificación actual. Para poder acogerse a esta ordenanza como ampliación de la edificación existente, ésta computará a efectos del índice de edificabilidad permitido y la ampliación deberá cumplir todos los parámetros y condiciones establecidas para la subzona de ordenación.

### 3.- Singularidades del área del antiguo PERI.

Con la misma clave pero subrayada, es decir la 33, se incluyen, principalmente, los suelos edificables privados de la zona del PERI aprobado en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, que es modificado por este Plan General, previa consulta con la mayor parte de los afectados, con objeto de rebajar alturas, conseguir más suelo edificable y eliminar el uso comercial obligatorio, básicamente. En estos ámbitos son de aplicación las siguientes particularidades:

- d) Se permite una planta más sobre la PB + 1 permitidas, cuya ocupación no superará el 50% de la superficie ocupada por la edificación. La altura máxima es 10 m.
- e) Esta planta tendrá un retranqueo mínimo de tres metros sobre las líneas de fachada de la planta inferior.
- f) La edificabilidad será la que resulte de la aplicación del resto de parámetros reguladores.
- g) Se pueden plantear Estudios de Detalle para la apertura de nuevos viales públicos en manzanas que así lo requieran. Dichos viales respetarán las condiciones establecidas por este Plan General.

### EDIFICACIÓN AISLADA PLURIFAMILIAR. SUBZONA 1. (Clave 34).

#### Art. 143. **Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave 34 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda plurifamiliar preferentemente. Se corresponde fundamentalmente con las parcelas que provienen de Planes Parciales aprobados en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias, destinadas a edificación aislada colectiva.

#### 2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. La parcela mínima por unidad de edificación será de 300 m<sup>2</sup> y tendrá una fachada mínima de 15 m.

2.2.- Índice de edificabilidad. El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0´70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo. En parcelas provenientes de Planes Parciales aprobados en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias el índice de edificabilidad será el determinado por el Plan Parcial correspondiente. No podrá superarse, en ningún caso, el número máximo de viviendas establecido por el Plan Parcial.

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 10 m., correspondientes a la planta baja y dos plantas piso. En el ámbito del sector H de las anteriores Normas Subsidiarias la segunda planta piso ocupará un máximo del 30% de la superficie ocupada por la edificación.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 m. respecto del frente de vial y de 3 m. respecto a los restantes lindes y separación entre bloques.

2.5.- Ocupación de parcela. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 50%.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. *Redacción según Modif Punt. n.º 24 (BOP n.º 152 de 10/08/2011).*

2.6.- Usos admitidos.

- l) Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
- m) Vivienda unifamiliar.
- n) Terciario: A1, A2 y B en situaciones 1 y 2; A3 y C.1 y C.2 en situación 1 y C.3 en situación 2 .
- o) Dotacional.
- p) Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por vivienda).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y en ningún caso se permitirá el uso residencial, hotelero o de vivienda turística.

*Redacción según Modif Punt. n.º 47 (BOP n.º 215 de 11/11/2021)*

2.7.- Estudios de Detalle. La ordenación de la edificación de cada manzana podrá establecerse por medio de los respectivos estudios de detalle.

#### EDIFICACIÓN AISLADA PLURIFAMILIAR. SUBZONA 2. (Clave 35).

##### **Art. 144. Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave 35 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda plurifamiliar preferentemente.

2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. La parcela mínima por unidad de edificación será de 600 m<sup>2</sup> y tendrá una fachada mínima de 20 m.



2.2.- Índice de edificabilidad. El techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0´70 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo. En parcelas provenientes de Planes Parciales aprobados en desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias el índice de edificabilidad será el determinado por el Plan Parcial correspondiente. No podrá superarse, en ningún caso, el número máximo de viviendas establecido por el Plan Parcial.

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 10 m., correspondientes a la planta baja, planta piso y un torreón de una altura, cuya ocupación máxima en planta sea del 20% de la superficie total ocupada.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 m. respecto del frente de vial y de 3 m. respecto a los restantes lindes.

La longitud máxima de los bloques será de 50 metros. En todo caso, la separación entre bloques será mayor de 6 metros.

2.5.- Ocupación de parcela y fondo edificable. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 40%.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. [Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\).](#)

Fondo máximo edificable: 15 metros, a partir del retranqueo a calle. Este fondo podrá ampliarse a 25 metros cuando los bloques tengan fachada al espacio libre del interior de las parcelas.

2.6.- Usos admitidos.

- q) Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
- r) Vivienda unifamiliar.
- s) Terciario: A1, A2 y B en situaciones 1 y 2; A3 y C.1 y C.2 en situación 1 y C.3 en situación 2.
- t) Dotacional.
- u) Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por vivienda).

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y en ningún caso se permitirá el uso residencial, hotelero o de vivienda turística.

[Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)](#)

2.7.- Estudios de Detalle. La ordenación de la edificación de cada manzana podrá establecerse por medio de los respectivos estudios de detalle.

## EDIFICACIÓN AISLADA PLURIFAMILIAR. SUBZONA 3. (Clave 36).

### Art. 145. **Definición y condiciones.**

#### 1.- Definición y ámbito.

Comprende los terrenos delimitados en planos con la clave 36 y se trata de suelos de edificación residencial, caracterizados por su ordenación abierta con una proporción de espacios libres ajardinados entre las edificaciones y destinados a vivienda plurifamiliar preferentemente.

#### 2.- Parámetros específicos de ordenación y usos.

2.1.- Parcela mínima. La parcela mínima por unidad de edificación será de 300 m<sup>2</sup> y tendrá una fachada mínima de 15 metros.

2.2.- Edificabilidad. El techo edificable en la parcela será de 1'35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.3.- Altura de la edificación. La altura máxima permitida será de 10 m., correspondientes a planta baja y 2 plantas piso.

2.4.- Distancias a los lindes. Las separaciones mínimas de la edificación a los lindes de parcela serán de 3 metros a linderos y 3 metros a fachada. La separación entre edificios será de más de 6 m. Las anteriores separaciones contarán desde la línea de voladizo.

2.5.- Ocupación de parcela. El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación será del 50%.

El resto de la parcela estará sujeta al uso de espacio libre privado, con la obligación de conservar la vegetación existente en su caso. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos salientes. [\*Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\).\*](#)

#### 2.6.- Usos admitidos.

- v) Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
  - w) Vivienda unifamiliar.
  - x) Terciario: A1, A2 y B en situaciones 1 y 2; A3 y C.1 y C.2 en situación 1 y C.3 en situación 2 .
  - y) Dotacional.
  - z) Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por vivienda).
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y en ningún caso se permitirá el uso residencial, hotelero o de vivienda turística.

