INDICE GENERAL

MEMORIA

ORDENANZAS

NORMATIVA

PLANOS:

- TERMINO
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- INFRAESTRUCTURAS
- MEDIO AMBIENTE

ANEJO ILUSTRATIVO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA . 1.995

NORMATIVA

INDICE PAGINA Nº

NORMARIVA

CAPITULO I: REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1: Concepto y objeto..... 1

Art. 2: Ambito de aplicación..... 1

Art. 3: Contenido..... 1

Art. 4: Vigencia y revisión..... 1

Art. 5: Desarrollo del Planeamiento..... 1

Art. 6: Competencia urbanística..... 2

Art. 7: Subsidiaridad legal..... 2

Art. 8: Obligatoriedad..... 2

Art. 9: Usos y obras provisionales..... 2

Art. 10: Edificaciones existentes no ajustadas al planeamiento..... 2

Art. 11: Normas de aplicación directa..... 2

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN

Art. 12: La ejecución del Plan y sus formas de actuación..... 3

Art. 13: Formas de gestión de las actuaciones..... 3

SECCION TERCERA: LICENCIAS, ORDENES DE EJECUCION E INFRACCIONES

Art. 14: Actividades sujetas..... 3

Art. 15: Actos promovidos por otras Administraciones Públicas..... 3

Art. 16: Plazos y caducidad..... 4

Art. 17: Deber de conservación y rehabilitación.... 4

Art. 18: Ruinas..... 4

Art. 19: Infracciones urbanísticas..... 5

CAPITULO II: REGIMEN DEL SUELO

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 20: Regulación del suelo..... 5

Art. 21: Elementos e Instrumentos de Ordenación.... 6

SECCION SEGUNDA: DESARROLLO DEL PLAN

Art. 22: Sistemas..... 6

Art. 23: Red primaria o estructural de dotaciones.. 7

Art. 24: Planes Parciales..... 7

Art. 25: Planes de Reforma Interior..... 7

Art. 26: Planes Especiales..... 7

Art. 27: Catálogos de Bienes y Espacios protegidos. 7

Art. 28: Estudios de Detalle..... 8

Art. 29: Documentos de los Planes..... 8

Art. 30: Unidades de Ejecución..... 8

Art. 31: Programas para desarrollo de Actuaciones Integradas..... 8

Art. 32: Cédula de Urbanización..... 9

Art. 33: Proyectos de Urbanización..... 9

Art. 34: Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo..... 9

Art. 35: Areas de Reparto..... 9

Art. 36: Aprovechamiento tipo..... 9

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996

LA SECRETARIA,

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997

LA SECRETARIA

Art. 37: Facultades urbanísticas de la propiedad.... 10

Art. 38: Deber de edificación. Plazos..... 11

CAPITULO III: REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Art. 39: Objeto de la regulación..... 11

Art. 40: Conceptos regulados..... 11

Art. 41: Bases de regulación y clasificación de usos y actividades..... 12

Art. 42: Desarrollo de la regulación de usos y actividades..... 12

Art. 43: Especificidad de los usos y actividades... 12

Art. 44: Usos y actividades provisionales..... 12

Art. 45: Clasificación de usos y actividades..... 12

SECCION SEGUNDA: REGULACION ESPECIFICA DE LAS ACTIVIDADES

Art. 46: Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión..... 12

Art. 47: Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales..... 13

Art. 48: Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos..... 13

Art. 49: Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores..... 13

Art. 50: Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones..... 13

Art. 51: Regulación del uso de garajes y aparcamientos..... 14

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CAPITULO IV: ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA: SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE A)

Art. 52: Equipamiento básico..... 14

Art. 53: Condiciones de la edificación..... 15

Art. 54: Condiciones de uso..... 15

Art. 55: Edificios fuera de ordenación..... 15

Art. 56: Condiciones de composición y materiales... 15

SECCION SEGUNDA: EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE B)

Art. 57: Equipamiento escolar..... 15

Art. 58: Condiciones de edificación..... 16

Art. 59: Condiciones de uso..... 16

Art. 60: Edificios fuera de ordenación..... 16

Art. 61: Condiciones de composición y materiales... 16

SECCION TERCERA: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE C)

