

TITULO 8.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Capítulo I.- Clave 31: "Suelo Especialmente Protegido".
Capítulo II.- Clave 32: "Suelo Agrícola".
Capítulo III.- Clave 33: "Suelo Rústico Común".
Capítulo IV.- Clave 34: "Suelo Actividades Terciarias".
Capítulo V.- Condiciones Comunes de Edificación.

TITULO 9.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- Capítulo I.- Sector "Ensanche de Casco" (RES-1).
Capítulo II.- Sector "Ciudad Jardín" (RES-2).
Capítulo III.- Sector "La Marquesa Sur" (RES-3).
Capítulo IV.- Sector "La Marquesa Norte" (RES-4).
Capítulo V.- Sector "Polígono de Levante 1" (IND-1).
Capítulo VI.- Sector "Polígono de Poniente 2" (IND-2).

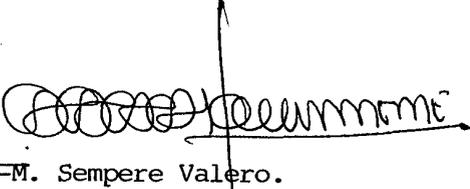
TITULO 10.- NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

- Capítulo I.- Area de Ordenanza Núm. 1: "Casco Inicial" (CI).
Capítulo II.- Area de Ordenanza Núm. 2: "Ensanche Social" (ES).
Capítulo III.- Area de Ordenanza Núm. 3: "Avda. del Mar" (AV).
Capítulo IV.- Area de Ordenanza Núm. 4: "Zona de Parques" (ZP).
Capítulo V.- Area de Ordenanza Núm. 5: "Continuum Urbano" (CU).
Capítulo VI.- Area de Ordenanza Núm. 6: "Barrio de Los Miras" (BM).

UNIDADES DE EJECUCION:

- UE-1 : "Parque Zona Norte".
- UE-2 : "Parque Zona Suroeste".
- UE-3 : "Gloreta Zona Sureste".
- UE-4 : "Borde Sureste".
- UE-5 : "Borde Norte".
- UE-6 : "Casa de la Música".
- UE-7 : "Pasaje Peatonal".
- UE-8 : "Travesía Avd. del Mar".
- UE-9 : "Colegio Público".
- UE-10: "Núcleo de Los Miras".
- UE-11: "Núcleo del Polideportivo".
- UE-12: "Núcleo del Canal".


Fdo: A. Martínez Medina-M. Sempere Valero.


ARQUITECTOS.

TITULO VIII: NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo I.- Clave 31: "Suelo Especialmente Protegido".

Art. 8-1a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al SNU-Clave 31: "Suelo Especialmente Protegido", los terrenos señalados como tales en los Planos de Ordenación Núm. 1 y Núm. 2 (escalas 1:10.000, 1:5.000, respectivamente). Este tipo de suelo está constituido por tres parajes singulares:

- 1.- La zona de protección señalada por este Planeamiento en el entorno del PNL, situado en la zona sur del TM.
- 2.- La zona de cauce natural ocasional con riesgo de avenida e inundación, situado en la zona norte y sur del TM.
- 3.- El Paraje de Los Altos, situado en la zona norte del TM.

Art. 8-1b. Cercas y Retranqueos al SV y SI.

Podrán vallarse las parcelas de terrenos, situadas en esta clave de SNU, mediante todo tipo de setos vegetales o alambradas cuya banda tenga un ancho máximo de 1,50 m. Las cercas de este tipo permitirán el paso inferior de alimañas. Quedan prohibidas las cercas con cualquier tipo de obras de fábrica. Guardarán los mismos retranqueos que se señalan para la Clave 32.

Art 8-1c. Usos Autorizados.

Sólo se autorizarán los siguientes Usos pormenorizados:

- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos: A-1 y A-2, siempre que las obras respondan al interés general.
- Instalaciones precisas para la explotación Natural: D-1 del tipo invernadero, con la advertencia del peligro de inundaciones y avenidas cuando proceda.
- Edificaciones e Instalaciones de Interés Comunitario: F-5, siempre que se correspondan con Sistemas Generales de 1a EGO.

Art. 8-1d. Condiciones para la Edificación.

Usos Permitidos	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Techo m ² /m ²	Núm. Plantas	ARM
A-1, A-2 y A-4	---	---	---	-	---
D-1	LSNU	1%	0,01	1	3,00
F-5	EGO	preexistencia	0,15	3	10,00

Art. 8-1e. Condiciones Estéticas.

Las intervenciones posibles sólo lo serán en el caso de F-5, por lo que la construcción deberá adecuarse a las características tipológicas y constructivas de la zona. También se observará lo indicado en el Título VII de estas NNUU al respecto de dichos elementos.

Capítulo II.- Clave 32: "Suelo Agrícola".

Art. 8-2a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al SNU-Clave 32, "Suelo Agrícola Común", los terrenos señalados como tales en los Planos de Ordenación Núm. 1 y Núm. 2 (escalas 1:10.000 y 1:5.000, respectivamente).

Art. 8-2b. Cercas y Retranqueos al SV y SI.

Cualquier parcela que pretenda vallarse observará las condiciones siguientes, según el caso:

- 1) En su frente a los elementos generales del SV o SI guardará el retranqueo que marque la legislación vigente, que en cualquier caso no será menor de 7,50 m del eje del vial considerado.
- 2) En su frente a los elementos locales del SV o SI quedará un retranqueo mínimo de 3,00 m. del eje del vial considerado.

Además, se deberá garantizar, en el documento acreditativo de la propiedad, que la superficie perteneciente al SV no forma parte de la unidad registral que se pretende cercar. En este sentido se seguirán los criterios expuestos en el art. 3.21 de estas NNUU.

Cualquier edificación autorizada se separará de los ejes de los elementos del SI o SV una distancia igual o mayor a la del retranqueo por cerca, según el carácter del elemento considerado, más 5,00 m. La misma distancia se guardará respecto cualquier linde.

Las cercas no podrán tener elementos de obra situados por encima de 1,50 m, salvo en el acceso a la finca donde se autorizarán frentes de hasta 10,00 m. de longitud, y 3,00 m de altura y 1,50 m de profundidad.

Art. 8-2c. Usos Autorizados.

Sólo se autorizarán los siguientes Usos pormenorizados:

- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos: A-1 y A-2, siempre que las obras respondan al interés general.
- Vivienda Aislada y Familiar: B-1 y B-2.
- Almacén vinculado a actividad natural: C-1, C-2 y C-3.
- Instalaciones para la Explotación Natural: D-1 y D-2.
- Actividades de servicios anexos a Carreteras: E-2 y E-3.
- Edificaciones e Instalaciones de Interés Comunitario: F-1, F-3 y F-5, entendiéndose, para F3, que sólo se permitirán las industrias agropecuarias.

Art. 8-2d. Condiciones para la Edificación.

Usos Permitidos	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Techo m ² /m ²	Núm. Plantas	ARM
A-1, A-2 A-3 y A-4	---	---	---	-	---
B-1 y B-2	10.000	2%	0,04 máx 400 m ²	2	7,00
C-1, C-2 y C-3	LSNU	2%	0,02 máx 200 m ²	1	5,00
D-1 y D-2	LSNU	3%	0,06	2	7,00
E-2 y E-3	10.000	2%	0,04	2	7,00
F-1, F-3 y F-5	10.000	5%	0,10	2	10,00

Art. 8-2e. Condiciones Estéticas.

Todas las construcciones procurarán adecuarse a las características tipológicas y constructivas de la zona. Los acabados mayoritarios de las fachadas y paramentos exteriores será blancos o claros y los de cubierta lo serán con tejas cerámicas. No se permitirán los arcos carpaneles en fachada y el fibrocemento y la pizarra para cubiertas o exteriores. Tampoco se permitirá el uso de superficies metálicas reflectantes. Estas condiciones no afectan a las edificaciones de los Usos "A", "E" y "F". Las pendientes de la cubierta serán inferiores al 30%.

Capítulo III.- Clave 33: "Suelo Rústico Común".

Art 8-3a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al SNU-Clave 33: "Suelo Rústico Común", los terrenos señalados como tales en los Planos de Ordenación Núm. 1 y Núm. 2 (escalas 1:10.000 y 1:5.000, respectivamente).

Art. 8-3b. Cercas y Retranqueos al SV y SI.

Cualquier parcela que pretenda vallarse observará las condiciones siguientes según el caso:

- 1) En su frente a los elementos generales del SV guardará el retranqueo que marque la legislación vigente, que en cualquier caso no será menor de 7,50 m del eje del vial considerado.
- 2) En su frente a los elementos locales del SV o SI quedará un retranqueo mínimo de 3,00 m. del eje del vial considerado.

Además se deberá garantizar en el documento acreditativo de la propiedad que la superficie perteneciente al SV o SI no forma parte de la unidad registral que se pretende cercar. En este sentido se seguirán los criterios expuestos en el art. 3.21 de estas NNUU.

Cualquier edificación autorizada se separará de los ejes de los elementos del SI o SV una distancia igual o mayor a la del retranqueo por cerca, según el carácter del elemento considerado, más 5,00 m. La misma distancia se guardará respecto de cualquier linde.

Las cercas no podrán tener elementos de obra situados por encima de 1,50 m, salvo en el acceso a la finca donde se autorizarán frentes de hasta 10,00 m. de longitud y 3,00 m. de altura y 1,50 m. de profundidad.

Art. 8-3c. Usos Autorizados.

Sólo se autorizarán los siguientes Usos pormenorizados:

- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos: A-1, A-2 y A-3.
- Vivienda Aislada y Familiar: B-1 y B-2.
- Almacén vinculado a actividad natural: C-1, C-2 y C-3.
- Instalaciones para la Explotación Natural: D-1, D-2 y D-3.
- Actividades de Servicios anexos a Carreteras: E-1, E-2, y E-3.
- Edificaciones e Instalaciones de Interés Comunitario: F-1, F-2, F-3 y F-5.

Art. 8-3d. Condiciones para la Edificación.

Usos Permitidos	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Techo m ² /m ²	Núm. Plantas	ARM
A-1, A-2 A-3 y A-4	---	-- 5%	--- 0,05	-- 2	--- 8,00
B-1 y B-2	10.000	2%	0,04 máx 400 m ²	2	7,00
C-1, C-2 y C-3	LSNU	2%	0,02 máx 200 m ²	1	5,00
D-1, D-2 y D-3	LSNU	3%	0,06	2	7,00
E-1, E-2 y E-3	10.000	2%	0,04	2	7,00
F-2, F-3 F-4 y F-5	10.000	5%	0,06	2	10,00

Art. 8-3e. Condiciones Estéticas.

Todas las construcciones procurarán adecuarse a las características tipológicas y constructivas de la zona. Los acabados mayoritarios de las fachadas y paramentos exteriores será blancos o claros y los de cubierta lo serán con tejas cerámicas. No se permitirán los arcos carpaneles en fachada y el fibrocemento y la pizarra para cubiertas o exteriores. Tampoco se permitirá el uso de superficies metálicas reflectantes. Estas condiciones no afectan a las edificaciones de los Usos "A", "E" y "F". Las pendientes de cubierta serán inferiores al 30%.

Capítulo IV.- Clave 34: "Suelo de Actividades Terciarias".

Art. 8-4a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al SNU-Clave 34: "Suelo de Actividades Terciarias", los terrenos señalados como tales en el Plano de Ordenación Núm 2, escala 1:5.000.

Art. 8-4b. Cercas y Retranqueos al SV y SI.

Cualquier parcela que pretenda vallarse observará las condiciones siguientes según el caso:

- 1) En su frente a los elementos generales del SV guardará el retranqueo que marque la legislación vigente, que en cualquier caso no será menor de 7,50 m del eje del vial considerado.
- 2) En su frente a los elementos locales del SV o SI quedará un retranqueo mínimo de 3,00 m. del eje del vial o canal considerado.

Además se deberá garantizar en el documento acreditativo de la propiedad que la superficie perteneciente al SV o SI no forma parte de la unidad registral que se pretende cercar. En este sentido se seguirán los criterios expuestos en el art. 3.21 de estas NNUU.

Cualquier edificación autorizada se separará de los ejes de los elementos del SI o SV una distancia igual o mayor a la del retranqueo por cerca, según el carácter del elemento considerado, más 5,00 m. La misma distancia se guardará respecto de cualquier linde.

Las cercas no podrán tener elementos de obra situados por encima de 1,50 m, salvo en el acceso a la finca donde se autorizarán frentes de hasta 10,00 m. de longitud y 3,00 m. de altura y 1,50 m de profundidad.

Art. 8-4c. Usos Autorizados.

Sólo se autorizarán los siguientes Usos pormenorizados:

- Obras, Instalaciones y Servicios Públicos: A-1 y A-2.
- Vivienda Aislada y Familiar: B-1 y B-2.
- Almacén vinculado a actividad natural: C-1, C-2 y C-3.
- Instalaciones para la Explotación Natural: D-1 y D-2.
- Edificaciones e Instalaciones de Interés Comunitario: F-4 y F-5.

Art. 8-4d. Condiciones para la Edificación.

Usos Permitidos	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Techo m ² /m ²	Núm. Plantas	ARM
A-1, A-2 A-3 y A-4	--	--	--	--	--
B-1 y B-2	10.000	2%	0,04 máx 400 m ²	2	7,00
C-1, C-2 y C-3	10.000	2%	0,02 máx 200 m ²	1	5,00
D-1 y D-2	LSNU	3%	0,06	2	7,00
F-4 y F-5	20.000	5%	0,06	2	8,00

Art. 8-4e. Condiciones Estéticas.