[\*Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)\*](#)

2.7.- Estudios de Detalle. La ordenación de la edificación de cada manzana podrá establecerse por medio de los respectivos estudios de detalle.

## **CAPÍTULO QUINTO.**

### **ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.**

#### ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA UNIFAMILIAR (Clave 41).

##### **Art. 146. Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General determina la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse, mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de la calle y mediante la definición precisa del número de plantas que compone cada volumen configurado, y que deben desarrollarse según tipología de vivienda unifamiliar, que comparta, a estos efectos, el que la mayor parte de las viviendas puedan disponer de jardín privado con acceso directo al mismo. Esta condición no impide la construcción de edificios que comprendan varias viviendas. Corresponde a los terrenos señalados en planos con la clave 41.

2.- Parámetros específicos de la ordenación.

2.1.- Alineaciones de la edificación. La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

2.2.- Altura y número de plantas. El número de plantas edificable en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, es de acuerdo con lo que se señala en los planos de planta baja y un piso con cambra habitable. La altura máxima permitida, será de 7'50 metros. En algunos casos se fija como número de plantas solamente la planta baja (S. Isidro). En este caso, también se permite cambra y la altura máxima será de 4'50 metros.

2.3.- Elementos y cuerpos salientes. No se admiten los cuerpos salientes cerrados y semicerrados. A partir de 3 m. de altura se admiten balcones cuya longitud de vuelo no exceda de 50 cm.

2.4.- Construcciones Auxiliares. Se admiten edificaciones destinadas a usos auxiliares del de la vivienda (garaje, lavadero, cuarto de calderas, etc.) en planta sótano.

Cuando la pendiente natural del terreno en la dirección normal a la fachada, presente a 6 m. de la fachada un desnivel superior o igual a 1'80 m. se admitirá la construcción de garajes ocupando la franja de separación a la calle y dentro de suelo libre privado.

Dicho cuerpo de garajes tendrá una profundidad máxima de 6 m. y un altura máxima de 3 m.

2.5.- Unidad mínima de proyecto. La anchura mínima de fachada de la unidad de proyecto será de 8 metros o parcela registral existente en el momento de aprobación del Plan General.

### 3.- Usos admitidos.

- Vivienda unifamiliar (uso preferente).
- Terciario: Todas las clases y categorías. *Redacción según Modif Punt. n.º 24 (BOP n.º 152 de 10/08/2011).*
- Dotacional.
- Garajes privados vinculados a las viviendas.  
(Obligatoria 1 plaza por vivienda).

### ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA PLURIFAMILIAR (Clave 42).

#### Art. 147. **Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General determina la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse, mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de la calle y mediante la definición precisa del número de plantas que compone cada volumen configurado, y que deben desarrollarse según tipología de vivienda plurifamiliar. Comprende los terrenos señalados en planos con la clave 42.

#### 2.- Parámetros específicos de la ordenación.

2.1.- Alineaciones de la edificación. La edificación se ajustará a las alineaciones y líneas no excedibles por la misma que determinan gráficamente los planos.

2.2.- Altura y número de plantas. El número de plantas edificable en cada volumen cuya planta se determina gráficamente, se señala en los planos. La altura máxima será de 4 metros en planta baja y 3 metros en plantas piso.

2.3.- Elementos y cuerpos salientes. Se admiten los cuerpos salientes a partir de los 4 m. de altura sobre la rasante de la calle, cuyo vuelo no exceda de 1 m. o de 1/10 de la anchura de la calle.

La distancia mínima del vuelo a la medianera será de 0'60 m. En el espacio libre interior de manzana, no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable. Los cuerpos abiertos sobre el citado espacio no volarán más de 1/20 del diámetro de la circunferencia inscribible en él.

Los cuerpos salientes abiertos podrán ocupar en su totalidad la longitud de la fachada. Los cuerpos cerrados y semicerrados no podrán ocupar, en conjunto, más de la mitad de dicha longitud de fachada en cada planta en la que fuesen permitidos.

2.4.- Fachada. La anchura mínima de fachada será de 8 m.

2.5.- Unidad mínima de proyecto. Coincidirá con la unidad volumétrica grafiada en planos o parcela registral existente en el momento de aprobación del Plan General.

#### 3.- Usos admitidos.

- Vivienda plurifamiliar (uso preferente).
- Terciario: Todas las clases y categorías. [Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\)](#).
- Dotacional.
- Garajes privados vinculados a las viviendas. (Obligatoria 1 plaza por vivienda).

#### ZONA DE VOLUMETRÍA ESPECÍFICA EXISTENTE (Clave 43).

##### Art. 148. **Definición y condiciones.**

1.- Definición y ámbito. Comprende aquellas áreas de suelo urbano en las que el Plan General respeta la configuración geométrica de los volúmenes existentes, según licencia municipal concedida, o la volumetría y usos permitidos por el Plan Parcial correspondiente para determinadas parcelas aún no edificadas. Su ámbito es el de los terrenos señalados en planos con la clave 43. Se trata pues, de aquellas zonas, manzanas o partes de ellas que se han ejecutado o se ejecutarán conforme a volumetrías y ordenación de desarrollo del planeamiento anterior, siendo las condiciones de su ejecución acordes con dichos planeamientos y cuya ordenación se mantiene y no es modificada por este Plan General.

[La Modificación Puntual n.º 46 del PGOU modifica la clave de aplicación en la parcela de uso exclusivo comercial del Plan Parcial Sector H de las Normas Subsidiarias La documentación modificada se contiene en ese documento. \(BOP n.º 103 de 101/06/2022\).](#)

2.- Parámetros específicos de la ordenación y los usos. Serán los actualmente existentes, para parcelas edificadas, o los aplicables según normativa del Plan Parcial correspondiente, para aquellas parcelas todavía sin edificar y los regulados en el artículo 83.C2 y 83.C3 de estas Normas Urbanísticas. [Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)](#)

Subsidiariamente, en aspectos no regulados, serán de aplicación las condiciones de la zona 41 ó 42, según se trate de tipología unifamiliar o plurifamiliar. En ningún caso se permitirán ampliaciones de lo amparado por la licencia concedida, ni aunque se trate de sustitución de la edificación.

Las parcelas de uso exclusivo comercial incluidas en esta zona, estén o no edificadas, se regularán por las determinaciones propias del Plan Parcial en que se ubiquen, sin que puedan ser destinadas a otro uso distinto al permitido. Los espacios libres de parcela de uso comercial sobrantes serán ajardinados, debiendo contemplarse en el proyecto de edificación el detalle del arbolado y jardinería previsto.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas y en ningún caso se permitirá el uso residencial, hotelero o de vivienda turística. [Redacción según Modif Punt. n.º 47 \(BOP n.º 215 de 11/11/2021\)](#)

## **CAPÍTULO SEXTO.**

### **ZONAS INDUSTRIALES.**

#### ZONA INDUSTRIAL DE ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN A VIAL (Clave 51).

##### **Art. 149. Definición y condiciones.**

1.- **Ámbito y definición.** La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas que en los planos de ordenación son grafiadas con la clave 51. Se trata de manzanas industriales en las que la edificación se ajusta a las alineaciones de las calles.