Art. 62: Definición y delimitación..... 16

Art. 63: Condiciones de edificación..... 16

Art. 64: Condiciones de uso..... 16

Art. 65: Edificios fuera de ordenación..... 16

Art. 66: Condiciones de composición y materiales... 16

SECCION CUARTA: ESPACIOS LIBRES (CLAVE D)

Art. 67: Definición y delimitación..... 16

Art. 68: Condiciones altura, ocupación y volúmen... 17

Art. 69: Condiciones de uso..... 16

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

[illegible]

[illegible]

[illegible]

SECCION CUARTA: UE-4, MARINA; UE-5, ESCUERA; UE-7, PESQUERAS (CLAVE 13)

Art. 97: Definiciones..... 24

Art. 98: Condiciones particulares de edificación... 24

Art. 99: Aparcamientos..... 25

Art. 100: Condiciones particulares de UE-4, Marina. 25

SECCION QUINTA: UE-6, ZONA INDUSTRIAL LOS MORAS (CLAVE 14)

Art. 101: Definición..... 25

Art. 102: Alineaciones y rasantes..... 25

Art. 103: Categorías industriales..... 25

Art. 104: Parcela mínima..... 25

Art. 105: Tipos de construcciones..... 25

Art. 106: Ocupación máxima y edificabilidad..... 25

Art. 107: Bloques representativos..... 25

Art. 108: Aparcamientos..... 26

Art. 109: Construcciones accesorias..... 26

Art. 110: Patios de parcela..... 26

Art. 111: Sótanos y semisótanos..... 26

Art. 112: Retranqueos..... 26

Art. 113: Altura reguladora..... 26

Art. 114: Vallas..... 26

CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE SIN ORDENAR

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Art. 115: Generalidades..... 26

Art. 116: Tipos de suelo..... 27

Art. 117: Delimitación de los sectores de planeamiento..... 27

Art. 118: Aprovechamiento tipo..... 27

Art. 119: Desarrollo del Plan..... 27

Art. 120: Marco de referencia..... 27

Art. 121: Régimen transitorio..... 28

SECCION SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL

Art. 122: Definición..... 28

Art. 123: Estándares urbanísticos..... 28

SECCION TERCERA: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (CLAVE 21)

Art. 124: Definición..... 28

Art. 125: Zonificación y condiciones de la edificación..... 28

Art. 126: Aparcamientos..... 28

SECCION CUARTA: SUELO URBANIZABLENO ORDENADO DE USOS TERCIARIOS

Art. 127: Definición..... 29

Art. 128: Parámetros de edificación..... 29

Art. 129: Aparcamientos..... 29

CAPITULO VII: SUELO NO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA: CONCEPTO Y CATEGORIAS

Art. 130: Concepto..... 29

Art. 131: Categorías..... 29

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA,

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA

SECCION SEGUNDA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. 132: Generalidades..... 29

Art. 133: Facultades y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable común..... 30

Art. 134: Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección..... 30

SECCION TERCERA: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Art. 135: Generalidades..... 31

Art. 136: Usos que requieren autorización previa.... 32

Art. 137: Usos que requieren declaración de interés comunitario..... 34

Art. 138: Extensión de limitaciones..... 36

SECCION CUARTA: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Art. 139: Generalidades..... 36

Art. 140: Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica (clave 31)..... 36

Art. 141: Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural (clave 32)..... 37

Art. 142: Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico (clave 33)..... 38

Art. 143: Suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio etnográfico y cultural (clave 34)..... 38

SECCION QUINTA: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Art. 144: Generalidades..... 38

Art. 145: Protección de comunicaciones y servicios.. 38

Art. 146: Protección de zonas industriales..... 40

SECCION SEXTA: PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Art. 147: Licencias de parcelación y segregación.... 40

Art. 148: Certificado de innecesariedad de la licencia..... 40

SECCION SEPTIMA: CONDICIONES DE LOS VALLADOS

Art. 149: Condiciones generales..... 41

Art. 150: Vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección..... 41

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URB... SECRETARIA

NORMATIVA

CAPITULO I: REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Concepto y objeto

Con carácter general, se entienden por Normas Urbanísticas las que tienen por objeto el señalamiento de las condiciones fundamentales que básicamente regulan todo tipo de actividad relativa al uso del suelo y la edificación, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 14 de L.R.A.U.