Todas las construcciones procurarán adecuarse a las características tipológicas y constructivas de la zona. Los acabados mayoritarios de las fachadas y paramentos exteriores será blancos o claros y los de cubierta lo serán con tejas cerámicas. No se permitirán los arcos carpanteles en fachada y el fibrocemento y la pizarra para cubiertas o exteriores. Tampoco se permitirá el uso de superficies metálicas reflectantes. Estas condiciones no afectan a la edificaciones de los Usos "A" y "F". Las pendientes de cubierta serán inferiores al 30% .

Capítulo V.- Condiciones Comunes de Edificación.

Art. 8-5a. Altura.

La altura máxima permitida se especifica en los artículos anteriores según la tipología del uso.

La altura máxima se refiere al punto más alto medido en el punto medio de la pendiente del terreno donde se levante la construcción.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, midiéndose la altura en cada uno de ellos por separado.

Art. 8-5b. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a los criterios de rentabilidad agraria, menor impacto ambiental, mayor ahorro de energía y mayor confort climático.

Con carácter general, se establece un retranqueo de cinco metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de otras disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, talleres de pirotecnia, etc) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de 20,00 m. siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

Art. 8.5c. Cubierta.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, pero nunca superiores a una pendiente del 30%.

Art. 8.5d. Cerramiento de fincas.

El cerramiento deberá retranquearse:

- Como mínimo 3,00 m. a cada lado del eje de los caminos públicos y vías pecuarias.
- Como mínimo 5,00 m. de los cauces, cañadas, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, cañadas, lagunas y embalses públicos se observarán las distancias al dominio público.

Art. 8-5e. Condiciones higiénicas, saneamiento y servicios.

a) Saneamiento y servicios:

Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización, según sea el tipo de construcción o según sea el tipo de instalación, el acceso, el abastecimiento de agua, la recogida de basuras, el saneamiento, la depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y el suministro de energía, así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso, será competencia del Ayuntamiento o de la COPUT solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo cuando, de la documentación presentada se desprenda técnicamente la incapacidad de las soluciones existentes o proyectadas para depurar adecuadamente.

b) Construcciones existentes:

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo o forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación. Es potestad del Ayuntamiento o del Organismo Administrativo competente, ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que los produzca hasta tanto no se subsane.

c) Normativa aplicable:

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno.

La carpintería será de madera o de otro material pero acabada en colores de contraste. Las fachadas irán pintadas o revestidas en colores bien por superficies o bien por recercados. También se podrán acabar los volúmenes con materiales semi o naturales (piedras o ladrillos cerámicos). Queda prohibido el empleo de revestimientos continuos de mortero con árido (tipo cotegrán), las superficies continuas de cualquier tipo de piedra artificial y los tejados de pizarra.

De conformidad con la LSNU, será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su

ubicación y las especies a plantar, el mantenimiento del suelo sin construir en su uso agrario, especificando tipo y superficie.

Art. 8-5f. Núcleos Rurales.

En los Núcleos Rurales de Los Pérez y Los Morales (Clave-3.3) y las Casas de la Luz (Clave-3.2), regirán las condiciones de cada tipo de suelo en lo que respecta al Uso de Vivienda. Ahora bien, en estos núcleos será de aplicación el art. 2.17 para las edificaciones existentes.

Contenido de los Usos Pormenorizados (Tit. IV, art. 4.1).

<u>USO GLOBAL</u>	<u>USO PORMENORIZADO</u>
A: Obras, Instalaciones y servicios Públicos	A1 : Redes de Infraestructuras. A2 : Depósitos y Explanadas. A3 : Edificaciones vinculadas. A4 : Instalaciones vinculadas.
B: Vivienda Aislada y Familiar.	B1 : Vivienda Aislada. B2 : Anexos vinculados.
C: Almacén vinculado a actividad natural.	C1 : Almacenes de Productos. C2 : Almacenes de Maquinaria. C3 : Albergues de Animales.
D: Inst. precisas para la explotación natural.	D1 : Instalaciones Agrícolas. D2 : Instalaciones Ganaderas. D3 : Instalaciones de Aridos.
E: Actividades de servicios anexos a las carteras.	E1 : Estación de Servicios. E2 : Area de Servicios. E3 : Area de Peaje.
F: Edificaciones e Instalaciones de interés Comunitario.	F1 : Actividades Mineras. F2 : Actividades de Extensión. F3 : Actividades Industriales y Peligrosas. F4 : Activ. Terciarias y de Ocio. F5 : Activ. del Esparcimiento y Sociales.

TITULO IX: NORMAS PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Capítulo I.- Sector "Ensanche del Casco" (RES-1).

Art. 9-1.a Superficies.

- Superficie Bruta del Sector..... 92.200 M²
- Sup. Area Ordenación = 86.000
- Sup. Sist. Generales = 3.100 (V-1) + 3.100 (V-7)

Art. 9-1b. Densidades.

- Densidad Máxima de Viviendas..... 45 viv/Ha
- Núm. máx. Viv. = 416
- Núm. máx. Hab. = 1.450
- Densidad Hab. = 170 Hab/Ha.

Art. 9-1c. Uso, Tipología e Intensidad.

- Uso Principal..... Resid. Permanente
- Tipología Arquitectónica..... MC-Colectiva
- Coefic. de Uso y Tipol. Edificatoria.... 1,00
- Tolerancia Otros Usos..... 30%
- Usos Tolerables..... Terciario
- Usos Prohibidos..... Industrial

Art. 9-1d. Aprovechamiento y Edificabilidad.

- Edificabilidad Bruta Uso Principal..... 0,90 m²/m²
- Núm. máx. plantas (por zonas)..... 3-4
- Parcela mínima (salvo preexistencia).... 200 m²
- Aprov. Suscep. apropiación..... 0,85 At

Art. 9-1e. Gestión Urbanística.

- Sistema de Actuación : Cooperación.
- División Poligonal : 2 polígonos como mínimo.

Art. 9-1f. Redes de Infraestructuras.

- Agua Potable: procederá del ramal de abastecimiento del SU, procediendo a la ampliación o sustitución del existente.
- Energía Eléctrica: trazado subterráneo.
- Saneamiento : se ejecutará un colector nuevo que enlazará con la UE-1, y por el borde Sur del Núcleo alcanzará a las instalaciones de la Depuradora.

Art. 9-1g. Observaciones.

Este sector queda suficientemente definido en los Planos de Ordenación Núm. 3 y Núm. 4, señalándose la localización de las reservas de suelo locales para el SL (zonas verdes), SE (educativo y deportivo) y SV (calles).

Capítulo III.- Sector: "La Marquesa Sur" (RES-3).

Art. 9-2a. Superficies.

- Superficie Bruta del Sector..... 93.500 M²
- Sup. Area Ordenación = 93.500
- Sup. Sist. Generales = 0

Art. 9-3b. Densidades.

- Densidad Máxima de Viviendas..... 30 Viv/Ha
- Núm. máx. Viv. = 280
- Núm. máx. Hab. = 1.000
- Densidad Hab. = 110 Hab/Ha.

Art. 9-3c. Uso, Tipología e Intensidad.

- Uso Principal..... Resid. Turístico
- Tipología Arquitectónica..... AS-Colectiva
- Coefic. de Uso y Tipol. Edificatoria.... 1,50
- Tolerancia Otros Usos..... 10%
- Usos Tolerables..... Terciario
- Uso Prohibido..... Industrial

Art. 9-3d. Aprovechamiento y Edificabilidad.

- Edificabilidad Bruta Uso Principal..... 0,60 m²/m²
- Núm. máx. plantas (por zonas)..... 2-3
- Parcela mínima..... 400 m²
- Aprov. Suscep. apropiación..... 0,85 At

Art. 9-3e. Gestión Urbanística.

- Sistema de Actuación : Compensación
- División Poligonal : si es necesaria

Art. 9-3f. Redes de Infraestructuras.

- Agua potable: Estudio de Reconversión del agua de riego permitida actualmente redestinada a consumo humano o, ante imposibilidad, potabilizadora conjunta para éste y el Sector RES-4.
- Energía Eléctrica: trazado subterráneo.
- Saneamiento : trazado de nuevo colector hasta depuradora existente o construcción de depuradora conjunta con el sector RES-4.

Art. 9-3g. Observaciones.

Independientemente de que la tipología característica sea "AS-Colectiva", el Plan Parcial podrá admitir el empleo de "AS-Individual". En el Plano de Ordenación Núm. 2 ya se señala la ubicación del elemento local del SL que deba preverse en su día.

Capítulo IV.- Sector: "La Marquesa Norte" (RES-4).

Art. 9-4a. Superficies.

- Superficie Bruta del Sector..... 120.500 M²
- Sup. Area Ordenación = 120.500
- Sup. Sist. Generales = 0

Art. 9-4b. Densidades.

- Densidad Máxima de Viviendas..... 30 Viv/Ha
- Núm. máx. Viv. = 360
- Núm. máx. Hab. = 1.250
- Densidad Hab. = 110 Hab/Ha.

Art. 9-4c. Uso, Tipología e Intensidad.

- Uso Principal..... Resid. Turístico
- Tipología Arquitectónica..... AS-Colectiva
- Coefic. de Uso y Tipol. Edificatoria..... 1,50
- Tolerancia Otros Usos..... 15%
- Usos Tolerables..... Terciario
- Uso Prohibido..... Industrial

Art. 9-4d. Aprovechamiento y Edificabilidad.

- Edificabilidad Bruta Uso Principal..... 0,60 m²/m²
- Núm. máx. plantas (por zonas)..... 2-3
- Parcela mínima..... 400 m²
- Aprov. Suscep. Apropiación..... 0,85 At

Art. 9-4e. Gestión Urbanística.

- Sistema de Actuación : Compensación
- División Poligonal : 2 polígonos como mínimo.

Art. 9-4f. Redes de Infraestructuras.

- Agua potable: Estudio de Reconversión del agua de riego permitida actualmente redestinada a consumo humano o, ante imposibilidad, potabilizadora conjunta para éste y el Sector RES-4.
- Energía Eléctrica: trazado subterráneo.
- Saneamiento : trazado de nuevo colector hasta depuradora existente o construcción de depuradora conjunta con el sector RES-4.

Art. 9-4g. Observaciones:

Independientemente de que la tipología característica sea "AS-Colectiva", el Plan parcial podrá admitir el empleo de "AS-Individual".

Capítulo V.- Sector "Polígono de Levante 1" (IND-1).

Art. 9-5a. Superficies.

- Superficie Bruta del Sector..... 161.500 M²
- Sup. Area Ordenación = 147.800
- Sup. Sist. Generales = 4.200 (V-8) + 9.500 (I-4)

Art. 9-5c. Uso, Tipología e Intensidad.

- Uso Principal..... Industrial Almacén y Servicios
- Tipología Arquitectónica..... MC-Industrial
- Coefic. de Uso y Tipol. Edificatoria..... 1,00
- Tolerancia Otros Usos..... 40%
- Usos Tolerables : Terciario
- Uso Prohibido : Residencial
(salvo el de guarda y custodia).

Art. 9-5d. Aprovechamiento y Edificabilidad.

- Edificabilidad Bruta Uso Principal..... 0,60 m²/m²
- Aprop. Suscep. apropiación..... 0,85 At
- Núm. máx. plantas..... 2
- Parcela mínima (salvo preexistencia)..... 400 m²
- Altura máxima..... 7,50 m
(pendiente 25%)

Art. 9-5e. Gestión Urbanística.

- Sistema de Actuación : Compensación
- División Poligonal : 2 polígonos como mínimo.

Art. 9-5f. Redes de Infraestructuras.

- Agua potable: ampliación de la red existente.
- Energía Eléctrica: serán subterráneos todos los trazados.
- Saneamiento : independientemente de que los cálculos no lo exijan, se ampliarán las instalaciones de la Depuradora cuando se acometa la red de este sector.

Art. 9-5g. Observaciones.

Dado que el Sector se extiende a un lado de la carretera, el PPO resolverá la sección de la misma garantizando la presencia de Vías de Servicio para acceso a las naves existentes. La conexión a la carretera queda señalada en el Plano de Ordenación Núm. 2 con la letra "A".

Capítulo VI.- Sector "Polígono de Levante 2" (IND-2).

Art. 9-6a. Superficies.

- Superficie Bruta del Sector..... 138.000 M²
- Sup. Area Ordenación = 133.550
- Sup. Sist. Generales = 4.450 (I-4)

Art. 9-6c. Uso, Tipología e Intensidad.

- Uso Principal..... Industrial No-Contaminante
- Tipología Arquitectónica..... MC-Industrial
- Coefic. de Uso y Tipol. Edificatoria..... 1,05
- Tolerancia Otros Usos..... 40 %
- Usos Tolerables: Tercario.
- Uso Prohibido : Residencial
(salvo el de guarda y custodia).

Art. 9-6d. Aprovechamiento y Edificabilidad.

- Edificabilidad Bruta Uso Principal..... 0,70 m²/m²
- Aprov. Suscep. apropiación..... 0,85 At
- Núm. máx. plantas..... 2
- Parcela mínima..... 600 m²
- Altura máxima..... 7,50 m
(pendiente 25%)

Art. 9-6e. Gestión Urbanística.

- Sistema de Actuación : Compensación.
- División Poligonal : si es necesaria.

Art. 9-6f. Redes de Infraestructura.

- Agua potable: ampliación de la red existente.
- Energía Eléctrica: serán subterráneos todos los trazados.
- Saneamiento : independientemente de que los cálculos no lo exijan, se ampliarán las instalaciones de la Depuradora cuando se acometa la red de este sector.

Art. 9-6g. Observaciones.

La superficie del elemento V-8 está calculada para una sección de 12,00 m, siendo su eje el límite de separación entre los sectores IND-1 e IND-2. Este vial alcanza los 20,00 m. al sumarse a cada lado 4,00 m. de elemento local del SV pertenecientes a cada sector.