2.- **Tipo de ordenación.** El tipo de ordenación es según alineación de vial o entre medianeras.

3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 250 m<sup>2</sup>. y, al menos, 10 m. de frente, salvo que todas las parcelas colindantes ya estén edificadas.

3.2.- **Alineaciones.** Son las grafiadas en los planos ordenación. Mediante Estudio de Detalle podrán determinarse retranqueos de la edificación que afecten a todo un lado de la manzana como mínimo.

3.3.- **Ocupación.** La ocupación podrá ser del 100 por 100 de la parcela.

3.4.- **Número máximo de plantas y altura edificable.** El número máximo de plantas sobre la rasante será de una planta (PB) y la altura máxima correspondiente será de 8 m.

Se permiten altillos en planta primera para uso de oficinas, en una proporción máxima del 20% de la superficie de la parcela.

3.5.- **Cuerpos y elementos salientes.** No se permiten.

4.- **Condiciones de uso.** Usos permitidos: Industrial y Económico-terciario, en todas sus clases y categorías, con la salvedad del cumplimiento expreso del punto 3 de la Disposición Adicional Tercera de estas Normas y Dotacional. *Redacción según Modif Punt. n.º 23 (BOP n.º 152 de 11/08/2010).* y la limitación establecida en el artículo 131 de las presentes Normas Urbanísticas *Redacción según Modif Punt. n.º 24 (BOP n.º 152 de 10/08/2011).*

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de este Plan General estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

## ZONA INDUSTRIAL DE ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA (Clave 52).

### Art. 150. **Definición y condiciones.**

1.- **Ámbito.** La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas que en los planos de ordenación son grafiadas con la clave 52. La edificación existente o permitida plantea retranqueos a linderos.

2.- **Tipo de ordenación.** El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- **Parcela mínima edificable y ocupación de parcela.** Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga una extensión mínima de 500 m<sup>2</sup>. La edificación no podrá ocupar más del 70% de la superficie de la parcela.

3.2.- **Alineaciones oficiales.** Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- **Separación mínima a linderos.** La separación mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas será de 3 m. y a las alineaciones oficiales será de 5 m. La separación a linderos podrá suprimirse o reducirse siempre que exista autorización mutua entre los propietarios de las parcelas colindantes, suscrito ante notario o fedatario público. La autorización mutua comprometerá a ambos colindantes y las edificaciones deberán quedar adosadas en la misma longitud y dimensión, sin dejar medianeras vistas.

3.4.- **Número máximo de plantas y altura edificable.** El número máximo de plantas sobre la rasante será de dos plantas y la altura máxima reguladora será de 10 m.

3.5.- **Edificabilidad neta sobre parcela.** El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4.- **Condiciones de uso.** Usos permitidos: Industrial, en las categorías "a", "b" y "c", y Económico-terciario, en todas sus clases y categorías, con la salvedad del cumplimiento expreso del punto 3 de la Disposición Adicional Tercera de estas Normas y Dotacional [Redacción según Modif Punt. n.º 23 \(BOP n.º 152 de 11/08/2010\)](#), y la limitación establecida en el artículo 131 de las presentes Normas Urbanísticas. [Redacción según Modif Punt. n.º 24 \(BOP n.º 152 de 10/08/2011\)](#).

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

### ZONA INDUSTRIAL TRANSITORIA (Clave 53).

#### **Art. 151. Definición y determinaciones aplicables.**

1.- **Ámbito y definición.** Se trata de suelos con implantación industrial en activo, cuya situación ha quedado afectada por el crecimiento urbano del municipio. Abarca esta zona los terrenos delimitados en planos con la clave 53.

2.- **Obras autorizables.** Se permiten única y exclusivamente las obras de conservación y mantenimiento de lo edificado, no autorizándose ampliaciones.

3.- **Plan de Reforma Interior.** A medio plazo podrá redactarse un Plan de Reforma Interior que integre estos suelos en su entorno, con las operaciones de remodelación que sean precisas. A estos efectos, el instrumento de planeamiento se ajustará a las condiciones siguientes:

- a) El uso predominante será residencial, permitiéndose el dotacional y terciario. Estará prohibido el uso industrial.
- b) Cada área constituirá una única área de reparto y se delimitarán las unidades de ejecución del suelo urbanizable que fuesen precisas, que serán desarrolladas a través de los correspondientes Programas de Actuaciones Integradas. Las cesiones de dotaciones públicas se ajustarán a las exigidas por la LRAU para los sectores de planeamiento parcial.
- c) En el área de Terrazos El Pilar, se asegurará la ampliación de la dotación escolar colindante existente. Tendrá un aprovechamiento máximo de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. y una densidad máxima de viviendas de 30 por hectárea.
- d) En el área de Surinver el aprovechamiento tipo y el número máximo de viviendas coincidirá con el atribuido al sector ubicado al otro lado de la carretera.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO.**

### **ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN.**

#### CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. (Clave 61)

#### **Art. 152. Definición y determinaciones.**

1.- **Ámbito y definición.** Se incluyen en esta clave las áreas o elementos edificados que por su interés dentro de la formación de la ciudad, por su valor arquitectónico o por



constituir elementos importantes de la imagen y el ambiente urbano deben ser conservados en sus componentes fundamentales.

2.- Normas de conservación. No se autorizará el derribo de la edificación, ni la sustitución o modificación sustancial de las partes del edificio que en cada caso puedan considerarse elementos básicos de la edificación.

Cuando no incurran en la prohibición expuesta, podrán autorizarse las obras de mejora de la habitabilidad o de adecuación del edificio al uso a que se destine.

El Ayuntamiento promoverá o fomentará la realización de obras de consolidación o conservación de los elementos básicos de la edificación.

3.- Usos admitidos. Los edificios de titularidad privada comprendidos en esta clave podrán mantener el uso a que se destinan, siempre que sea un uso admitido en las zonas contiguas. La implantación de nuevos usos se permitirá cuando se trate de alguno de los siguientes usos: Residencial, hotelero, comercial, oficinas o dotacional.