El contenido y sistemática de la normativa que a continuación se transcribe responde a la pretensión de ofrecer un conjunto orgánico de preceptos que resuelvan la ordenación urbanística en forma coherente y suficiente, afrontando el amplio espectro de actuaciones posibles en los distintos tipos y categoría de suelo.

Básicamente y con carácter mínimo, el presente Plan General de Ordenación cumplimenta las determinaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige el contrato de este Planeamiento, así como las del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1.992 de 26 de junio publicado el 30 de junio en el B.O.E., así como los reglamentos que lo desarrollan adecuados a la Tabla de vigencias aprobada por R.D. 304/1993 de 26 de febrero, la Ley 6/1994 de 15 de noviembre Reguladora de Actividades Urbanísticas de la Comunidad Valenciana, que desde ahora llamaremos L.R.A.U. y la Ley 4/1992 de 5 de junio sobre Suelo no Urbanizable de la Comunidad Valenciana, que desde ahora llamaremos L.S.N.U.

Artículo 2: Ambito de aplicación

Territorialmente su ámbito se circunscribe y alcanza a la totalidad del Término Municipal.

Normativamente, están sujetas a ellas, toda actividad urbanística y de edificación que se desarrolla dentro del marco territorial a que se refiere el anterior párrafo.

Artículo 3: Contenido

Las determinaciones contenidas en el presente Plan General se ajusta a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, Ley de Suelo no Urbanizable, estructurándose en la forma siguiente:

a) Ordenanzas de carácter general, aplicables a todos y cada uno de los distintos tipos de suelo, contempladas en el anterior Título o cuerpo denominado Ordenanzas.

b) Normas específicas, de carácter particular para las distintas clases de suelo en que se subdivide el territorio.

Artículo 4: Vigencia y revisión

La vigencia del presente P.G.O.U. será indefinida, a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.P., de acuerdo al Art. 58.2 de L.R.A.U.

El P.G.O.U. deberá revisarse o sustituirse por otro Plan General, cuando se cumplan los supuestos establecidos a tales efectos por éste planeamiento y o lo especificado en el Art. 55 de L.R.A.U.

En cualquier caso, será preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento la comprobación de estos supuestos cada diez años.

Artículo 5: Desarrollo del Planeamiento

Sin perjuicio de la formulación de Planes Especiales, los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos y los Estudios de Detalles, el contenido del presente planeamiento se desarrollará mediante la redacción de Planes Parciales y o Programas de Reforma Interior, gestionándose mediante Actuaciones Aisladas o Integradas según lo establecido en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

En suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente será obligatoria la redacción del instrumento correspondiente de planeamiento para desarrollar las determinaciones del Plan, cuando así se prevea en los planos de ordenación y en estas Normas.

En suelo urbanizable el Plan se desarrollará mediante Programas y Planes Parciales.

La aprobación definitiva de éstos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio.

En suelo no urbanizable las determinaciones del Plan General se aplican directa e inmediatamente.

ACUERDO APROBACION INICIAL
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URB... SECRETARIA

Artículo 6: Competencia urbanística

En la esfera de actuación determinada por este P.G.O.U. o disposiciones legales aplicables será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre éste, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, debiendo resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos que en este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen.

Artículo 7: Subsidiariedad legal

Serán de aplicación subsidiaria o complementaria según, las disposiciones contenidas en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos, así como la Legislación de Régimen Local, la Ley Reguladora de Actividades Urbanísticas, la Ley sobre Suelo no Urbanizable y en general cuanta normativa incida sobre el Régimen Jurídico de que se trata.

En lo no dispuesto en este P.G.O.U. se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los Municipios de la Provincia de Alicante en vigor.

Artículo 8: Obligatoriedad

Tanto los particulares como la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbanística que se contiene en la legislación urbanística de este Plan y en las ordenanzas aprobadas como anexos al mismo.

Serán, por tanto, nulas de pleno derecho, las reservas de dispensación que se pudieran contener en el Plan u Ordenanzas y las que, con independencia de ellos, pudieran concederse.

Artículo 9: Usos y obras provisionales

Podrán autorizarse con carácter provisional obras y usos justificados no previstos en el Plan, siempre que no dificulten la ejecución de lo previsto en el mismo ni la desincentiven, especialmente quedan prohibidos las edificaciones y usos provisionales en terrenos dotacionales.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la misma, o de circunstancias objetivas, de conformidad con lo previsto en el art. 58 de L.R.A.U..