TITULO X: NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Capítulo I.- Area de Ordenanza Núm. 1: "Casco Inicial" (CI).

Art. 10-1a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al Area Núm. 1 "Casco Inicial" las manzanas organizadas alrededor de la Plaza del Sagrado Corazón y Plaza Nueva, en el entorno de la Iglesia y la Nueva Casa Consistorial, que coincide con el casco primitivo del municipio. Su perímetro queda detallado en el Plano de Ordenación Núm. 4.

Art. 10-1b. Alineación y Rasantes.

- a) Las Alineaciones oficiales se grafían y recogen en el Plano de Ordenación Núm. 5; su trazado coincide con las existentes salvo las puntuales rectificaciones.
- b) No se autorizará ningún tipo de retranqueo sobre la alineación salvo que se redacte un ED para un conjunto urbano: calle, plaza, manzana o similar.

Art. 10-1c. Parcela y Frente mínimos.

Todos los solares, cualquiera que sea la forma y la dimensión de los mismos, serán edificables en su totalidad, con tal de que el programa concreto del Uso autorizado pueda desarrollarse aplicando la normativa sectorial específica. No obstante, a efectos de subdivisiones, la parcela mínima tendrá 120 m² y presentará por lo menos 4,50 m continuos de fachada.

Art. 10-1d. Profundidad Edificable.

Podrá ocuparse el 100% de la superficie del solar en cualquiera de las plantas que se permite.

Art. 10-1e. Edificabilidad.

El índice de techo se fija en 3,00 m²/m². La ARM será de 10,60 m. que le corresponde un tope de 3 alturas sobre la rasante oficial.

Art. 10-1f. Usos Autorizados.

Uso Principal: Residencial Permanente (R-1, R-2, R-3, R-4).
Uso Prohibido: Industrial (todos menos I-1).
Uso Tolerable: Terciario (T-1, T-2, T-3 y T-4).
Industrial del Tipo : I-1.
Equipamientos : Todos.

Cuadro de Compatibilidad entre el Uso y su posición en la Tipología Arquitectónica.

	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d
T-1	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos
T-2	--	--	--	3 y 4	3 y 4	3 y 4	3 y 4	--
T-3	--	--	2,3 y 4	--				
ambiente musical	--	--	--	4	--	4	4	--
T-4	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	--
I-1	--	--	--	4	--	4	4	--
D	todos	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos

Los números del cuadro hacen mención al grado que puede alcanzar el Uso Tolerado en la posición en que se encuentre.

Art. 10-1g. Tipología Arquitectónica.

En todo el recinto de este Area sólo se autorizará la MC, sea cual sea el Uso y la posición que ocupe éste, salvo que se trate del Uso Equipamientos en posición 1a, en cuyo caso se autorizará la AS.

Art. 10-1h. Cuerpos Volados.

- Todos los vuelos se situarán , obligatoriamente, a 4,00 m sobre la rasante.
- No existen limitaciones al canto acabado.
- Los aleros, balcones y miradores podrán ser continuos, guardando los debidos retranqueos para no crear servidumbres en los lindes.

- d) La Longitud máxima consumible por balcones y miradores es del 75%.
- e) El vuelo autorizado será del 10% del ancho de la calle sin que éste llegue a superar nunca ni el 90% del ancho de acera ni 1,25 m. Los aleros podrán alcanzar 1,25 m, independientemente del ancho de la calle y extenderse desde un linde hasta el otro, siempre que se sitúen por encima de la ARM.
- f) Además de estas indicaciones deben observarse las del art. 5.12.

Art. 10-1i. Condiciones Estéticas.

- a) La composición estética será libre.
- b) Se autorizarán por encima de la ARM, todos los elementos arquitectónicos de carácter ornamental (pérgolas, logias, templetos, pináculos, espadañas, frontones y similares), hasta una altura de 3,60 m., siempre que no creen piezas ni espacios habitables.

Capítulo II.- Area de Ordenanza Núm. 2: "Ensanche Social" (ES).

Art. 10-2a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al Area Núm. 2 "Ensanche Social", las manzanas organizadas sobre la cuadrícula de manzanas rectangulares que han sido objeto de diferentes actuaciones de viviendas de protección oficial de épocas anteriores. Su perímetro queda detallado en el Plano de Ordenación Núm. 4.

Art. 10-2b. Alineación y Rasante.

- a) Las Alineaciones oficiales se grafían y recogen en el Plano de Ordenación Núm. 5; su trazado coincide con los existentes, salvo puntuales rectificaciones.
- b) Se permiten los retranqueos de 3,00 m en toda la fachada a nivel de planta baja.
- c) No se permiten los patios abiertos a fachada.
- d) Las Rasantes oficiales coinciden con las actuales pendientes de los viales existentes.

Art 10-2c. Parcela y Frente Mínimos.

Todos los solares, cualquiera que sea la forma y la dimensión de los mismos, serán edificables en su totalidad, con tal de que el programa concreto del Uso autorizado pueda desarrollarse aplicando la normativa sectorial específica. No obstante, a efectos de subdivisiones, la parcela mínima tendrá 150 m² y presentará por lo menos 6,00 m. continuos de fachada.

Art. 10-2d. Profundidad Edificable.

La profundidad edificable se fija en 20,00 m. medidos desde cualquiera de sus fachadas. En planta baja podrá ocuparse el 100% del solar.

Art. 10-2e. Edificabilidad.

El índice de techo se fija en 3,00 m²/m². La ARM será de 10,60 m. que le corresponde un tope de 3 alturas sobre la rasante oficial.

Art. 10-2f. Usos Autorizados.

<u>Uso Principal:</u>	Residencial Permanente (R-1, R-2, R-3, R-4).
<u>Uso Prohibido:</u>	Industrial (todos menos I-1).
<u>Uso Tolerable:</u>	Terciario (T-1, T-2, T-3 y T-4).
	Industrial del Tipo : I-1.
	Equipamientos : Todos.

Cuadro de Compatibilidad entre el Uso y su posición en la Tipología Arquitectónica.

	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d
T-1	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos
T-2	--	--	--	3 y 4	3 y 4	3 y 4	3 y 4	--
T-3	--	--	2,3 y 4	--				
ambiente musical	--	--	--	4	--	4	4	--
T-4	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	--
I-1	--	--	--	4	--	4	4	--
D	todos	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos

Los números del cuadro hacen mención al grado que puede alcanzar el Uso Tolerado en la posición en que se encuentre.

Art. 10-2g. Tipología Arquitectónica.

En todo el recinto de este Area sólo se autorizará la MC, sea cual sea el Uso y la posición que ocupe éste en la tipología en cuestión.

Art. 10-2h. Cuerpos Volados.

- a) Todos los vuelos se situarán , obligatoriamente, a 4,00 m sobre la rasante.
- b) No existen limitaciones al canto acabado.
- c) Los aleros, balcones y miradores podrán ser continuos, guardando los debidos retranqueos para no crear servidumbres en los lindes.
- d) La Longitud máxima consumible por balcones y miradores es del 75%.
- e) El vuelo autorizado será del 10% del ancho de la calle sin que éste llegue a superar nunca ni el 90% del ancho de acera ni 1,25 m. Los aleros podrán alcanzar 1,25 m, independientemente del ancho de la calle y extenderse desde un linde hasta el otro, siempre que se sitúen por encima de la ARM.

f) Además de estas indicaciones deben observarse las del art. 5.12.

Art. 10-2i. Condiciones Estéticas.

- a) La composición estética será libre.
- b) Se autorizarán por encima de la ARM, todos los elementos arquitectónicos de carácter ornamental (pérgolas, logias, templetos, pináculos, espadañas, frontones y similares), hasta una altura de 3,60 m., siempre que no creen piezas ni espacios habitables.

Capítulo III: Area de Ordenanza Núm. 3: "Avd. del Mar"
(AV).

Art. 10-3a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al Area Núm. 3 "Avenida del Mar" las manzanas organizadas a lo largo de la travesía de la Ctra. Torrevieja-Orihuela, señaladas como tal en el Plano de Ordenación Núm 4.

Art. 10-3b. Alineaciones y Rasantes.

- a) Las alineaciones oficiales se grafían y recogen en el Plano de Ordenación Núm. 5; su trazado coincide con las existentes, salvo puntuales rectificaciones.
- b) Se autorizarán retranqueos de 3,00 m. sobre la alineación para la formación de pórticos o galería de tránsito peatonal público.
- c) No se permiten los patios abiertos a fachada.
- d) Las rasantes oficiales coinciden con las actuales pendientes de los viales existentes.

Art. 10-3c. Parcela y Frente Mínima.

Todos los solares, cualquiera que sea la forma y la dimensión de los mismos, serán edificables en su totalidad, con tal de que el programa concreto del Uso autorizado pueda desarrollarse aplicando la normativa sectorial específica. No obstante, a efectos de subdivisiones, la parcela mínima tendrá 150 m² y presentará por lo menos 6,00 m. continuos de fachada.

Art. 10-3d. Profundidad Edificable.

La profundidad edificable se fija en 20,00 m. medidos desde cualquiera de sus fachadas. En planta baja podrá ocuparse el 100% del solar.

Art. 10-3e. Edificabilidad.

El índice de Techo se fija en 4,00 m²/m². La ARM será de 13,75 m. que le corresponde un tope de 4 alturas sobre la rasante oficial.

Art. 10-3f. Usos Autorizados.

Uso Principal: Residencial Permanente (R-1, R-2, R-3, R-4).
Uso Prohibido: Industrial (menos I-1 e I-9).
Uso Tolerable: Terciario (T-1, T-2, T-3 y T-4).
Industrial : (I-1 e I-9).
Equipamientos : (Todos).

El cuadro de compatibilidad entre el Uso y su posición en la Tipología Arquitectónica.

	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d
T-1	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos
T-2	--	--	--	3 y 4	3 y 4	3 y 4	3 y 4	--
T-3	--	--	2,3 y 4	--				
ambiente musical	--	--	--	4	--	4	4	--
T-4	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	--
I-1	--	--	--	4	--	4	4	--
I-9	--	--	2,3 y 4	--				
D	todos	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos

Los números del cuadro hacen mención al grado que puede alcanzar el Uso Tolerado en la posición en que se encuentre.

Art. 10-3g. Tipología Arquitectónica.

En todo el recinto de este Area sólo se autorizará la MC, sea cual sea el Uso y la posición que éste ocupe.

Art. 10-3h. Cuerpos Volados.

- a) Todos los vuelos se situarán , obligatoriamente, a 4,00 m sobre la rasante, y a 4,50 m. en la Avd. del Mar.
- b) No existen limitaciones al canto acabado.
- c) Los aleros, balcones y miradores podrán ser continuos, guardando los debidos retranqueos para no crear servidumbres en los lindes.
- d) La Longitud máxima consumible por balcones y miradores es del 75%.
- e) El vuelo autorizado será del 10% del ancho de la calle sin que éste llegue a superar nunca ni el 90% del ancho de acera ni 1,25 m. Los aleros podrán alcanzar 1,25 m, independientemente del ancho de la calle y extenderse desde un linde hasta el otro, siempre que se sitúen por encima de la ARM.

f) Además de estas indicaciones deben observarse las del art. 5.12.

Art. 10-3i. Condiciones Estéticas.

- a) La composición estética será libre.
- b) Se autorizarán por encima de la ARM, todos los elementos arquitectónicos de carácter ornamental (pérgolas, logias, templetas, pináculos, espadañas, frontones y similares), hasta una altura de 3,60 m., siempre que no creen piezas ni espacios habitables.

Capítulo IV: Area de Ordenación Núm. 4: "Zona de Parques"
(ZP).

Art 10-4a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al Area Núm. 4 "Zona de Parque" las manzanas organizadas alrededor de los dos elementos locales del SL de mayor entidad en SU, coincidiendo casi con exactitud con los recintos de las UE-1 y UE-2. Su perímetro queda detallado en el Plano de Ordenación Núm. 4.

Art 10-4b. Alineaciones, Rasantes y ED.

- a) Las Alineaciones oficiales se grafían y recogen en el Plano de Ordenación Núm. 5 y en las Fichas de las correspondientes UE; su trazado es continuación de la trama existente.
- b) Los ED que puedan redactarse no podrán contemplar abrir nuevos viales rodados, ni de carácter público ni privado, pero sí podrán contemplar pórticos, galerías, pasajes o calles peatonales que siempre serán públicos.
- c) Se autorizarán los retranqueos de las plantas bajas (MC) del conjunto de edificación (AH), así como los patios abiertos a fachada, siempre que resulten de la ordenación conjunta de una manzana completa, bien por Proyecto Básico o por un Estudio de Detalle.
- d) Las rasantes oficiales son prolongación de las existentes que, en cualquier caso, se ajustarán mediante el Proyecto de Urbanización correspondiente, cuando sea preciso.

Art. 10-4c. Parcela y Frente Mínimos.

La parcela mínima edificable será de 150 m², salvo preexistencia no objeto de reparcelación de las UE, y presentará 6,00 m. continuos de fachada.

Art. 10-4d. Profundidad Edificable.

Resulta edificable la totalidad de la superficie de las manzanas incluidas en este Area con las alturas que corresponden, ya que como tal se ha calculado el A_m.

Art. 10-4e. Edificabilidad.

El índice de techo se fija en 4,00 m²/m², la ARM será de 13,75 m. que le corresponde a un tope de 4 alturas sobre la rasante oficial.

Art. 10-4f. Usos Autorizados.

Uso Principal: Residencial Permanente (R-1, R-2, R-3, R-4).

Uso Prohibido: Industrial

Uso Tolerable: Terciario (T-1, T-2, T-3 y T-4).
Equipamientos : (Todos).