4.- Inclusión en Catálogos. La inclusión en cualquier clase de Catálogo, de las edificaciones o elementos que este Plan, o los que se redacten en su desarrollo, determina su conservación, podrá dar lugar a la fijación de medidas más específicas de conservación y uso. Este es el caso del BIC existente en el municipio que deberá respetar las medidas derivadas de su declaración, en cumplimiento de la legislación de patrimonio histórico vigente, como del resto de elementos incluidos en el Catálogo que forma parte de este Plan General.

#### CONSERVACIÓN DEL ARBOLADO U OTROS ELEMENTOS. (Clave 62).

##### **Art. 153. Definición y determinaciones.**

1.- **Ámbito y definición.** Se incluyen en esta clave el arbolado, ambientes y entornos u otros elementos que por su interés, singularidad o por constituir elementos importantes de la imagen y el ambiente urbano deben ser conservados. Quedan identificados en planos con la clave 62.

2.- Normas de conservación. No se autorizará el derribo o tala de los elementos a conservar. Cuando no se incurra en la prohibición expuesta, podrán autorizarse las obras de mejora de la habitabilidad o de adecuación del espacio al uso a que se destine.

El Ayuntamiento promoverá o fomentará la conservación y mantenimiento de los elementos que corran peligro de desaparición, pudiéndose suscribir convenios con los propietarios de los terrenos con el fin de garantizar la preservación de los elementos y garantizar un mínimo disfrute o contemplación por la población.

3.- Usos admitidos. Sólo se admite la conservación y mejora de los elementos a conservar, aunque pueden ser complementarios o adheridos a alguno de los siguientes usos: Residencial, hotelero, comercial, oficinas o dotacional.

4.- Inclusión en Catálogos. Podrán redactarse catálogos específicos de ambientes, entornos, arbolado, etc., que por su interés, singularidad u otros méritos deban conservarse.

La inclusión en cualquier clase de Catálogo, de los elementos citados llevará implícita la aplicación de las determinaciones de esta clave 62, con independencia de la calificación otorgada por el Plan, o la fijación de medidas más específicas de conservación y uso que corresponda en cada caso.

## **CAPÍTULO OCTAVO.**

### **ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.**

#### SUELO LIBRE PRIVADO. (Clave 71).

##### **Art. 154. Definición y determinaciones.**

1.- Ámbito y definición. Comprende aquellas partes de las parcelas de dominio privado que no son ocupables por la edificación, cuya configuración en planta determinan los planos de ordenación. Se identifica con la clave 71.

2.- Condiciones de utilización. Estos elementos podrán destinarse a jardín privado, patio de juegos o cualquier actividad que se desarrolle en espacios libres de edificación.

## **TÍTULO OCTAVO.**

### **LAS ACTUACIONES Y ÁMBITOS PREVISTOS.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

### **GENERALIDADES. EL APROVECHAMIENTO Y LAS ÁREAS DE REPARTO.**

##### **Art. 155. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo.**

1.- En consonancia con lo previsto por los artículos 62 y 63 de la LRAU, el Plan General delimita áreas de reparto en la totalidad del suelo urbano y suelo urbanizable y determina para cada una ellas su aprovechamiento tipo, a fin de que los propietarios de suelo de cada área o zona les corresponda un aprovechamiento subjetivo idéntico o

similar, con independencia del aprovechamiento objetivo que el Plan permita construir en sus fincas.

2.- La delimitación de áreas de reparto en suelo urbano se hace o podrá hacerse, bien por aplicación directa de lo estipulado en el artículo 63.2 de la LRAU, o bien por la delimitación expresa del ámbito de cada área de reparto.

3.- En suelo urbano el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos es el cien por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, es decir, que el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano coincide con el aprovechamiento tipo, ello en virtud de lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 14/97, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat Valenciana. No obstante, en cada momento se aplicará la normativa que resulte vigente al respecto.

4.- En suelo urbanizable se señala un área de reparto por cada sector de planeamiento diferido o unidad de ejecución que se fija en el Plan General, adscribiendo, en su caso, los terrenos de la red primaria de dotaciones públicas o la porción de ellos que a cada sector o unidad le corresponda, de acuerdo con los criterios fijados en las correspondientes fichas de planeamiento.

5.- El aprovechamiento susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos incluidos en suelo urbanizable será el que resulte de aplicar en su terreno el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre o porcentaje aplicable según legislación vigente.

#### **Art. 156. Condiciones de planeamiento y gestión.**

1.- Cada una de las unidades del suelo urbanizable con ordenación pormenorizada y cada sector del suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada, tiene sus condiciones reflejadas en su ficha correspondiente del documento normativo de Fichas de Planeamiento y Gestión, al igual que las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano.

2.- Su edificación estará regulada por alguna de las zonas de ordenación urbanística previstas y deberá ajustarse a todo lo que se dispone en estas Normas urbanísticas.

3.- Para cada unidad de ejecución este Plan establece las condiciones de conexión que tienen que cumplirse, para que sea posible su programación. Se trata de condiciones objetivas: es indiferente que se responsabilice de realizarlas el urbanizador de la actuación o que las haya realizado otro sujeto antes de que se programe la actuación; lo insoslayable es que se cumplan.

#### **Art. 157. Vinculación.**

La ordenación pormenorizada del Plan General vincula el desarrollo del mismo a las condiciones y requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas y legislación vigente. Se podrán utilizar las figuras de Plan Parcial o Plan de Reforma Interior modificativos, cuando las variaciones sean en beneficio del interés general y, al mismo tiempo, supongan una mejora incuestionable y objetiva de la ordenación, con mayores dotaciones y sin aumento del aprovechamiento y unidades de vivienda permitidas.

## **CAPÍTULO SEGUNDO.**

### **ACTUACIONES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO.**

#### **Art. 158. Las actuaciones aisladas y Unidades de Ejecución.**

1.- Como regla general, el suelo urbano se desarrollará a través de las actuaciones aisladas determinadas al efecto por el Plan General. En los demás casos, el suelo urbano se desarrollará directamente, si la parcela tiene completa su urbanización y conexiones, o a través de actuación aislada definida en el momento de su desarrollo, por ser necesaria la urbanización, conexión u otro requisito previsto legalmente.

2.- Las actuaciones aisladas previstas por el Plan General son aquellas que conforman todas las parcelas edificables con deficiencias de urbanización en alguno de sus frentes, aunque no estén concretamente delimitadas, que se deberán ejecutar en su totalidad, así como las cesiones de suelos dotacionales colindantes.

3.- El Plan General prevé en suelo urbano Unidades de Ejecución cuyos ámbitos se desarrollarán mediante Programa de Actuación Integrada, en casos de insuficiencia de la urbanización existente y necesidad de obtención de terrenos dotacionales. Cada Unidad de Ejecución se ajustará a lo que establezca la ficha de gestión correspondiente y conforma un área de reparto independiente.