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA,

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Las obras o usos provisionales autorizados habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna, y la autorización de las mismas, aceptada por el propietario, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o instalación.

Artículo 10: Edificaciones existentes no ajustadas al planeamiento

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaren disconformes con las determinaciones del mismo relativas al uso del suelo, tendrán la consideración de fuera de ordenación.

En los edificios considerados fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volúmen, modernización o incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En casos excepcionales y si no fuese necesaria la demolición de la finca para la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento podrá autorizar obras parciales y circunstanciales de consolidación con las mismas condiciones establecidas para la obras provisionales en el artículo anterior.

En los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones pero que no tengan la consideración de fuera de ordenación con arreglo a lo estipulado en el párrafo 2, se permitirán obras de reforma, redistribución y mejora, así como los cambios de uso.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el Plan para la zona.

Artículo 11: Normas de aplicación directa

Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas.

Las construcciones emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos.

No se permitirá que la situación o las dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

materiales o las plantaciones vegetales, rompan la armonía o desfiguren la visión del paisaje rural o urbano tradicionales.

SECCION SEGUNDA: GESTION DEL PLAN

Artículo 12: La ejecución del Plan y sus formas de actuación

La ejecución de este Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos que se establecen en la legislación aplicable y de otras Administraciones Públicas en el área de sus competencias.

Son solares las parcelas de terreno legalmente divididas o conformadas, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el Plan, y estén urbanizadas con arreglo a las condiciones que se determinan en las ordenanzas municipales de la edificación.

La ejecución del Plan se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta necesaria para la conversión en solar de dos o más parcelas conforme a una única programación, así como su conexión a las redes de servicios existentes.

Se considera Actuación Aislada la que tiene por objeto la conversión en solar de una sola parcela, permitiendo en su caso la edificación y urbanización conjunta, así como su conexión con las redes de infraestructuras existentes.

Artículo 13: Formas de gestión de las actuaciones

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada.

El proceso urbanizador o la ejecución de las Actuaciones Integradas es una función siempre pública, correspondiendo al Ayuntamiento decidir su gestión directa o indirecta de estas Actuaciones.

Se considera ejecución directa, cuando la totalidad de las obras e inversiones son financiadas con fondos públicos y gestionadas por los órganos o empresas de la Administración.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996

LA SECRETARIA,

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Se considera ejecución indirecta cuando la Administración delega la condición de agente Urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

SECCION TERCERA: LICENCIAS, ORDENES DE EJECUCION E INFRACCIONES

Artículo 14: Actividades sujetas

Estarán sujetas a previa licencia a los efectos de estas Normas, los actos de edificación y uso de suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, modificación de estructuras ó aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación de las construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, las obras de reforma, el acristalamiento de balcones ó terrazas, colocación de toldos y demás actos que alterasen el diseño de fachada a criterio del técnico municipal. Cuando los actos de edificación y uso del Suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones ó concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con este P.G.O.U. y de los documentos que las desarrollen y, en cualquier caso, de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 1/1.992 (art. 242).

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 244 de la Ley 1/1.992, la competencia para otorgar licencia corresponde al Ayuntamiento.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 15: Actos promovidos por otras Administraciones Públicas

Los actos señalados en el artículo anterior, que sean promovidos por Administraciones Públicas o entidades de derecho público que administran bienes de aquéllas, conforme a lo establecido en el artículo 244.1 de la Ley del Suelo y 81 de la L.R.A.U., estarán igualmente sujetos a licencia municipal cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio. Cuando la obra no esté sujeta a licencia se tramitará el Proyecto básico según el procedimiento previsto para la aprobación de Planes Especiales.

En caso de proyectos que afectasen a varios municipios la licencia habrá de solicitarse de todas ellas simultánea o sucesivamente.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

En caso de razones de urgencia o excepcional interés público, se estará a lo dispuesto en el art. 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 16: Plazos y caducidad

Las licencias que comporten obras mayores de nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción o las de derribo (respecto a edificios no catalogados), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de este Plan, programas u ordenanzas.

Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas hayan de finalizarse, el cual se ajustará a lo regulado al respecto en el Art. 6 de las Ordenanzas de este Plan. Dicho plazo se contará a partir de la iniciación efectiva de éstas.