El cuadro de compatibilidad entre el Uso y su posición en la Tipología Arquitectónica.

	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d
T-1	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos
T-2	--	--	--	3 y 4	3 y 4	3 y 4	3 y 4	--
T-3	--	--	2,3 y 4	--				
ambiente musical	--	--	--	4	--	4	4	--
T-4	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	--
I-1	--	--	--	4	--	4	4	--
I-9	--	--	2,3 y 4	--				
D	todos	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos

Los números del cuadro hacen mención al grado que puede alcanzar el Uso Tolerado en la posición en que se encuentre.

Art. 10-4g. Tipología Arquitectónica.

En todo el recinto de éste Area se autorizará MC y la variante AH para el Uso Residencial con las condiciones anteriores. Se autorizará AS sólo para el Uso de Equipamientos en las manzanas previstas como tal.

Art. 10-4h. Cuerpos Volados.

- Todos los vuelos se situarán, obligatoriamente, a 4,00 m sobre la rasante.
- No existen limitaciones al canto acabado.
- Los aleros, balcones y miradores podrán ser continuos, guardando los debidos retranqueos para no crear servidumbres en los lindes.
- La Longitud máxima consumible por balcones y miradores es del 75%.

- e) El vuelo autorizado será del 10% del ancho de la calle sin que éste llegue a superar nunca ni el 90% del ancho de acera ni 1,00 m. Los aleros podrán alcanzar 1,25 m, independientemente del ancho de la calle y extenderse desde un linde hasta el otro.

Art. 10-4i. Condiciones Estéticas.

- a) La composición estética será libre.
- b) Se autorizarán por encima de la ARM, todos los elementos arquitectónicos de carácter ornamental (pérgolas, logias, templetos, pináculos, espadañas, frontones y similares), hasta una altura de 3,60 m., siempre que no creen piezas ni espacios habitables.

Capítulo V: Area de Ordenanza Núm. 5 "Continuum Urbano" (CU).

Art. 10-5a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al Area Núm. 5 "Continuum Urbano" el resto del SU, interior al Núcleo Urbano de Los Montesinos, no abarcados por ninguna de las Areas anteriores. Su perímetro queda determinado en el Plano de Ordenación Núm. 4.

Art. 10-5b. Alineaciones, Rasantes y ED.

- a) Las Alineaciones oficiales se grafían y recogen en el Plano de Ordenación Núm. 5 y en las Fichas de las correspondientes UE; su trazado es continuación de la trama existente.
- b) Los ED que puedan redactarse no podrán contemplar abrir nuevos viales rodados, ni de carácter público ni privado, pero sí podrán contemplar pórticos, galerías, pasajes o calles peatonales que siempre serán públicos.
- c) Se autorizarán los retranqueos de las plantas bajas (MC) del conjunto de edificación (AH), así como los patios abiertos a fachada, siempre que resulten de la ordenación conjunta de una manzana completa, bien por Proyecto Básico o por un Estudio de Detalle.
- d) Las rasantes oficiales son prolongación de las existentes que, en cualquier caso, se ajustarán mediante el Proyecto de Urbanización correspondiente, cuando sea preciso.

Art. 10-5c. Parcela y Frente Mínimos.

La parcela mínima edificable será de 150 m², salvo preexistencia no objeto de reparcelación de las UE, y presentará 6,00 m. continuos de fachada.

Art. 10-5d. Profundidad Edificable.

La profundidad edificable se fija en 20,00 m. medidos desde cualquiera de sus fachadas. En planta baja podrá ocuparse el 100% del solar.

Art. 10-5e. Edificabilidad.

El índice de techo se fija en 3,00 m²/m². La ARM será de 10,60 m. que le corresponde un tope de 3 alturas sobre la rasante oficial.

Art. 10-5f. Usos Autorizados.

Uso Principal: Residencial Permanente (R-1, R-2, R-3, R-4).

Uso Prohibido: Industrial (menos I-1 e I-9).
 Uso Tolerable: Terciario (T-1, T-2, T-3 y T-4).
 Industrial : (I-1 e I-9).
 Equipamientos : (Todos).

El cuadro de compatibilidad entre el Uso y su posición en la Tipología Arquitectónica.

	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d
T-1	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos
T-2	--	--	--	3 y 4	3 y 4	3 y 4	3 y 4	--
T-3	--	--	2,3 y 4	--				
ambiente musical	--	--	--	4	--	4	4	--
T-4	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	--
I-1	--	--	--	4	--	4	4	--
I-9	--	--	2,3 y 4	--				
D	todos	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos

Los números de cuadro hacen mención al grado que puede alcanzar el Uso Tolerado en la posición en que se encuentre.

Art. 10-5g. Tipología Arquitectónica.

En todo el recinto de éste Area se autorizará MC y la variante AH para el Uso Residencial con las condiciones anteriores. Se autorizará AS sólo para el Uso de Equipamientos en las manzanas previstas como tal.

Art. 10-5h. Cuerpos Volados.

- Todos los vuelos se situarán , obligatoriamente, a 4,00 m sobre la rasante, y a 4,50 m en la Avd. del Mar.
- No existen limitaciones al canto acabado.
- Los aleros, balcones y miradores podrán ser continuos, guardando los debidos retranqueos para no crear servidumbres en los lindes.
- La Longitud máxima consumible por balcones y miradores es del 75%.

- e) El vuelo autorizado será del 10% del ancho de la calle sin que éste llegue a superar nunca ni el 90% del ancho de acera ni 1,25 m. Los aleros podrán alcanzar 1,25 m, independientemente del ancho de la calle y extenderse desde un linde hasta el otro, siempre que se sitúen por encima de la ARM.
- f) Además de estas indicaciones deben observarse las del art. 5.12.

Art. 10-5j. Condiciones Estéticas.

- a) La composición estética será libre.
- b) Se autorizarán por encima de la ARM, todos los elementos arquitectónicos de carácter ornamental (pérgolas, logias, templetos, pináculos, espadañas, frontones y similares), hasta una altura de 3,60 m., siempre que no creen piezas ni espacios habitables.

Capítulo VI: Area de Ordenanza Núm. 6: "Barrio de Los Miras" (BM).

Art. 10-6a. Ambito de Aplicación.

Corresponde al Area Núm. 6: "Barrio de Los Miras", la trama urbana separada del Núcleo de Los Montesinos, organizada alrededor del Polideportivo Municipal. Su perímetro queda detallado en el Plano de Ordenación Núm. 4.

Art. 10-6b. Alineaciones, Rasantes y ED.

- a) Las Alineaciones oficiales se grafían y recogen en el Plano de Ordenación Núm. 5 y en las Fichas de las correspondientes UE; su trazado es continuación de la trama existente.
- b) Los ED que puedan redactarse no podrán contemplar abrir nuevos viales rodados, ni de carácter público ni privado, pero sí podrán contemplar pórticos, galerías, pasajes o calles peatonales que siempre serán públicos.
- c) Se autorizarán los retranqueos de las plantas bajas (MC) del conjunto de edificación (AH), así como los patios abiertos a fachada, siempre que resulten de la ordenación conjunta de una manzana completa, bien por Proyecto Básico o por un Estudio de Detalle.
- d) Las rasantes oficiales son prolongación de las existentes que, en cualquier caso, se ajustarán mediante el Proyecto de Urbanización correspondiente, cuando sea preciso.

Art. 10-6c. Parcela y Frente Mínimos.

Todos los solares, cualquiera que sea la forma y la dimensión de los mismos, serán edificables en su totalidad, con tal de que el programa concreto del Uso autorizado pueda desarrollarse aplicando la normativa sectorial específica que sea de aplicación. No obstante, a efectos de subdivisiones, la parcela mínima tendrá 120 m² y presentará por lo menos 4,50m continuos de fachada.

Art. 10-6d. Profundidad Edificable.

Resulta edificable la totalidad de la superficie de las manzanas incluidas en este Area con las alturas que corresponden, ya que como tal se ha calculado el A_m.

Art. 10-6e. Edificabilidad.

El Índice de Techo se fija en 2,00 m²/m². La ARM será de 7,60 m, que corresponde a un tope de 2 alturas sobre la rasante oficial.

Art. 10-6f. Usos Autorizados.

Uso Principal: Residencial Permanente (R-1, R-2, R-3, R-4).
Uso Prohibido: Industrial (todos menos I-1).
Uso Tolerable: Terciario (T-1, T-2, T-3 y T-4).
Industrial del Tipo : I-1.
Equipamientos : Todos.

Cuadro de Compatibilidad entre el Uso y su posición en la Tipología Arquitectónica.

	1a	1b	1c	1d	2a	2b	2c	2d
T-1	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos
T-2	--	--	--	3 y 4	3 y 4	3 y 4	3 y 4	--
T-3	--	--	2,3 y 4	--				
ambiente musical	--	--	--	4	--	4	4	--
T-4	--	--	todos	todos	todos	todos	todos	--
I-1	--	--	--	4	--	4	4	--
D	todos	--	todos	todos	todos	todos	todos	todos

Los números del cuadro hacen mención al grado que puede alcanzar el Uso Tolerado en la posición en que se encuentre.

Art. 10-6g. Tipología Arquitectónica.

En todo el recinto de éste Area se autorizará MC y la variante AH para el Uso Residencial con las condiciones anteriores. Se autorizará AS sólo para el Uso de Equipamientos en las manzanas previstas como tal.

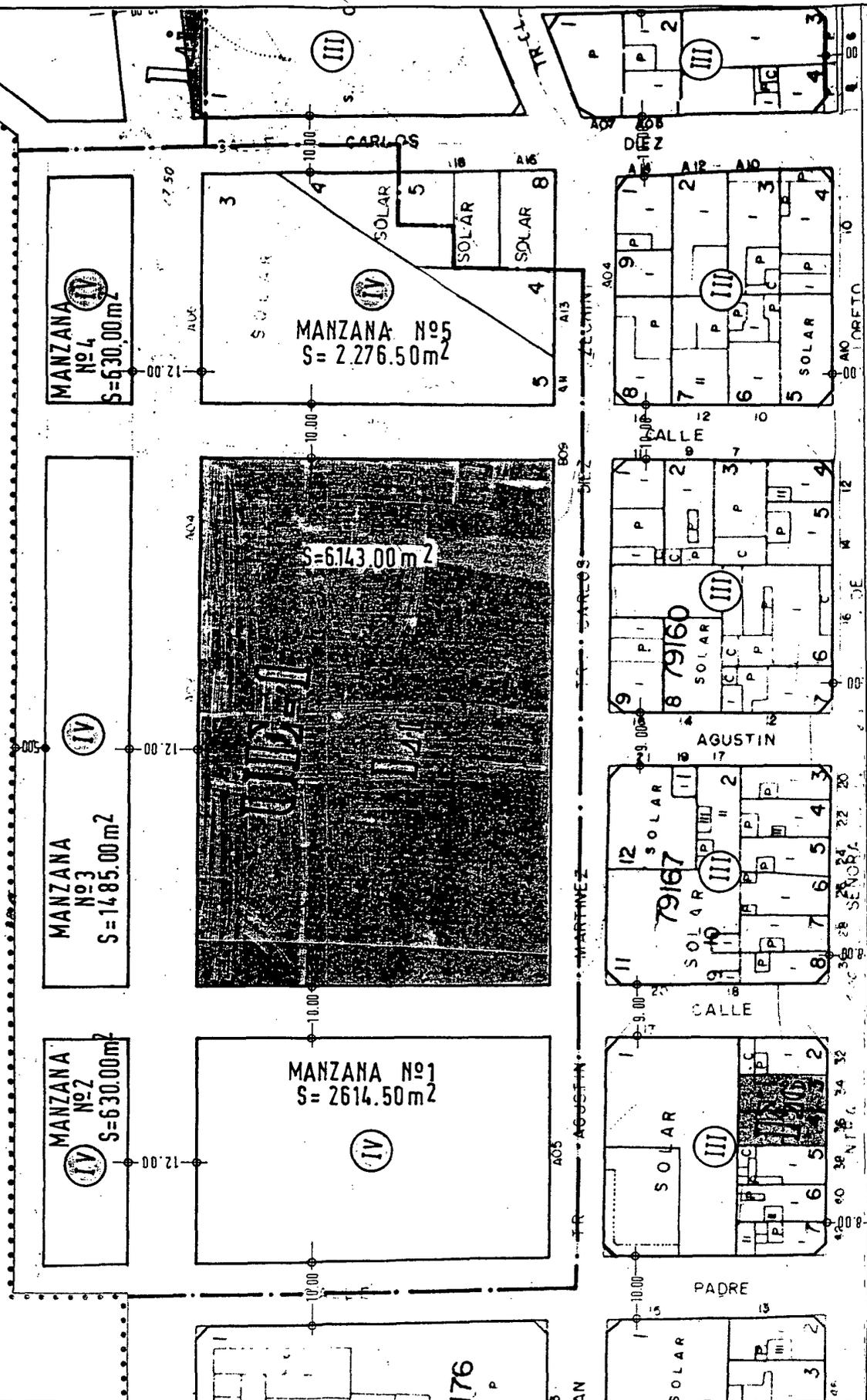
Art. 10-6h. Cuerpos Volados.

- Todos los vuelos se situarán , obligatoriamente, a 4,00 m sobre la rasante.
- No existen limitaciones al canto acabado.
- Los aleros, balcones y miradores podrán ser continuos, guardando los debidos retranqueos para no crear servidumbres en los lindes.

- d) La Longitud máxima consumible por balcones y miradores es del 75%.
- e) El vuelo autorizado será del 10% del ancho de la calle sin que éste llegue a superar nunca ni el 90% del ancho de acera ni 1,25 m. Los aleros podrán alcanzar 1,25 m, independientemente del ancho de la calle y extenderse desde un linde hasta el otro, siempre que se sitúen por encima de la ARM.
- f) Además de estas indicaciones deben observarse las del art. 5.12.