En esta clase de suelo se delimitan los ámbitos de Unidades de Ejecución a desarrollar mediante Programas de Actuación Integrada que quedan grafiados y definidos en planos con letras, desde la UE/A a la UE/I, ambas inclusive.

#### **Art. 159. Canon de urbanización.**

Cuando razones técnicas especiales hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras complementarias respecto a la total urbanización de los solares, se podrá acudir a la Ordenanza municipal sobre canon de urbanización para que los peticionarios de licencias o los propietarios de parcelas y adjudicatarios de Programas contribuyan a sufragar aquellas infraestructuras.

#### **Art. 160. Las áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano.**

1.- La totalidad del suelo urbano previsto por el Plan General queda incluido en las áreas de reparto resultantes de la aplicación directa del artículo 63.2 de la LRAU, excepto las unidades de ejecución incluidas en suelo urbano previstas, que conforman un área de reparto independiente por cada ámbito de unidad de ejecución.

2.- Los suelos urbanos provenientes del desarrollo de Polígonos, Unidades de Ejecución o Planes Parciales previstos por las anteriores Normas Subsidiarias, seguirán conformando, por cada actuación independiente, un área de reparto, con las precisiones de edificación que a cada parcela afecte, según la zona de ordenación urbanística que le es establecida por este Plan General.

3.- En el resto del suelo urbano, se entenderá que integra un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante.

4.- Los terrenos con destino dotacional público no comprendidos en el apartado anterior podrán ser objeto de transferencia de aprovechamiento urbanístico o de reparcelación en los términos establecidos por la LRAU, a cuyo efecto se considerarán como una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo será, en cada caso, el promedio de la ordenación global de los suelos colindantes con aprovechamiento urbanístico.

### **CAPÍTULO TERCERO.**

#### **ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

##### **Art. 161. Suelo Urbanizable incluido en Unidades de Ejecución.**

1.- En los planos de ordenación estructural se realiza la delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada para su desarrollo mediante actuaciones integradas.

Los propietarios de terrenos incluidos en estas unidades de ejecución quedan sujetos al cumplimiento de los deberes legales del suelo urbanizable, establecidos por la legislación estatal y LRAU, para hacer efectivo el derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución delimitadas con posterioridad a la aprobación del Plan General quedarán sujetos al cumplimiento de los deberes legales establecidos para la clase de suelo en que se encuentren.

3.- Cuando en la Unidad de Ejecución existan edificaciones que respeten la ordenación vigente y realizadas conforme a licencia y, en consecuencia, se tenga adquirido el derecho a la edificación, la superficie de suelo ocupada por la edificación sólo computará a efectos de que su titular contribuya en los gastos de urbanización que le correspondan en dicha unidad de ejecución, en función del aprovechamiento atribuido a la parcela.

4.- Cuando en una Unidad de Ejecución existan obras de urbanización que se mantengan en su estado actual y sean conformes a la ordenación urbanística fijada por este Plan General, el valor de las mismas, depreciado en función de su antigüedad y estado de conservación, podrá ser deducido de los gastos de urbanización que correspondan a aquellos titulares de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que demuestren fehacientemente que costearon las indicadas obras de urbanización.

##### **Art. 162. Directrices para la Programación de Unidades de Ejecución delimitadas por el Plan General.**

El Plan General determina la secuencia de su desarrollo territorial mediante el establecimiento pormenorizado de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las Actuaciones Integradas previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.

Dichas condiciones objetivas tienen análogo contenido y cumplirán la misma función que las recíprocas que ha de establecer la Cédula de Urbanización respecto a las restantes Unidades de Ejecución, es decir, respecto a las Unidades que serán ulteriormente delimitadas en los instrumentos de planeamiento que desarrollan el Plan General.

Estas directrices consisten en normas de carácter general de obligada observancia para todas las Unidades de Ejecución o en prescripciones específicas para cada una de ellas contempladas en la correspondiente ficha de gestión. Serán vinculantes para todos los Programas de aprobación municipal que se aprueben sin Cédula de Urbanización.

**Art. 163. Suelo urbanizable en ejecución.**

Está constituido por terrenos en los que se está llevando a cabo una actuación integrada de gestión urbanística y de ejecución de la obra urbanizadora, como desarrollo de las anteriores Normas Subsidiarias o sus Planes Parciales o Especiales aprobados, a través del correspondiente polígono o unidad de ejecución, actuación que, sin perjuicio de las alteraciones o precisiones menores relativas a la morfología de las edificaciones sin que supongan alteración del destino urbanístico del suelo y de su intensidad, se respeta por este Plan General hasta su culminación, en el plazo aprobado. Estos ámbitos conforman las unidades de ejecución definidas y grafiadas en planos con número acompañado de la letra e (minúscula), desde la UE/1e a la UE/5e, ambas inclusive.

**Art. 164. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable con ordenación pormenorizada.**

1.- En este suelo se prevé un área de reparto por cada unidad de ejecución delimitada, sin perjuicio de que los Programas puedan subdividir las unidades de ejecución inicialmente previstas, cuando tal extremo se recoja en la correspondiente ficha de gestión y se cumplan todas las condiciones establecidas para ello.

2.- El aprovechamiento tipo de cada una de anteriores áreas de reparto se establece dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área por la superficie de ésta incluyendo el suelo de la red primaria de dotaciones adscrito. El aprovechamiento tipo de cada unidad se recoge en su correspondiente ficha.

3.- Se prevén las áreas de reparto (unidades de ejecución) definidas y grafiadas en planos con número, desde la UE/1 a la UE/17, ambas inclusive.

## **CAPÍTULO CUARTO.**

### **ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **Art. 165. Delimitación de sectores definitorios de los ámbitos mínimos de planeamiento parcial.**

1.- El suelo urbanizable pendiente de ordenación pormenorizada se divide en sectores por el Plan General; la sectorización permite un desarrollo adecuado en Planes Parciales que abarcarán como mínimo un sector.

2.- Se puede elaborar un plan parcial para un sector o englobando varios sectores completos; pero está prohibido que englobe fragmentariamente un trozo o parte de sector excluyendo el resto. Sin embargo, no es obligatorio que el ámbito del sector coincida con el ámbito de cada actuación urbanística. Dentro de un mismo sector pueden preverse varias unidades de ejecución, susceptibles de programación, gestión y urbanización autónoma.