Una vez concedida la licencia, el plazo máximo para el inicio de las obras o para que éstas se hallen paralizadas será de seis meses a contar desde la notificación al interesado. Transcurrido dicho plazo la licencia quedará sin efecto y caducará. Asimismo caducará la licencia cuando haya transcurrido el plazo de ejecución de obras sin que éstas se encuentren finalizadas. La caducidad de la licencia se declarará expresamente previa audiencia al interesado.

Dentro del plazo de seis meses para comenzar las obras sin que éstas se encuentren iniciadas, podrá solicitarse prórroga del plazo de iniciación de las mismas. Dicha prórroga será concedida por el Ayuntamiento en caso de que no haya sido modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia.

Asimismo, dentro del plazo de ejecución de las obras, podrá solicitarse prórroga del mismo que el Ayuntamiento concederá si no se ha modificado el régimen urbanístico del solar sobre el que se ha otorgado la licencia, salvo lo señalado en el párrafo siguiente.

Cuando las obras se hallen en avanzado estado de ejecución, y como mínimo terminada la estructura del edificio, el Ayuntamiento podrá autorizar la prórroga del plazo de ejecución por una sola vez aún cuando se hubiese modificado el régimen urbanístico de la zona, salvo que el edificio quede fuera de ordenación con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 10 de estas Normas.

Transcurrido el plazo de seis meses sin que hayan comenzado las obras o finalizado el plazo de ejecución de las mismas sin que éstas se encuentren acabadas, podrá solicitarse renovación del plazo de iniciación de las obras ó del plazo de ejecución que sera concedida, en su caso, con las limitaciones establecidas en los párrafos 4º y 5º para la prórroga. La renovación de la licencia devengará la correspondiente tasa.

Artículo 17: Deber de conservación y rehabilitación

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

A las solicitudes de licencia de obra de rehabilitación y a los expedientes contradictorios de ruina se acompañarán los justificantes de haber realizado las inspecciones a que se refiere el párrafo anterior.

Artículo 18: Ruinas

A) Declaración de ruinas:

La declaración legal de ruina de un inmueble se acordará por la Comisión de Gobierno de acuerdo con el Art. 90 de la L.R.A.U. y procederá cuando el coste de las reparaciones para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, supere el límite del deber normal de conservación, calculado de acuerdo al art. 88 de L.R.A.U., disponiendo las medidas necesarias para evitar eventuales daños.

B) Tramitación:

Los expedientes se tramitarán de oficio a instancia de parte.

C) Iniciación a instancia de parte.

1. El expediente se promoverá mediante instancia de cualquier interesado dirigida al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento, que se presentará en el Registro General del Ayuntamiento. En la instancia se describirá el inmueble y

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES
SECRETARIA

los motivos en que se base el estado de ruina. Se acompañará certificación de facultativo legalmente autorizado y relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.

2. Recibida la documentación se notificará la iniciación del expediente a los ocupantes e incluso a los propietarios, si estos no fueran los promotores del expediente, para que en el plazo de 15 días hagan las alegaciones y presenten las pruebas que estimen pertinentes para la defensa de su derecho.

3. Una vez pasados los plazos de audiencia de los interesados, pasará a informe de los Servicios Técnicos Municipales.

4. Los acuerdos de la Comisión de Gobierno sobre esta materia, son susceptibles de recursos contencioso-administrativo, previo el de reposición.

5. Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente, para evitar cualquier accidente o daño.

6. Si no procediera la declaración de ruina solicitada, podrá sin embargo, la Comisión de Gobierno, ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

D) Iniciación de oficio:

El Sr. Alcalde-Presidente podrá disponer la incoación de oficio de expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Técnicos Municipales sobre la existencia de finca que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, en cuyo caso se solicitará un previo informe de dichos Servicios Técnicos en el que se expresa o no la conveniencia de iniciar este tipo de expediente. La tramitación posterior será igual que la señalada en el artículo anterior.

E) Ruina inminente:

Si la ruina de un edificio fuese inminente, por haberlo así informado los Servicios Técnicos Municipales a continuación de la denuncia de un particular o de los Servicios de Vigilancia del Ayto., el Sr. Alcalde-Presidente, por motivos de seguridad, acordará de inmediato el desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, en lo que sea necesario para evitar su peligrosidad.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Artículo 19: Infracciones urbanísticas

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente en la zona de su emplazamiento, serán demolidas sin derecho a indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente de infracción urbanística, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatibles con el planeamiento pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el requerimiento municipal.