Art. 10-6i. Condiciones Estéticas.

- a) La composición estética será libre.
- b) Se autorizarán por encima de la ARM, todos los elementos arquitectónicos de carácter ornamental (pérgolas, logias, templetos, pináculos, espadañas, frontones y similares), hasta una altura de 3,60 m., siempre que no creen piezas ni espacios habitables.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 1. Parque Zona Norte.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza..... Zona de Parque Area 4 (ZP).

- Superficies de la Unidad:

• Sup. Edificable..... 7.636,00 M2

Manz no1 = 2.614,50 no4 = 630,00
 Manz no2 = 630,00 no5 = 2.276,50
 Manz no3 = 1.485,00

• Sup. Cesiones..... 12.953,00 M2

SVL (Viario) = 6.810,00
 SL1 (Z.Verde) = 6.143,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 20.589,00 M2

- Aprovechamiento Medio de la UE $A_m = 1,48 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprovechamiento Urbanístico $A_u = 30.544,00 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- Índice de Techo Neto Resultante $I = 4,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprov. suscept. apropiación = 85,00 %

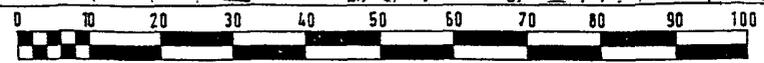
- Desarrollo de Planeamiento :
 Opcional la redacción de un ED conjunto para la Sup. Edificable.

- Desarrollo de la Gestión :
 Compensación. Plazo de 2 años. En su defecto el Ayuntamiento sustituirá el Sistema de Actuación por el de Cooperación.

- Ejecución de las Obras :
 Proyecto de Urbanización.

- Observaciones :
 Podría resultar de aplicación el art. 153 del TR, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, para la urbanización de la Zona Verde, además de repercutir los costes de la misma sobre los solares recayentes a la misma no incluidos en la UE.

ESCALA GRAFICA :



U.E. No 1

PARQUE ZONA NORTE

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS

Unidad de Ejecución No. 2.

Parque Zona Suroeste.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza..... Zona de Parque Area 4 (ZP).

- Superficies de la Unidad:

Sup. Edificable..... 15.610,00 M2

Manz no1 = 1.494,00 no5 = 2.448,00
 Manz no2 = 2.448,00 no6 = 1.494,00
 Manz no3 = 1.986,00 no7 = 3.175,00
 Manz no4 = 2.565,00

Sup. Cesiones..... 29.364,00 M2

SVL (Viario) = 13.086,00
 SL2 (Z.Verde) = 5.202,00
 SE2 (Dotacional) = 9.204,00
 SE1 (Dotacional) = 1.872,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 44.974,00 M2

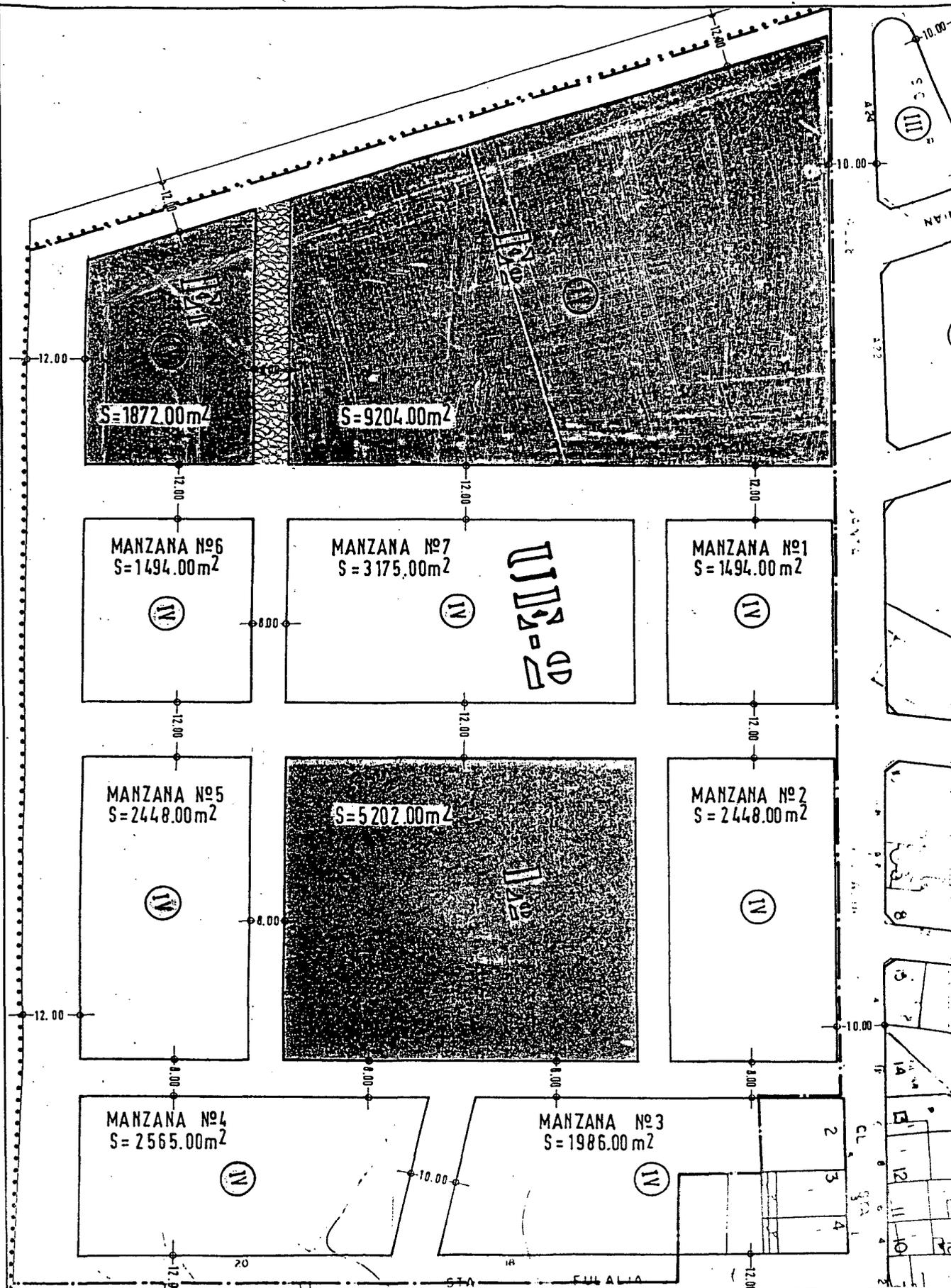
- Aprovechamiento Medio de la UE $A_m = 1,39 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprovechamiento Urbanístico $A_u = 62.416,00 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- Índice de Techo Neto Resultante $I = 4,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprov. suscept. apropiación = 85,00 %

- Desarrollo del Planeamiento :
 Opcional el desarrollo de un ED conjunto para las manzanas de la Sup. Edificable.

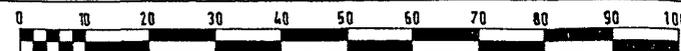
- Desarrollo de la Gestión :
 Compensación. Plazo de 2 años. En su defecto el Ayuntamiento sustituirá el Sistema de Actuación por el de Cooperación.

- Ejecución de las Obras :
 Proyecto de Urbanización.

- Observaciones :
 Podría resultar de aplicación el art. 153 del TR, si el Ayuntamiento lo considera oportuno, para la ejecución de la urbanización.



ESCALA GRAFICA :

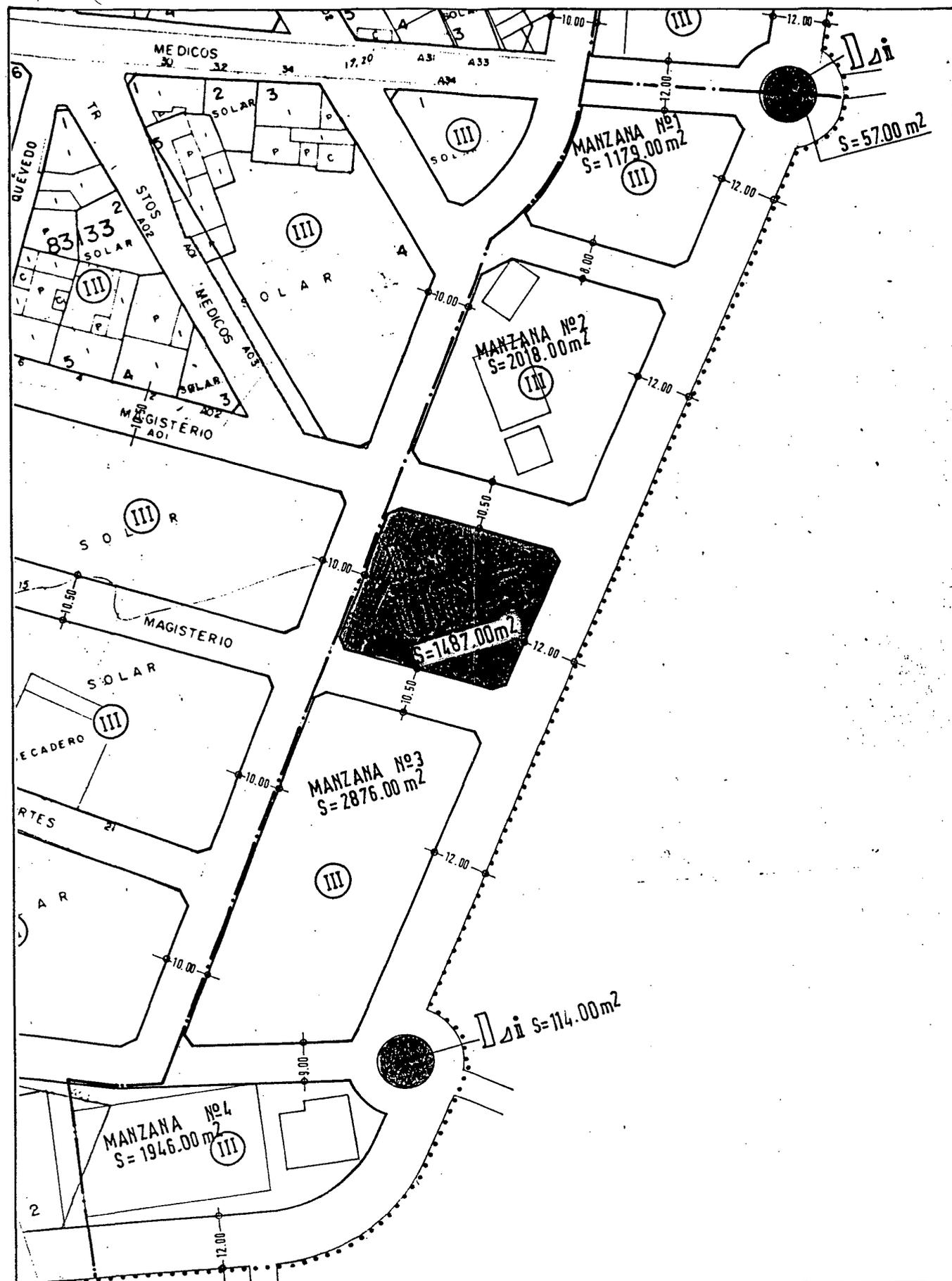


U.E. Nº2

PARQUE ZONA SUROESTE

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS



NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 3. Glorieta Zona Sureste.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza..... Continuum Urbano Area 5 (CU).

- Superficies de la Unidad:

Sup. Edificable.....	8.019,00 M2
Manz no1 = 1.179,00	no3 = 2.876,00
Manz no2 = 2.018,00	no4 = 1.946,00
Sup. Cesiones.....	7.066,00 M2
SVL (Viario) = 5.408,00	
SLi (Isletas) = 171,00	
SLz (Z.Verde) = 1.487,00	

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 15.085,00 M2

- Aprovechamiento Medio de la UE Am = 1,59 m²/m²
- Aprovechamiento Urbanístico Au = 24.058,50 m² techo
- Índice de Techo Neto Resultante I = 3,00 m²/m²
- Aprop. suscept. apropiación = 85,00 %

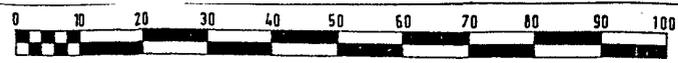
- Desarrollo de Planeamiento :
Opcional el desarrollo de un ED en cada una de las manzanas de la Sup. Edificable.

- Desarrollo de la Gestión :
Compensación. Plazo de 4 años. En su defecto el Ayuntamiento sustituirá el Sistema de Actuación por el de Cooperación.

- Ejecución de las Obras :
Proyecto de Urbanización.

- Observaciones :
El tratamiento de la zona verde quedará definido en el Proyecto de Urbanización.