3.- Los límites de los distintos sectores, son los que se grafían en los planos de Ordenación. Aquellos sectores que limitan actualmente con la zona prevista como "reserva de suelo" para la construcción de nuevas carreteras de la red primaria (autopista Cartagena-Alicante), podrán adaptar su límite al resultante del trazado real de la carretera, manteniendo las limitaciones a la propiedad impuestas por la vigente Ley de Carreteras, para las carreteras estatales y por las disposiciones de la Generalitat Valenciana para las de su competencia. En estos casos, el Plan Parcial acotará su superficie al trazado definitivo de la red estructurante, fijado por el órgano estatal o autonómico con competencias en materia de Carreteras.

#### **Art. 166. Áreas de reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada.**

1.- En este suelo se prevé un área de reparto por cada sector delimitado, sin perjuicio de que los Planes Parciales puedan subdividirla en unidades de ejecución, cuando tal extremo se recoja en la correspondiente ficha de gestión y se cumplan todas las condiciones establecidas para ello.

2.- El aprovechamiento tipo de cada una de anteriores áreas de reparto se establece dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área por la superficie de ésta incluyendo el suelo de la red primaria de dotaciones adscrito. El aprovechamiento tipo de cada sector se recoge en su correspondiente ficha.

3.- En esta clase de suelo se prevén las áreas de reparto (sectores de planeamiento parcial diferido) grafizadas y definidas en planos por usos: R (Residencial), T (Terciario) e I (Industrial), acompañado del correspondiente número romano, incluyendo: T/I; I/I; y desde el R/I al R/IX, ambos inclusive.

## **CAPÍTULO QUINTO.**

### **DESARROLLO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

#### **Art. 167. Planes Parciales.**

1.- Los Planes Parciales de Ordenación desarrollarán el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada y han de contener las determinaciones previstas en los artículos 21 y concordantes de la LRAU y las expresamente contenidas en estas Normas y demás documentos del Plan General.

2.- También deberán señalar la delimitación de las unidades de ejecución.

3.- Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán elaborarse en desarrollo de un Programa, en los términos establecidos por el artículo 52.1 A) de la LRAU.

4.- Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

5.- Podrán formularse Planes Parciales de mejora de la ordenación pormenorizada del Plan General para el suelo urbanizable, respetando lo dispuesto por el artículo 21.2 de la LRAU.

#### **Art. 168. Criterios de ordenación.**

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector, y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

- d) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
- e) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.
- f) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con el suelo no urbanizable, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
- g) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades del suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
- h) Un sistema jerarquizado de calles garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerarios de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
- i) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.
- j) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.



- k) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar acceso cómodo.
- l) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.
- m) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.
- n) Las zonas verdes se separarán por calles de las zonas residenciales.

**Art. 169. Reservas de suelo para dotaciones.**

1.- La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo a lo previsto en el art. 22 de la LRAU.

2.- La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3.- Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

**Art. 170. Parques y jardines públicos.**

1.- El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos y se evitarán movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter.

2.- Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares arroyos, vaguadas, etc., se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3.- Las agrupaciones de arbolado se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones de plan. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

**Art. 171. Condiciones de diseño de la red viaria.**

1.- El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará, el trazado y características de la red de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2.- La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3.- En el estudio de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones si procede.

4.- Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5.- La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles, con los mínimos establecidos en estas Normas.

#### Art. 172. **Condiciones de estacionamiento.**

1.- El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos.

2.- El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas.

3.- En todo caso, el número de plazas de aparcamientos públicos debe ser el cincuenta por ciento del número de plazas exigidas de carácter privado, que será, al menos, una por cada 100 m<sup>2</sup> de techo o unidad de vivienda.

4.- El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de doscientos veinte centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

5.- Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte, formando una malla regular.

## **TÍTULO NOVENO.**

### **SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO.**

#### **DISPOSICIONES GENERALES.**

##### Art. 173. **Definición, finalidad y tipos.**

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

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

a) Suelo rústico o no urbanizable común. (NUC)

b) Suelo no urbanizable con algún nivel de protección especial.

3.- Dentro del Suelo no urbanizable de protección existen las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de protección especial paisajística y forestal (NUPE).

b) Suelo no urbanizable de protección arqueológica (NUPA).

c) Suelo no urbanizable de protección de costas (NUPEC).

d) Suelo no urbanizable de protección hidráulica (NUPEH).

e) Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras (NUPI).

**Art. 174. Facultades y deberes.**

1.- Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable común (NUC) tendrán las facultades y deberes establecidas por el artículo 5 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana o legislación vigente en cada momento.

2.- Los titulares de suelo no urbanizable sujeto a protección especial tendrán las facultades y deberes previstos en el artículo 6 de la Ley 4/92.

3.- El Ayuntamiento de Pilar de la Horadada velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

**Art. 175. Régimen urbanístico.**

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.

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

3.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su régimen, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

**Art. 176. Desarrollo del Plan General.**

1.- Las determinaciones que contiene este Plan General para el suelo no urbanizable, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2.- Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del Plan General, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

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

a) La protección de espacios forestales.

b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.

c) La adecuación de las vías rurales.

d) La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre, como camping u hotelero ligado al disfrute de la naturaleza.

e) Las previstas específicamente por este Plan General para la zona del Pinar de la Perdiz.

4.- Entre las medidas que contemplarán estos planes se incluirá la disminución del impacto generado por las edificaciones con la plantación de arbolado para que sirva de medida correctora visual.

**Art. 177. Vías rurales.**

1.- No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en este Plan General.

2.- Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50%, ni la alteración sustancial del arbolado.

**Art. 178. Reutilización y rehabilitación de edificios y construcciones tradicionales.**

1.- Con carácter general, sin ningún otro requisito añadido para favorecer su recuperación, en consonancia con lo previsto por la Disposición Adicional 7ª. 2 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admite la reutilización de las construcciones tradicionales preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.

2.- A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

**Art. 179. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.**

1.- Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 180. Núcleo de población o núcleo urbano.**

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

**CAPÍTULO SEGUNDO.**

**CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO O NO URBANIZABLE COMÚN. (NUC)**

**Art. 181. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos**

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

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

2.- Con las limitaciones que señala este Plan, previa la obtención de la preceptiva autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, que será solicitada directamente por el interesado, y una vez concedida la licencia municipal para la edificación y para

las obras de acometida a la red de suministro de agua potable, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

- a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.
- b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.
- c) Invernaderos, viveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

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

- a) Actividades mineras y extractivas no señaladas en el número anterior.
- b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

#### Art. 182. **Autorización previa.**

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

- 1.- El interesado solicitará dicha autorización a la Comisión Territorial de Urbanismo, precisando los extremos exigidos por el artículo 8.1 de la Ley 4/92.
- 2.- Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

#### Art. 183. **Declaración de interés comunitario.**

1.- Las actividades señaladas anteriormente que necesitan la previa declaración de su interés comunitario, mediante el procedimiento ordinario, estarán sujetas a la regulación establecida por la Ley 10/2004, de 09 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

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

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

*Redacción según Modif Punt. n.º 5 (BOP n.º 27 de 06/02/2008)*

**Art. 184. Vivienda familiar.**

1.- Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir lo previsto por el artículo 10 de la Ley 4/92 y, en concreto, los siguientes requisitos mínimos:

- a) Parcela mínima con superficie igual o mayor de 10.000 m<sup>2</sup> por vivienda.
- b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.
- c) Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 20 metros.
- d) Acceso directo a vial o camino público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 20 metros.
- e) Altura máxima de 7 metros en dos plantas.
- f) Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.
- g) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.
- h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación.
- i) Justificación de la no formación de núcleo de población.