CAPITULO II: REGIMEN DEL SUELO

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 20: Regulación del suelo

El territorio ordenado por este P.G.O.U. se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los artículos 17 y 18 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente, Suelo Urbanizable no ordenado y Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación se refleja la clasificación en Urbano a través de la ejecución del planeamiento, según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios de acuerdo al nuevo Texto Refundido de la Ley 1/1.992 y la Ley 6/1994 de L.R.A.U.

El Suelo No Urbanizable sólo podrá transformarse en Urbanizable a través de una revisión o modificación del P.G.O.U. de acuerdo con lo previsto en éste y la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

El Plan clasifica como suelo urbano y urbanizable los terrenos que se pretende mantener o incorporar al proceso urbanizador.

El suelo urbanizable supone la aptitud inicial de los terrenos para su urbanización, previa ordenación y programación de los mismos, de acuerdo al régimen de

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Actuaciones Integradas. Los terrenos en que éstas estén previstas en el Plan, se entienden clasificados como suelo urbanizable.

El suelo urbano se desarrollará mediante Actuaciones Aisladas. Los terrenos en que no se prevean unidades de Ejecución o estén previstas Actuaciones Aisladas se entenderán clasificados como urbanos.

En la totalidad del Suelo Urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada, el P.G.O.U. precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley a través de delimitación de los suelos según su destino para:

a) Suelo privados edificables.
b) Equipamiento comunitario públicos y privados en el que caben señalar:
   b-1) Equipamientos básicos.
   b-2) Equipamiento escolar.
   b-3) Equipamiento deportivo.
c) Espacios libres.

Así mismo el P.G.O.U. contiene las determinaciones señaladas en los art. 17 y 18 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Los terrenos calificados como suelo urbano, además de las limitaciones particulares que se le asignan a cada una de las categorías en que se divide, estará sujeto a la de no poder ser edificados hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar, según lo dispuesto en el artículo 6, de la Ley 6/1994 L.R.A.U. y siempre que el solar no forme parte de terrenos calificados como no edificables por formar parte de viales, plazas, etc.

El suelo urbanizable con ordenación pormenorizada se desarrollará mediante los Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

En suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente, el P.G.O.U. determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana o Sistemas de red primaria estructural y establece a través de la calificación urbanística la regulación de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad para su posterior ordenación y desarrollo mediante los correspondientes Programas de Actuación Integrada.

El Plan clasifica como suelo no urbanizable el territorio del término municipal que ha de ser preservado de la urbanización, con arreglo a los criterios establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Artículo 21: Elementos e Instrumentos de Ordenación

- Zona: Se define como zona un área homogénea de regulación de las principales caraterísticas de los tejidos urbanos, de su morfología, condiciones de edificación y uso.

Este Plan asigna a cada zona una clave para su identificación.

- Sector: Se define como Sector la Unidad Superficial de Planeamiento específico. Es un espacio geográfico adecuado para la ordenación detallada y pormenorizada mediante un Plan Parcial o de Reforma Interior, pudiendo cada uno de ellos abarcar uno o más sectores.

- Los actos de uso o transformación del suelo se realizarán conforme a lo prevenido en este Plan General y la legislación urbanística vigente estatal y autonómica y mediante los siguientes instrumentos de planeamiento aún cuando su redacción no esté expresamente prevista en el Plan.

a) Planes Parciales.

b) Planes de Reforma Interior.

c) Planes Especiales.

d) Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

e) Estudios de Detalle y Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

SECCION SEGUNDA: DESARROLLO DEL PLAN

Artículo 22: Sistemas

Este Plan define como Sistemas aquellos conjuntos de elementos fundamentales públicos y privados que integran la estructura territorial del municipio, constituidos por las comunicaciones y sus zonas de protección, espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, abastecimientos, suministros y evacuación de energía y agua, y otros análogos, grafiados en los planos con la letra D/ denominados sistemas de red secundaria de dotaciones, distinguiéndose las privadas con la letra *D/.