ESCALA GRAFICA :

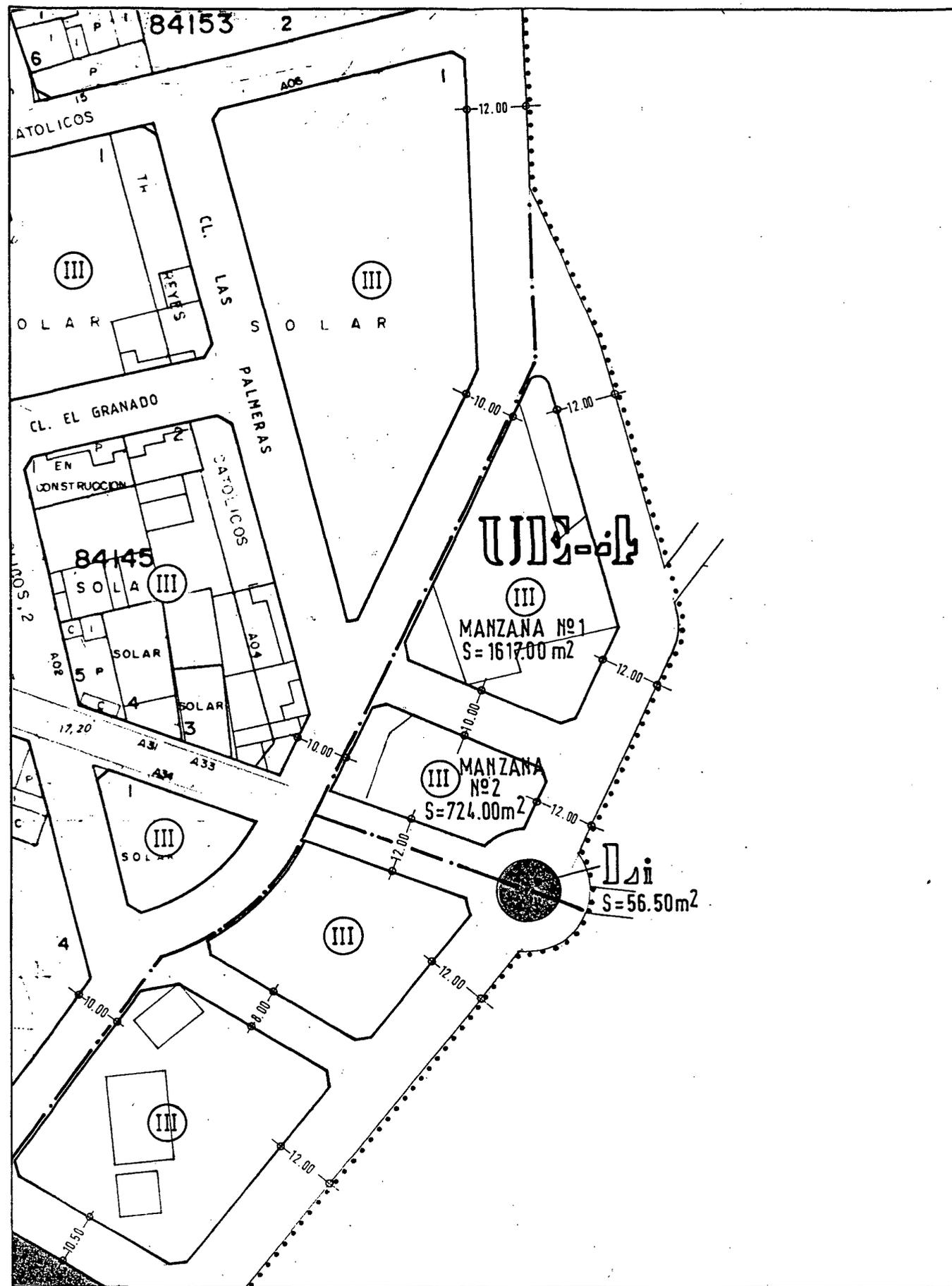


U.E. No.3

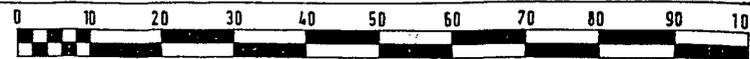
GLORIETA ZONA SURESTE

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS



ESCALA GRAFICA :



U.E. Nº4

BORDE SURESTE

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 4.

Borde Sureste.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza..... Continuum Urbano Area 5 (CU).

- Superficies de la Unidad:

· Sup. Edificable..... 2.341,00 M2

Manz no1 = 1.617,00.
Manz no2 = 724,00

· Sup. Cesiones..... 2.210,00 M2

SVL (Viario) = 2.153,50
SLi (Isletas) = 56,50

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 4.551,00 M2

- Aprovechamiento Medio de la UE Am = 1,54 m²/m²
- Aprovechamiento Urbanistico Au = 7.023,00 m² techo
- Indice de Techo Neto Resultante I = 3,00 m²/m²
- Aprov. suscept. apropiación = 85,00 %

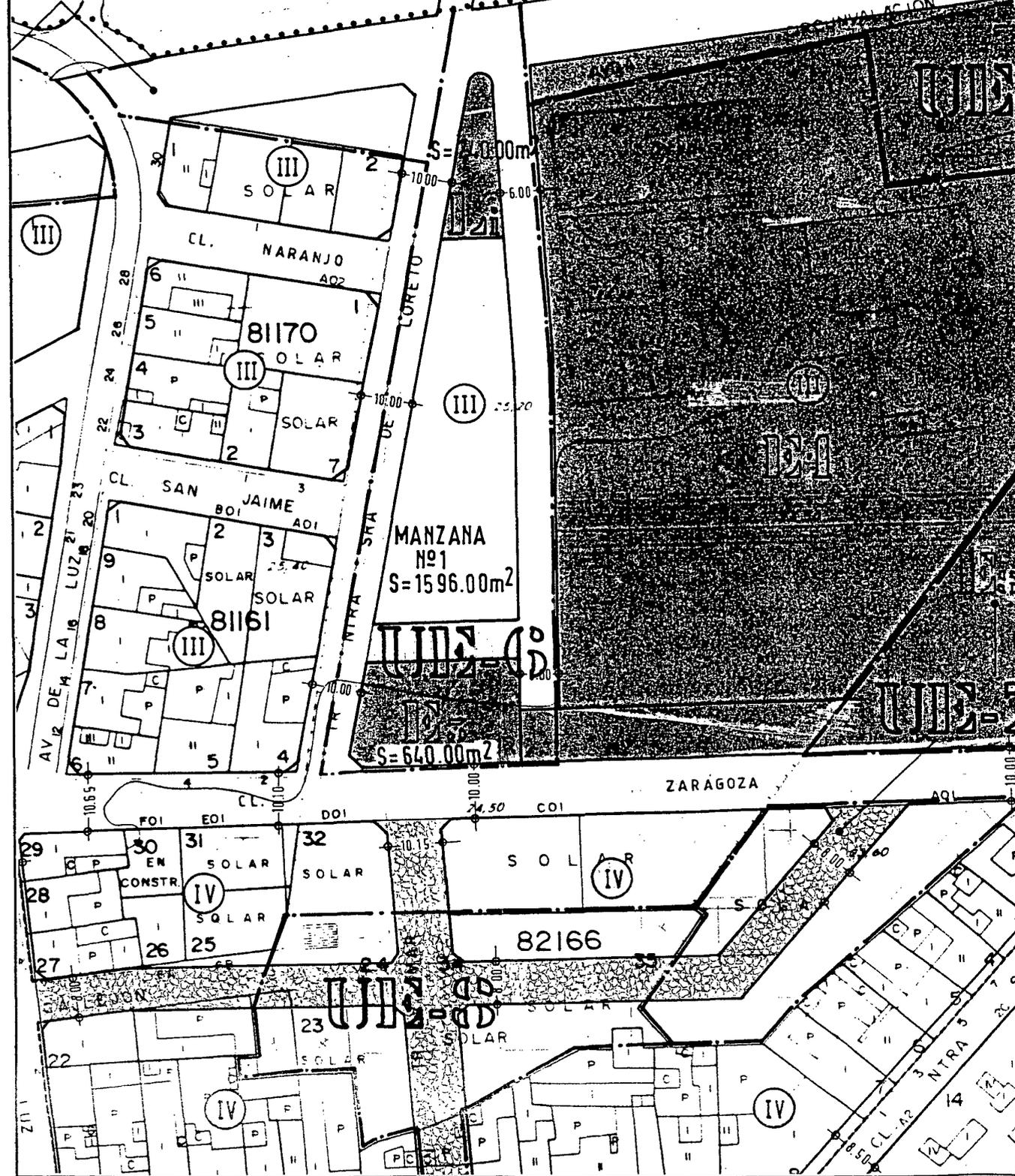
- Desarrollo de Planeamiento :
No es necesario ningún otro instrumento.

- Desarrollo de la Gestión :
Cooperación mediante una reparcelación por métodos simplificados.

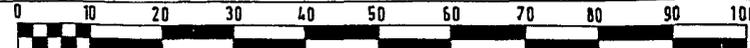
- Ejecución de las Obras :
Obras de Urbanización simultáneas a Licencias de Obras.

- Observaciones :
Debe garantizarse la cesión de todos los terrenos destinados a viario.

U.E. No 6



ESCALA GRAFICA :



U.E. No 6
SUELO URBANO

CASA DE LA MUSICA
DE LOS MONTESINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

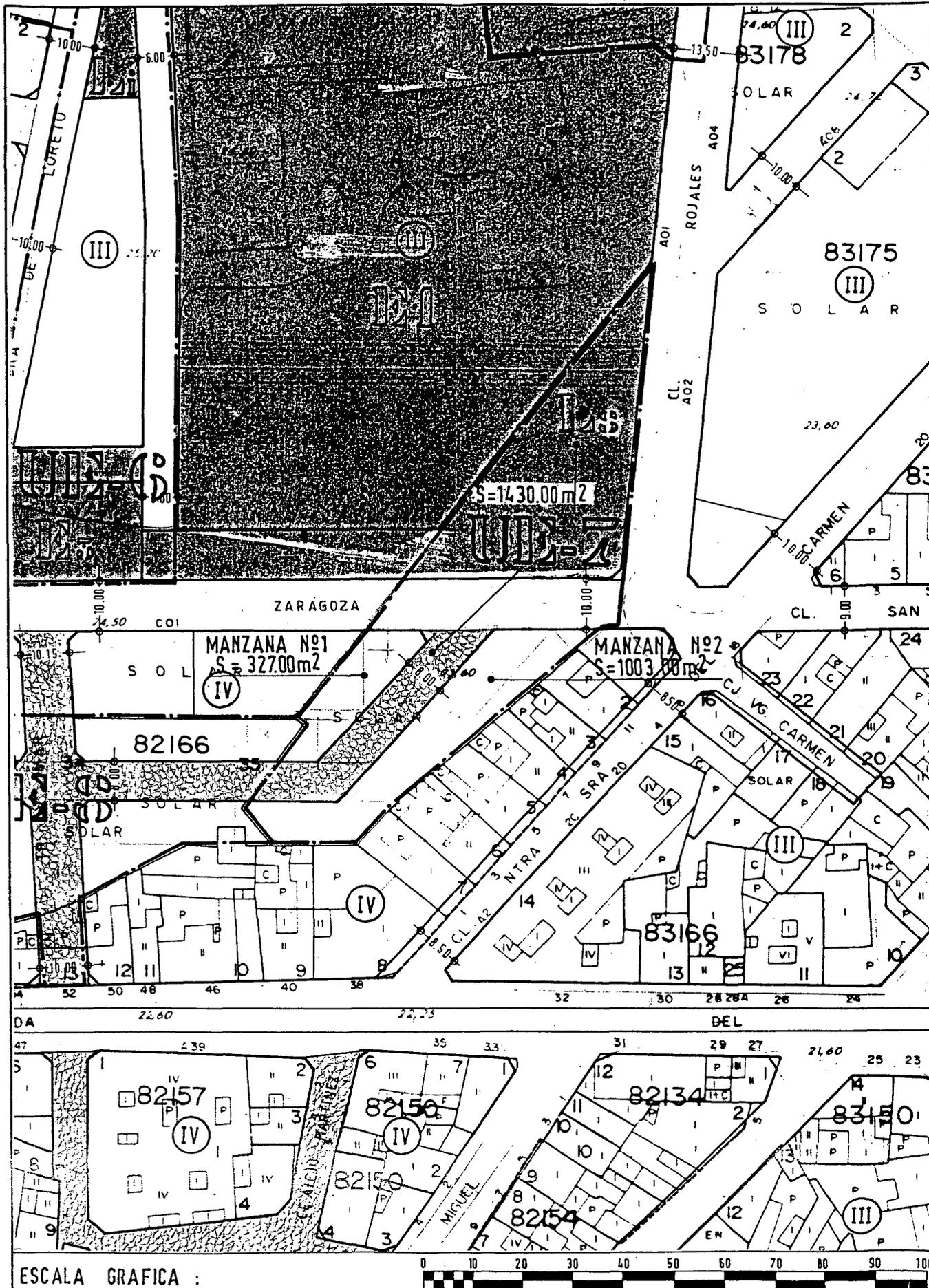
Unidad de Ejecución No. 6.

Casa de la Música.

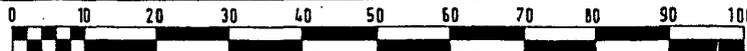
- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza.....Continuum Urbano Area 5 (CU).
- Superficies de la Unidad:
 - Sup. Edificable..... 1.596,00 M2
 - Manzana no1 = 1.596,00
 - Sup. Cesiones..... 3.009,00 M2
 - SVL (Viario) = 2.129,00
 - SE₃ (Equip) = 640,00
 - SL_i (Jardín) = 240,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 4.605,00 M2

- Aprovechamiento Medio de la UE An = 1,04 m²/m²
- Aprovechamiento Urbanístico Au = 4.778,00 m² techo
- Índice de Techo Neto Resultante I = 3,00 m²/m²
- Aprov. suscept. apropiación = 85,00 %
- Desarrollo de Planeamiento :
No es necesario ningún otro instrumento.
- Desarrollo de la Gestión :
Compensación. Plazo 1 año. En su defecto el Ayuntamiento sustituirá el Sistema de Actuación por el de Cooperación.
- Ejecución de las Obras :
Proyecto de Urbanización.
- Observaciones :
Resulta de aplicación el art. 153 del TR, con el fin de compensar las cargas respecto otras UE. La presente UE es histórica y heredada y el Planeamiento ha corregido parcialmente su aprovechamiento.