**Art. 185. Almacén agropecuario.**

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

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

**Art. 186. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.**

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a



tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente. Todo lo anterior deberá acreditarse mediante informe de la Consellería de Agricultura, previo a la concesión de la licencia municipal.

Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será necesaria la autorización previa referida en el artículo 182 anterior y la licencia municipal y deberán cumplirse los requisitos a que se refieren los dos artículos anteriores.

**Art. 187. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.**

1.- Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los cuales temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estas actividades siempre tienen carácter provisional y temporal.

2.- La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada conforme a lo regulado por los artículos 13 y 17 de la Ley 4/92 y siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Las que se deriven de la legislación minera.
- b) Declaración de impacto ambiental favorable.
- c) Autorización de la Comisión de Calificación de Actividades.
- d) Compromiso del titular de la explotación de realizar los trabajos de restauración que se exijan en las autorizaciones minera o de actividades calificadas y declaración de impacto ambiental, con prestación de las garantías que resulten precisas.

3.- La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones establecidas en las autorizaciones y declaración citadas y al cumplimiento de los requisitos mínimos siguientes:

- a) El respeto a las condiciones paisajísticas del término municipal.
- b) La conservación del arbolado.
- c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

4.- La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden realizar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.

c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del titular.

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes. Se deberá exponer también el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico.

e) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

5.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar la morfología, el paisaje y el ambiente del lugar.

6.- Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

#### **Art. 188. Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.**

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

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

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

#### **Art. 189. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.**

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su interés comunitario. Para ello deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Ley 10/2004, de 09 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable y a lo estipulado en estas Normas.

2.- Las condiciones de la edificación que se permita para las actuaciones indicadas en el artículo 27 de la Ley 10/2004, de 09 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

A) Hotel y asimilados:

Parcela mínima de dos hectáreas.  
Altura máxima de tres plantas y diez metros.  
Ocupación por las edificaciones del 5% del total de la parcela.  
Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:

Parcela mínima de cinco hectáreas  
Ocupación por las edificaciones del 5% del total de la parcela.  
Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

C) Campamentos de turismo o similares:

Parcela mínima de cinco hectáreas  
Ocupación por las edificaciones del 5% del total de la parcela.  
La separación mínima del límite de la edificación a los suelos urbano y urbanizable será de 50 m y la distancia mínima de la misma a los linderos de la actuación será de 20 metros.  
Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

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

Mismas condiciones exigidas para vivienda familiar.

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

Las que determine la regulación sectorial. Cuando ésta no exista se exigirán las mismas condiciones establecidas para vivienda familiar, excepto la ocupación que se permitirá hasta el 10%.

F) Depósitos:

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

G) Redes de suministros y comunicaciones:

Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.  
*Redacción según Modif Punt. n.º 5 (BOP n.º 27 de 06/02/2008)*

**Art. 190. Actividades mineras.**

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere la declaración de interés comunitario por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los términos y condiciones establecidos por el artículo diecisiete de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

#### **Art. 191. Actividades industriales y productivas.**

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

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

#### **Interpretación n.º 6. Art. 191 de las NNUU.**

ACUERDO J.G.L. 27/11/2013 (BOP 241 de 19/12/2013)

PRIMERO: Aprobar la interpretación que de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 191 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Pilar de la Horadada se hace en el informe de los técnicos municipales, en el sentido de considerar que cuando se dice "la edificación esté declarada como obra nueva en el Registro de la Propiedad en la misma fecha", ha de entenderse como que la edificación sea existente en la misma fecha, debiendo acreditarse fehacientemente este extremo.

#### **Art. 192. Cerramientos.**

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 50 cm. de altura. En los lindes con camino público el cerramiento se separará al menos 5 metros del borde exterior del camino.

#### **Art. 193. Plan Especial Pinar de la Perdiz.**

La zona del Pinar de la Perdiz, clasificada por el Plan General como suelo no urbanizable común (NUC) y delimitada en planos, con un grado de consolidación importante de edificación de vivienda familiar en parcelas de 5.000 m<sup>2</sup>., aproximadamente, queda reservada cautelarmente de la edificación hasta tanto, con cargo a la propiedad, se elabore un Plan Especial, conforme a lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley del Suelo No Urbanizable, en el que se determinará:

- a) La conexión con las redes de servicios.
- b) Necesidades mínimas para una urbanización blanda, acorde con el entorno y características de la actual consolidación residencial, indicando las etapas y compromisos de ejecución.
- c) Tamaño mínimo de parcela orientada por la parcelación actual.
- d) Usos permitidos en cada parcela, entendiéndose, a estos efectos, como permitidos el residencial en su tipología aislada unifamiliar, comercial al por menor y dotacional.
- e) El respeto y conservación de las especies arbóreas existentes y su repoblación, en especial, en las zonas limítrofes del ámbito del Plan Especial.
- f) Las nuevas edificaciones se ajustarán a las condiciones establecidas para vivienda en suelo no urbanizable común (NUC) con las variaciones siguientes: Parcela mínima orientativa: 5.000 m<sup>2</sup>.; Distancia a caminos y linderos: 10 metros; No será exigible la justificación respecto a núcleo de población; Será exigible el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Plan Especial.

#### **Art. 194. Zona para DIC.**

Se señala como zona adecuada para la implantación de las actividades permitidas por este Plan General que precisen la previa declaración de interés comunitario, la delimitada por: al este, la Autopista Cartagena-Alicante y la carretera nacional 332; al Oeste, el suelo no urbanizable de protección especial (NUPE) en la zona de Pinar de Campoverde y esta urbanización con sus ampliaciones; al Norte, Suelo no urbanizable de protección del cauce de Río Seco; y al Sur, la provincia de Murcia.

Igualmente, se señala como zona adecuada para DIC la zona de suelo no urbanizable común prevista entre la autopista y la carretera nacional 332 y los suelos urbanos y urbanizables colindantes a la costa.