Se distinguen las siguientes clases, según su uso y finalidad, los cuales están grafiados en los planos con la letra que se asigne en este listado, precedidos de las letras D/ ó *D/ según sean públicos o privados:

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA
COMISSIÓ TERRITORIAL D'URBANISME D'ALACANT

A) Sistema equipamiento básico e infraestructuras, con los siguientes usos pormenorizados:
   A-1. Administrativo y oficinas.
   A-2. Asistencial.
   A-3. Sanitario.
   A-4. Religioso.
   A-5. Comercial.
   A-6. Cementerio.
   A-7. Transporte.
   A-8. Cultural.
   A-9. Salas de Reunión y Espectáculos.
   A-10. Instalaciones e Infraestructuras.
B) Sistema escolar.
C) Sistema deportivo.
D) Sistema de espacios libres.
E) Sistema de viario.
F) Sistema de protección de cauces y barrancos.
G) Sistema de protección arqueológica.

Estos suelos ordenados en sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar o limitar el desarrollo de los asentamientos urbanos, así como sus posibles transformaciones en el tiempo.

La consideración de sistemas, con las excepciones y supuestos previstos en la legislación vigente, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados para aquellos, a efectos expropiatorios.

Artículo 23: Red primaria o estructural de dotaciones

El Plan General delimita una red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público los cuales están grafiados con la letra S/ seguida de la letra que le asigne el uso pormenorizado, pertenecientes a los sistemas A, B, C, D, E, del artículo anterior, con el fin de asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico de todo el territorio ordenado y de cada sector, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas, comprende las reservas precisas de terrenos de conformidad con el Art. 17 de la L.R.A.U., para los usos siguientes:

- Parques, espacios libres y jardines públicos.
- Equipamientos y redes de transporte.
- Equipamientos para uso docente, Cultural, Social, Sanitario-Asistencial, de abastecimiento y administrativo.
- Vías públicas primarias.

Artículo 24: Planes Parciales

Se redactarán Planes Parciales con el fin de completar las determinaciones de aquellos sectores de suelo urbanizable que el P.G. no haya ordenado pormenorizadamente o para mejorar la ordenación pormenorizada contenida en aquel, definiendo alineaciones y rasantes y previendo reservas de suelo suplementarias a la red estructural o primaria.

Los Planes Parciales podrán abarcar uno o más sectores completos.

Contendrán las determinaciones establecidas en los artículos 21 y 22 de la L.R.A.U. y aquellas que se regulen reglamentariamente.

Artículo 25: Planes de Reforma Interior

Se podrán redactar Planes de Reforma Interior para completar la ordenación del Plan General en áreas consolidadas, reequipar o modernizar barrios preservando el patrimonio arquitectónico de interés.

Los Planes de Reforma Interior contendrán las mismas determinaciones y documentación que los Planes Parciales en proporción adecuada a sus fines.

Artículo 26: Planes Especiales

Aún cuando no estén previstos en el Plan General, se podrán formular Planes Especiales en desarrollo, complemento o modificación del Plan General o del planeamiento parcial para el cumplimiento de cualquiera de los fines siguientes: crear o ampliar el suelo dotacional; definir, ampliar y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje o medio natural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructura; y vincular áreas o parcelas urbanas o urbanizables a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en las zonas residenciales donde el Plan no haya previsto esta reserva.

Contendrán las determinaciones y documentación adecuada a sus fines específicos.

Artículo 27: Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos

Los Bienes y Espacios Protegidos del Término Municipal de San Fulgencio se regularán mediante un Catálogo que formalizará la política municipal de conservación, rehabilitación o protección de los bienes

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de marzo de 1998
LA SECRETARIA

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

inmuebles y espacios de interés en función de su interés histórico, arqueológico, arquitectónico y botánico, así como por su representatividad de la cultura local o por razones paisajísticas.

Artículo 28: Estudios de Detalle

En suelo urbano y en suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente podrán redactarse Estudios de Detalle con los fines establecidos en el Art. 26 de la L.R.A.U.

Los Estudios de Detalle abarcarán, al menos, una manzana de edificación completa, sin perjuicio de lo que se dispone en el párrafo siguiente.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá aprobar Estudio de Detalle que contemple al menos las edificaciones de un tramo de vial, con el objeto de uniformar la altura de las nuevas edificaciones respecto de las existentes debiendo disponerse la adecuada disminución de la profundidad edificable a fin de mantener sin alteración el volumen y techo edificables que resultarían de la aplicación de estas Normas. En la documentación del Estudio de Detalle deberá justificarse expresamente el mantenimiento del volumen y el techo edificables previstos en este capítulo.