ESCALA GRAFICA :



U.E. No 7

PASAJE PEATONAL

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 7.

Pasaje Peatonal.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza..... Avd. del Mar Area 3 (AV).
- Superficies de la Unidad:

Sup. Edificable.....	1.330,00 M2
manzana no1 =	327,00
manzana no2 =	1.003,00
Sup. Cesiones.....	2.317,00 M2
SE _B (Equip) =	1.430,00
SVL (Viario) =	437,00
SVL (Viario) =	450,00
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SuE)	3.647,00 M2

- Aprovechamiento Medio de la UE Am = 1,46 m²/m²
- Aprovechamiento Urbanístico Au = 5.320,00 m² techo
- Índice de Techo Neto Resultante I = 4,00 m²/m²
- Aprov. suscept. apropiación.....según NNUU

- Desarrollo de Planeamiento :
No es necesario ningún otro instrumento.

- Desarrollo de la Gestión :
Sería conveniente una regulación de lindes con la UE-8 contigua. Sistema de Compensación. Plazo de 3 años.

- Ejecución de las Obras :
El Proyecto de Urbanización puede formar parte del Proyecto de Edificación.

- Observaciones :
El vial peatonal puede ser ocupado en su subsuelo para aparcamiento. La superficie de calzada ya está ocupada.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 8. Travesía Avd. del Mar.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza..... Avd. del Mar Area 3 (AV).
- Superficies de la Unidad:

Sup. Edificable..... 1.520,00 M2

manzana no1 = 193,50 no3 = 432,50
manzana no2 = 391,50 No4 = 502,50

Sup. Cesiones..... 922,00 M2

SVL (Viario) = 922,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 2.442,00 M2

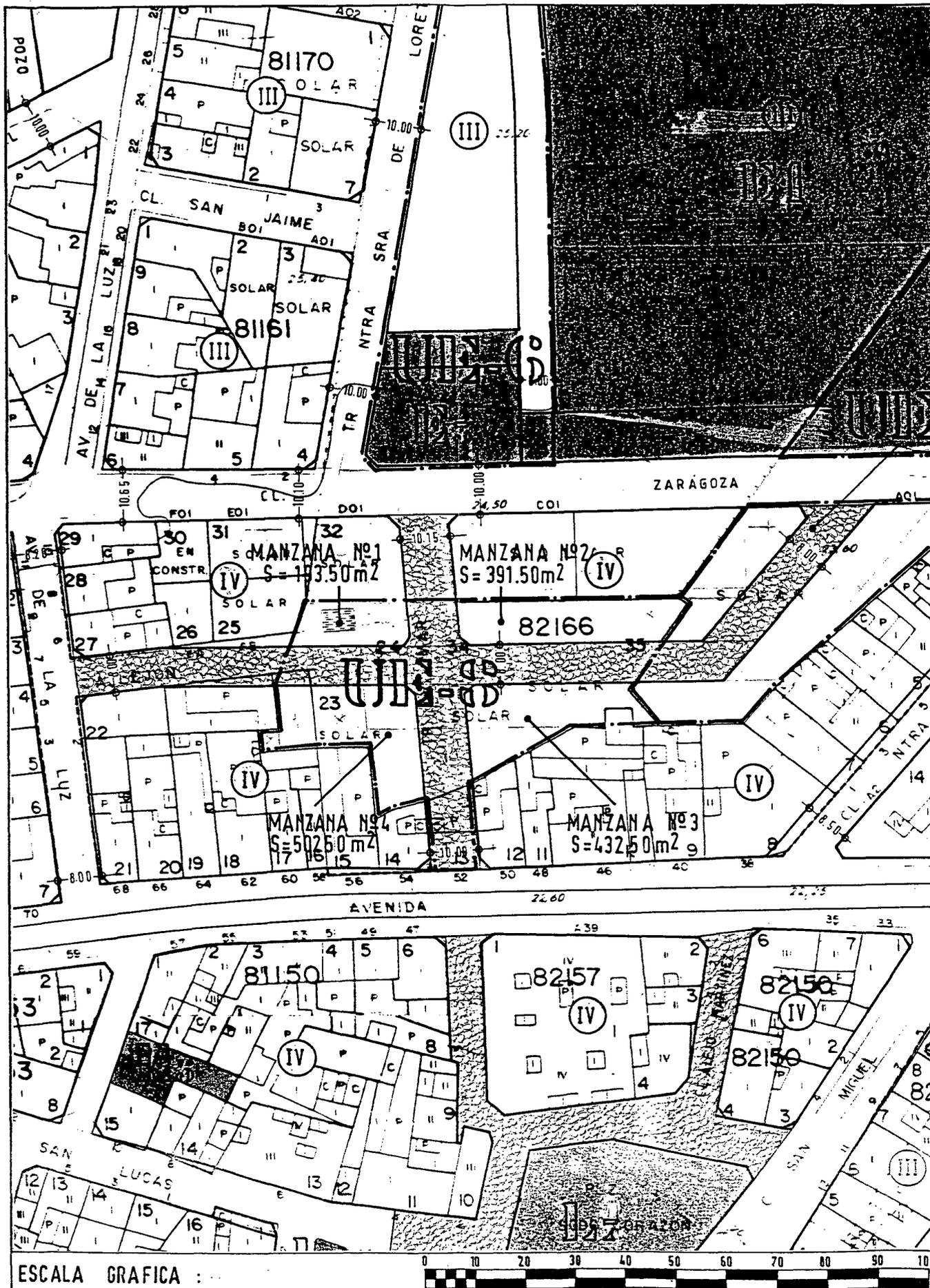
- Aprovechamiento Medio de la UE $A_m = 2,49 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprovechamiento Urbanístico $A_u = 6.078,00 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- Índice de Techo Neto Resultante $I = 4,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprov. suscept. apropiación.....según NNUU

- Desarrollo de Planeamiento :
No es necesario ningún otro instrumento.

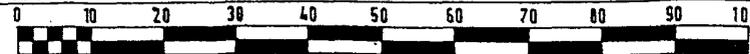
- Desarrollo de la Gestión :
Compensación. Plazo de 2 años. En su defecto el Ayuntamiento sustituirá el Sistema de Actuación.

- Ejecución de las Obras :
Obras de urbanización simultáneas a Licencias de Obras.

- Observaciones :
El exceso de A_u se compensa con la carga económica de la construcción a derribar con frente a la Avd. del Mar de aproximadamente 100 m^2 , si bien el Ayuntamiento podrá proceder al tipo de compensación contemplado en el art. 153 del TR.



ESCALA GRAFICA :



U.E. Nº8

TRAVESIA AVDA. DEL MAR

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 9. Colegio Público.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza..... Continuum Urbano Area 5 (CU).
- Superficies de la Unidad:

· Sup. Edificable..... 0,00 M2

· Sup. Cesiones..... 3.420,00 M2

SVL (Viario) = 1.831,00
 SEg (Colegio) = 1.489,00
 SLi (Jardín) = 100,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 3.420,00 M2

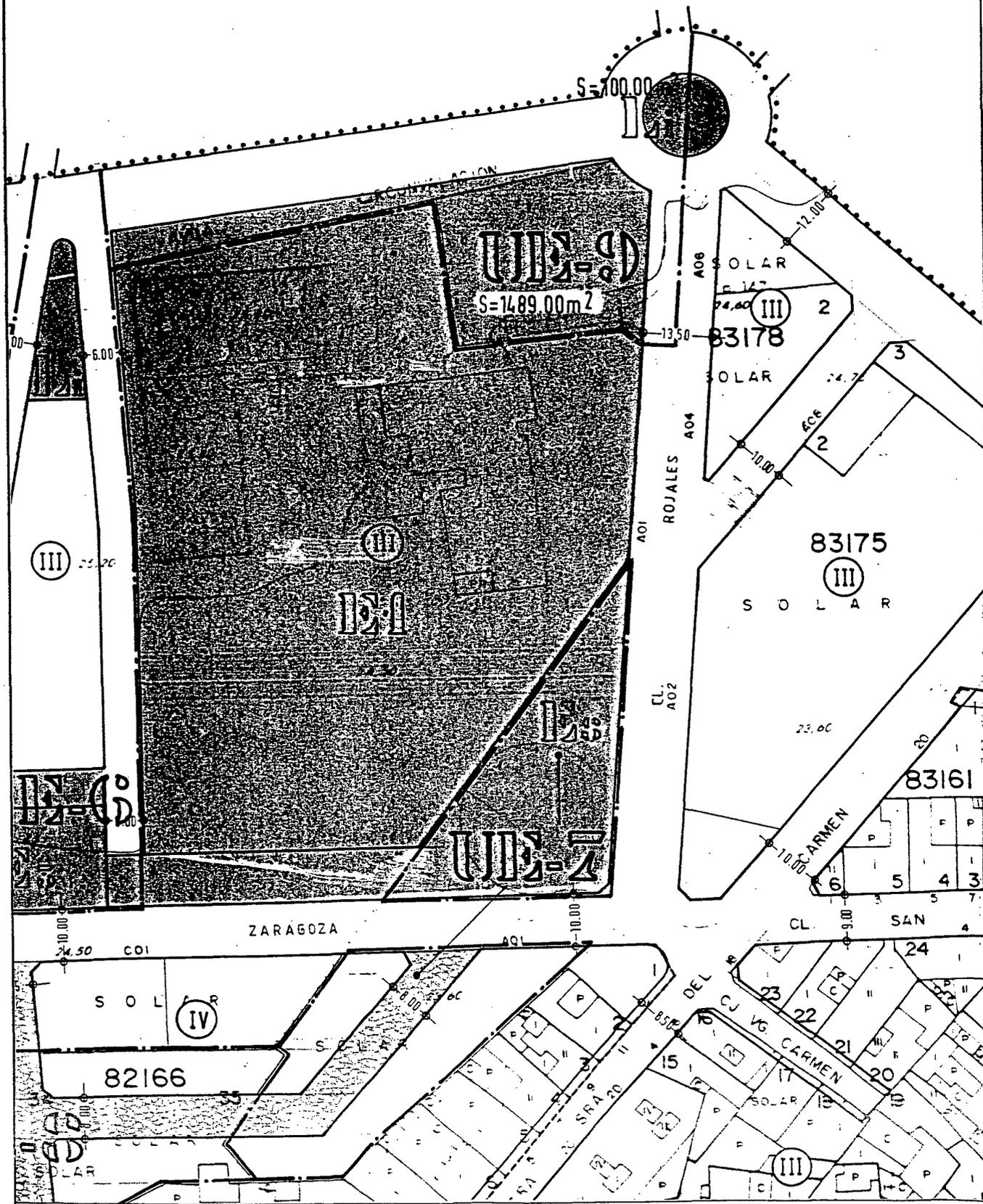
- Aprovechamiento Medio de la UE Am = 0,00 m²/m²
- Aprovechamiento Urbanístico Au = 0,00 m² techo
- Índice de Techo Neto Resultante I = 0,00 m²/m²
- Aprov. suscept. apropiación.....no procede

- Desarrollo de Planeamiento :
 No es necesario ningún otro instrumento.

- Desarrollo de la Gestión :
 Expropiación. Plazo de 4 años.

- Ejecución de las Obras :
 Proyecto de Urbanización.

- Observaciones :
 Parte de los terrenos ya han sido objeto de Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, éste podría negociar el resto de propietarios con el fin de disminuir costes.



ESCALA GRAFICA :
 U.E. Nº9 COLEGIO PUBLICO
 SUELO URBANO DE LOS MONTESINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 10.

Núcleo de Los Miras.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza.....Barrio de Los Miras Area 6 (BM).

- Superficies de la Unidad:

Sup. Edificable..... 9.124,00 M2

manzana no1 = 1.166,00	no5 = 735,00
manzana no2 = 1.000,00	no6 = 1.747,00
manzana no3 = 2.121,00	no7 = 274,00
manzana no4 = 1.604,00	no8 = 477,00

Sup. Cesiones..... 8.412,00 M2

SVL (Viario) = 6.839,00
SL6 (Recreo) = 1.573,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 17.536,00 M2