*Redacción según Modif Punt. n.º 5 (BOP n.º 27 de 06/02/2008)*

### **CAPÍTULO TERCERO.**

#### **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAJÍSTICA Y FORESTAL. (NUPE)**

#### **Art. 195. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.**

1.- Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección y no necesiten el desmonte de terrenos y la tala de arbolado. Se permitirá también la continuación de las explotaciones agrícolas existentes, pero no se permitirán roturaciones y tala de arbolado para nuevas explotaciones agrícolas. En los ámbitos en los que no exista una calidad ambiental que determine la exigencia de su protección podrá procederse a su transformación en los términos indicados en las DEUT.

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

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

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

5.- Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de edificaciones tradicionales en los términos que dispone el artículo 178 de este Plan General.

6.- Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en el artículo 178 de este Plan General.

**Art. 196. Repoblación forestal.**

Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del ICONA u órgano autonómico con competencias en la materia.

**CAPÍTULO CUARTO.**

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. (NUPA)**

**Art. 197. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección arqueológica.**

1.- Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial. Es uso permitido el de producción agrícola y restantes usos tradicionales existentes.

2.- En esta clase de suelo no se permitirá ningún tipo de edificaciones, salvo autorización expresa de la Consellería de Cultura con las condiciones reguladas para el suelo no urbanizable común. Se prohíben las actividades extractivas, los vertidos, movimientos de tierras y cualquier otra actividad que pueda suponer un deterioro del patrimonio arqueológico o histórico-artístico.

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

**CAPÍTULO QUINTO.**

**SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE COSTAS. (NUPEC).**

**Art. 198. Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección de costas.**

1.- Se clasifica de esta manera el dominio público marítimo-terrestre, de conformidad con lo establecido por el artículo 1.1 a) de la Ley 4/92, entendiéndose por tal el definido en los artículos 3 y siguientes de la Ley 22/1.988 de Costas.

2.- Se incluye en esta clase de suelo, tanto el deslinde definitivo practicado en parte de la línea costera del término municipal, como el deslinde provisional efectuado por la Demarcación de Costas del Ministerio de Fomento para el resto de la línea costera.

3.- Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación de Costas.

## **CAPÍTULO SEXTO.**

### **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HIDRÁULICA (NUPEH).**

Art. 199. **Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección hidráulica.**

1.- Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con lo establecido por el artículo 1.1 a) de la Ley 4/92, entendiéndose por tal el definido en el artículo 2 de la Ley 29/1.985 de Aguas. También se incluyen los terrenos colindantes que conviene preservar y que quedan grafiados en planos.

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

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

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

5.- Con independencia de las medidas establecidas en el presente artículo, cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce (100 m.), deberá pedir autorización a la Confederación Hidrográfica del Segura. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m. Cualquier obra o construcción se retranqueará 50 metros de la línea de máxima avenida o desde la cornisa natural en el caso de cauces escarpados.

6.- El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO.**

### **SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (NUPI).**

Art. 200. **Régimen específico del Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.**

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

marzo, de Carreteras de la Generalitat Valenciana. Sus dimensiones son pues las siguientes:

- En la carretera nacional N-332, de Cartagena a Alicante se incluyen a su paso por suelo no urbanizable, el dominio público más 25 metros a ambos márgenes de la vía.
- En la futura Autopista Cartagena-Alicante y sus nudos de enlace, se incluyen a su paso por suelo no urbanizable, el dominio público más 50 metros a ambos márgenes de la vía.
- En el resto de viario supramunicipal, no incluido en la red básica de la Generalitat Valenciana, se incluye el dominio público más 18 metros a ambos márgenes de la vía.

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

3.- En la zona de afección y servidumbre de carreteras incluida en este tipo de suelo queda prohibida la edificación. No obstante, la superficie de estas zonas de afección y servidumbre se asimilará, en su caso, al suelo no urbanizable colindante a los efectos de poder computar para las autorizaciones permitidas en el suelo no urbanizable, en los términos regulados en este Plan General.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- **Vías pecuarias.**

Las vías pecuarias existentes en el término y descritas en la Memoria Informativa de este Plan General se consideran como elemento protegido, con la anchura y características recogidas en la Memoria. Por su parte, el plano de ordenación estructural de red primaria de dotaciones recoge el trazado de las vías pecuarias a su paso por el municipio. Se acompaña también plano específico.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- **Construcciones afectadas por la zona de servidumbre de protección de costas.**

1.- Los edificios en bloque situados en el interior de la servidumbre de protección de 100 metros de los sectores R/IV y R/V, que aparecen en planos como "en construcción", no quiere denotar una situación de actividad continuada, sino, por el contrario, que la interrupción de esa actividad los ha dejado inconclusos. La culminación de las obras, dada su ubicación en zona de servidumbre de protección, sería contraria a la Ley de Costas.

2.- En los terrenos o manzanas situadas en primera línea marítima que estén afectados por alguna de las limitaciones establecidas por la vigente legislación de costas, siempre prevalecerá ésta sobre las determinaciones del planeamiento, sin que ello dé lugar a derecho alguno a favor de los posibles afectados. En concreto, en las zonas 31 y 33 del ámbito costero existe prohibición expresa de ejecutar edificaciones dedicadas a la residencia o habitación, en la parte que invade la servidumbre de protección, sea cual fuere la situación o configuración del resto de parcela.



**DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.- Norma especial para el uso comercial.**

1.- Sin perjuicio de lo señalado en estas Normas, para el uso comercial se preverá una dotación de aparcamiento de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup>t., con carácter obligatorio.

2.- La aprobación o modificación de planes en que sea posible la implantación de grandes superficies comerciales de venta al detall se someterá a informe o consulta de la Consellería de Industria y Comercio y los instrumentos de desarrollo que determinen la apertura, modificación o ampliación de grandes superficies se aprobarán previa autorización del artículo 17 de la Ley 8/86. Por tanto, los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento y que contengan determinaciones relativas al uso comercial, deberán ser informados por la citada Consellería en la medida en que atendiendo a sus previsiones, sea posible implantar grandes superficies comerciales.

3.- La implantación de comercios minoristas aislados o agrupados precisará del informe previo de la Dirección General de Comercio y Consumo de la Conselleria de Industria y Comercio, así como las licencias previstas en el artículo 16 de la Ley 8/86, de 29 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre ordenación del comercio y superficies comerciales y el Decreto 256/94, de 20 de diciembre, sobre autorización administrativa de grandes superficies de venta al detalle, de la Generalitat Valenciana.

Pilar de la Horadada, noviembre de mil novecientos noventa y nueve.  
POR EL EQUIPO REDACTOR,

Pilar de la Horadada, a la fecha de la firma

LA ARQUITECTA MUNICIPAL