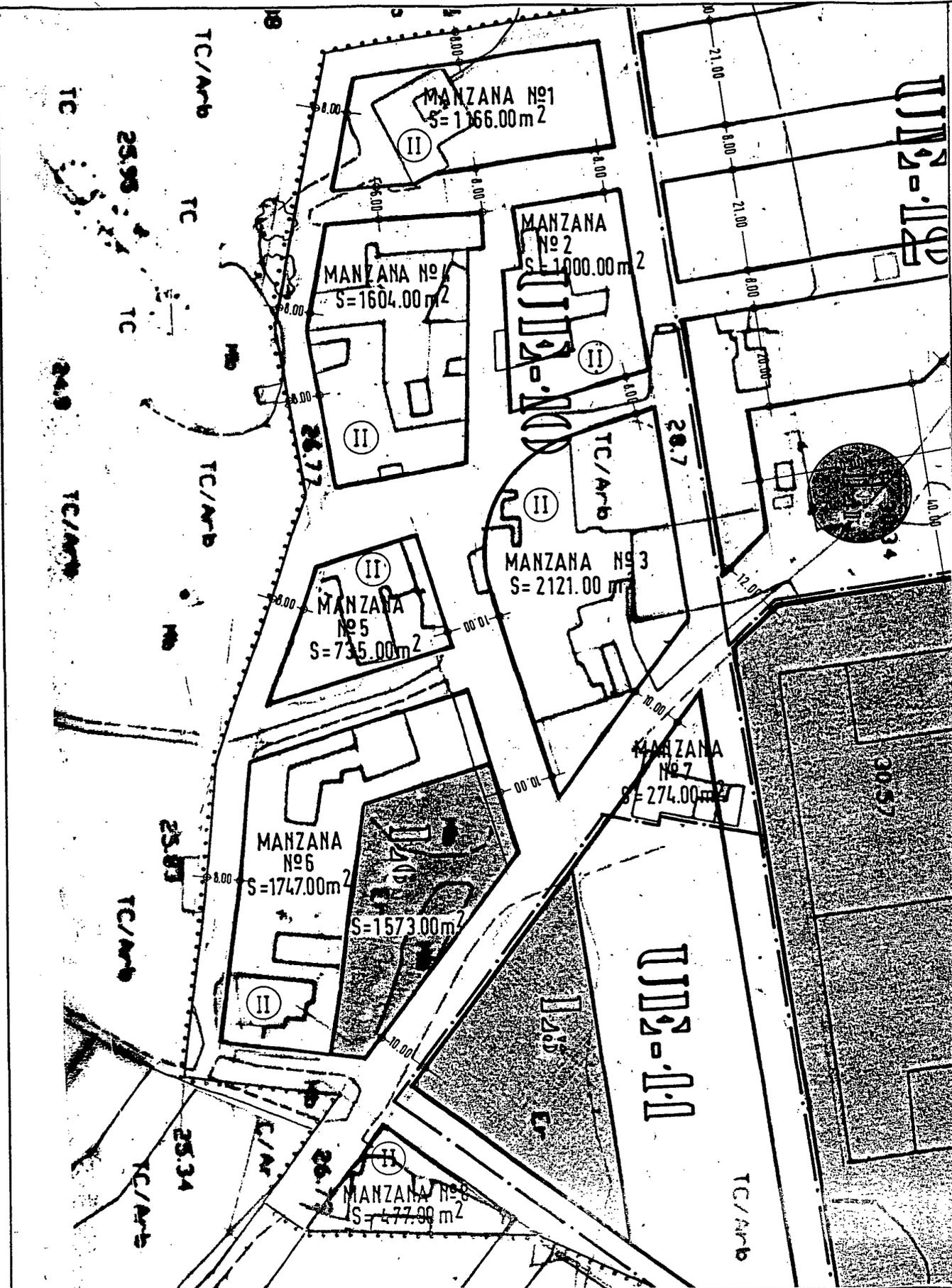
- Aprovechamiento Medio de la UE $A_m = 1,04 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprovechamiento Urbanístico $A_u = 18.248,00 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- Índice de Techo Neto Resultante $I = 2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprov. suscept. apropiación = 85,00 %

- Desarrollo de Planeamiento :
No es necesario ningún otro instrumento.

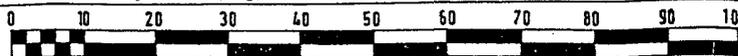
- Desarrollo de la Gestión :
Sistema de Cooperación.

- Ejecución de las Obras :
Proyecto de Urbanización.

- Observaciones :
El acondicionamiento del área de recreo se definirá en el Proyecto de Urbanización.



ESCALA GRAFICA :

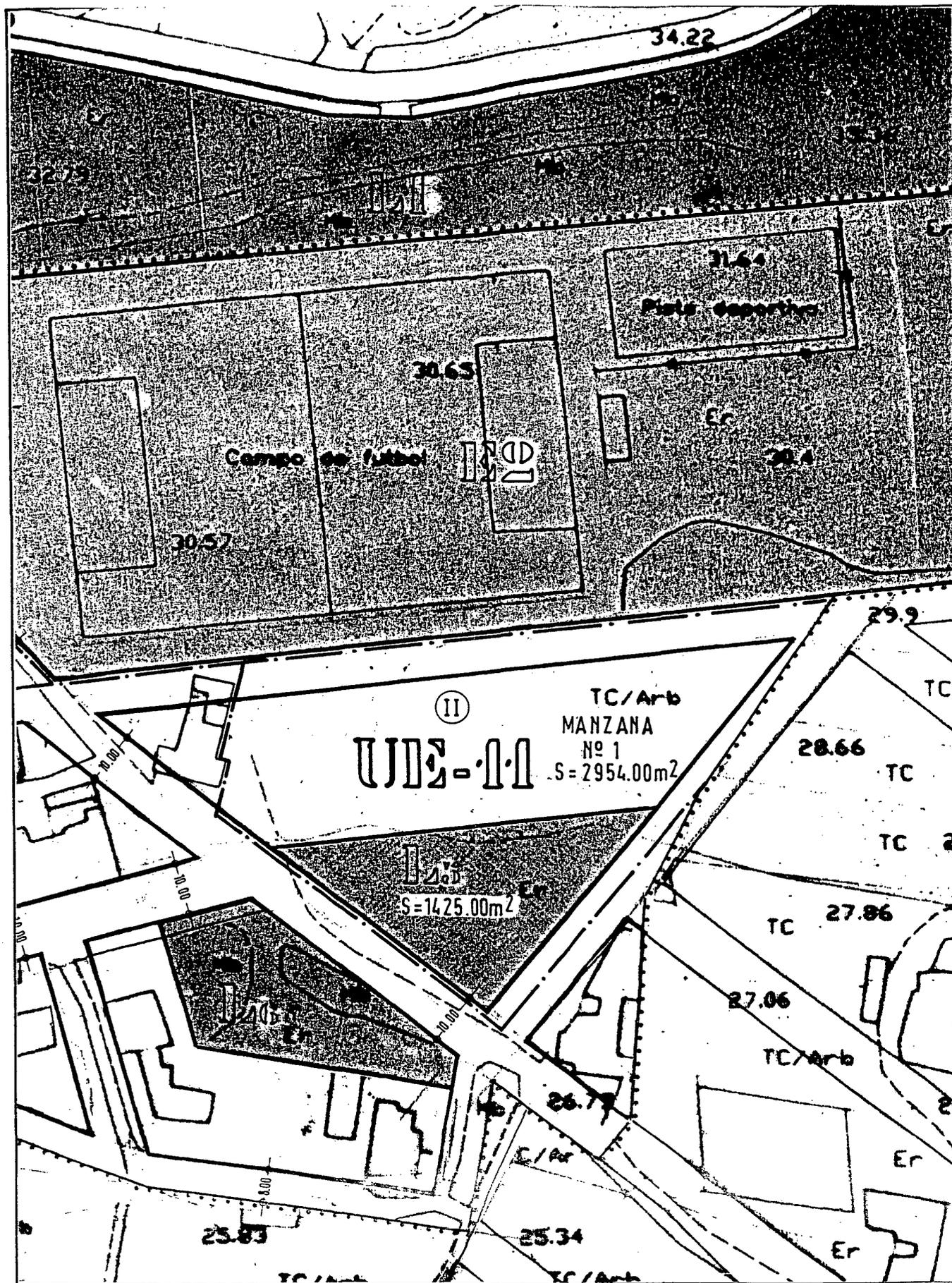


U.E. No 10

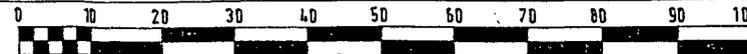
NUCLEO DE LOS MIRAS

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS



ESCALA GRAFICA :



U.E. Nº11

NUCLEO DEL POLIDEPORTIVO

SUELO URBANO

DE LOS MONTESINOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 11

Núcleo del Polideportivo.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza.....Barrio de Los Miras Area 6 (BM).

- Superficies de la Unidad :

. Sup. Edificable..... 2.954 M2

Manzana no1 = 2.954,00

. Sup. Cesiones..... 2.871 M2

SVL (Viario) = 1.446,00

SLs (Z.Verde) = 1.425,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 5.825,00 M2

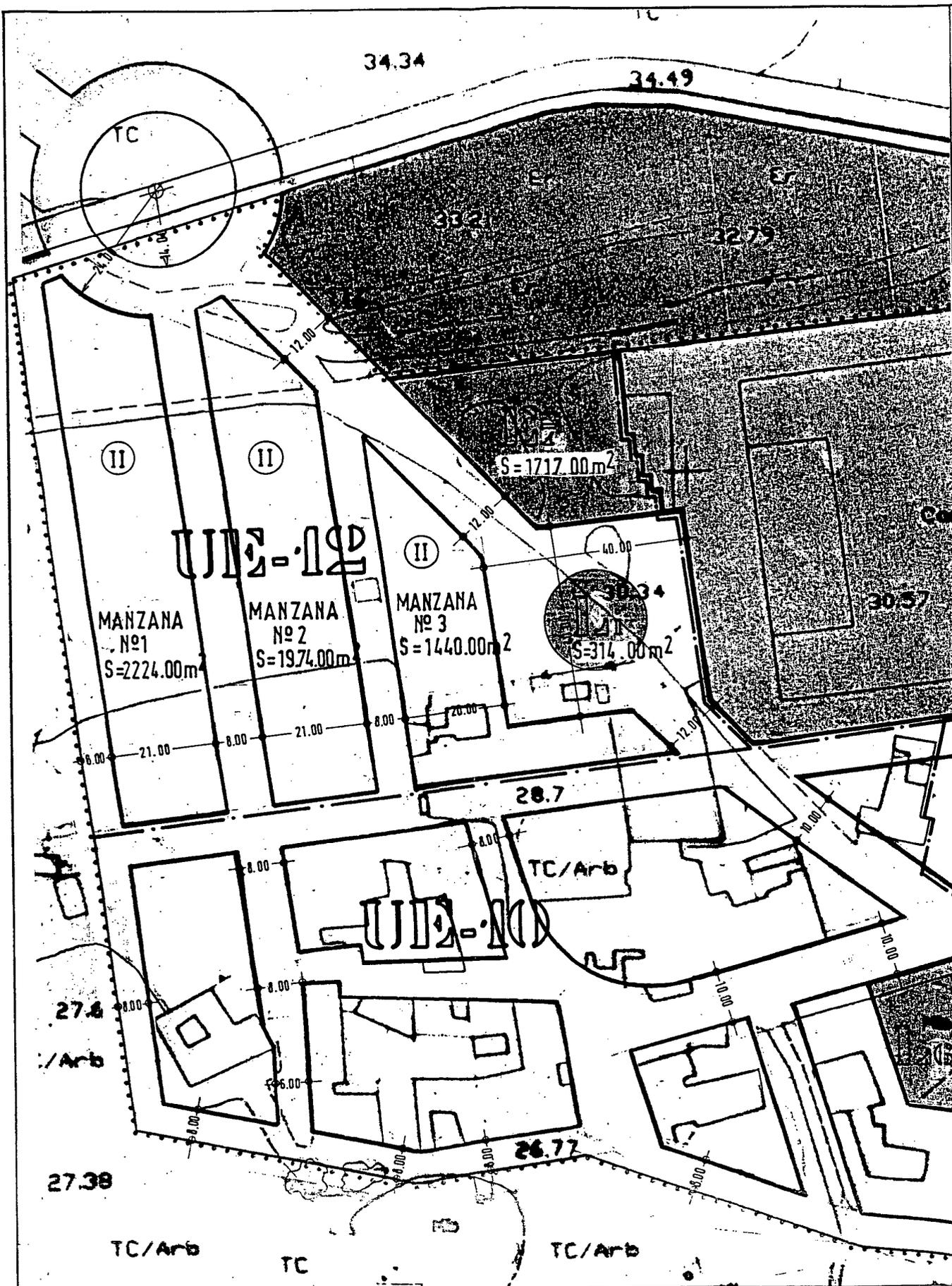
- Aprovechamiento Medio de la UE Am = 1,02 m²/m²
- Aprovechamiento Urbanístico Au = 5.908,00 m² techo
- Índice de Techo Neto Resultante I = 2,00 m²/m²
- Aprov. suscept. apropiación = 85,00 %

- Desarrollo del Planeamiento :
No es necesario ningún otro instrumento.

- Desarrollo de la Gestión :
Compensación. Plazo de 3 años. En su defecto el Ayuntamiento lo sustituirá el Sistema de Actuación por el de Cooperación.

- Ejecución de las Obras :
Proyecto de Urbanización.

- Observaciones :
El tratamiento de la zona verde quedará definido en el Proyecto de Urbanización.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE LOS MONTESINOS - ABRIL.95

Unidad de Ejecución No. 12

Núcleo del Canal.

- Tipo de Unidad de Ejecución..... Continua
- Tipo de Ordenanza.....Barrio de Los Miras Area 6 (BM).

- Superficies de la Unidad :

. Sup. Edificable..... 5.638,00 M2

Manzana no1 = 2.224,00
 Manzana no2 = 1.974,00
 Manzana no3 = 1.440,00

. Sup. Cesiones..... 6.620,00 M2

SVL (Viario) = 4.589,00
 SL_i (Recreo) = 314,00
 SE₇ (Equipamiento) = 1.717,00

TOTAL SUPERFICIE UNIDAD (SUE) 12.258,00 M2

- Aprovechamiento Medio de la UE $A_m = 0,92 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprovechamiento Urbanístico $A_u = 11.276,00 \text{ m}^2 \text{ techo}$
- Índice de Techo Neto Resultante $I = 2,00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Aprov. suscept. apropiación = 85,00 %

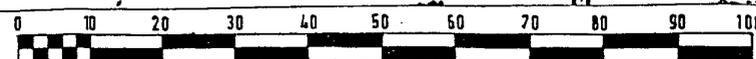
- Desarrollo del Planeamiento :
 No es necesario ningún otro instrumento.

- Desarrollo de la Gestión :
 Compensación. Plazo de 3 años. En su defecto el Ayuntamiento sustituirá el Sistema de actuación por el de Cooperación.

- Ejecución de las Obras :
 Proyecto de Urbanización.

- Observaciones :
 El tratamiento de la zona de recreo quedará definido en el Proyecto de Urbanización.

ESCALA GRAFICA :



U.E. No.12

SUELO URBANO

NUCLEO DEL CANAL

DE LOS MONTESINOS