Podrán asimismo crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

Artículo 29: Documentos de los Planes

Los Planes Parciales, de Reforma Interior, Planes Especiales y E.D., contendrán la documentación mínima establecida en los Art. 27 y 28 de la L.R.A.U., y la que se regule reglamentariamente en las ordenanzas municipales.

Artículo 30: Unidades de Ejecución

Las Unidades de Ejecución constituyen elementos de gestión urbanística delimitadas para la ejecución del planeamiento y que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de su superficie, derivadas del área de reparto a la que pertenecen.

Son el ámbito de la urbanización y de la localización concreta del aprovechamiento apropiable por cada propietario, pudiendo ser discontinuas en suelo urbano.

Las Unidades de Ejecución delimitan el ámbito completo de una Actuación Integrada o una de sus fases. Incluyen las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y transformar las parcelas en solares edificables.

El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente por el P.G. se ejecutará mediante Unidades de Ejecución a excepción de aquellas obras públicas pertenecientes a la red estructural que el Plan excluye de éstas por no ser computable a los efectos previstos en el Art. 22.2 de la L.R.A.U.

Los P.P. y P.E. que se redacten en desarrollo del Plan General incluirán en una o varias U.E. todo o parte de su ámbito.

Los programas podrán modificar la delimitación de las U.E. previstas en los Planes adecuándolos a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada.

Podrán asimismo extender el ámbito de la Unidad a cuantos terrenos sean necesarios para conectarlas a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y las parcelas correlativas que sean necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 1, pudiendo incluir suelo urbano cuando sea preciso.

Las nuevas Unidades deberán ser susceptibles de Actuación Integrada autónoma.

Cuando no esté prevista y regulada por el Plan la subdivisión de las U.E. será preceptiva la obtención de la Cédula de Urbanización expedida por la C.O.P.U.T.

Artículo 31: Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas

Los programas son instrumentos de planificación de la gestión urbanística que tienen por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada, definir las obras que se han de acometer, establecer las bases técnicas económicas para gestionar la Actuación; definir los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador así como sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados y fijar las garantías de complemento de las obligaciones y las sanciones por su incumplimiento.

El programa podrá abarcar una o varias Unidades de Ejecución completas.

Contendrá las determinaciones en el Art. 29 y cumplirá los objetivos definidos en el Art. 30 de la L.R.A.U.

ACUERDO APROBACION

Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA TERRITORIAL DE URBANISME DE ALICANT

Los Programas contendrán la documentación definida en el Art. 32 de la L.R.A.U. y la que reglamentariamente en Ordenanzas Municipales se determine.

No será de aplicación el Art. 33.8 de la L.R.A.U., en ningún caso, por tratarse de municipio de menos de 5.000 habitantes de hecho, siendo pues preceptora la cédula de urbanización para la aprobación de dichos Programas de Actuación Integrada.

Artículo 32: Cédula de Urbanización

La Cédula de urbanización es el documento que fija respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno, establecidas en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

La Cédula de Urbanización se expedirá con el fin de autorizar una propuesta de Actuación Integrada, la cual deberá contener las determinaciones establecidas en los apartados A, B y C del Art. 31 de la L.R.A.U.

Los planes para su aprobación definitiva municipal, deberán contar con Cédula de Urbanización relativa a cada una de sus Actuaciones Integradas previstas en ellos.

Los programas que desarrollen Actuaciones Integradas deberán incorporar a su documentación la correspondiente Cédula de Urbanización.

Artículo 33: Proyectos de Urbanización

Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en los planes.

Toda obra pública de urbanización, ya sea Integrada o Aislada, exige la elaboración y tramitación de un Proyecto de Urbanización.

Contendrán el grado de concreción suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor, y la documentación exigida por la Legislación vigente y las Ordenanzas Municipales.

Artículo 34: Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del Suelo.

1.- Aprovechamiento real: Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado, que resulta de las edificabilidades y usos permitidos por el Plan para el conjunto del suelo urbano y urbanizable.

2.- Aprovechamiento tipo: Es el aprovechamiento que el Plan establece para cada Area de Reparto, calculado conforme el artículo 36 de estas Normas.

3.- Aprovechamiento susceptible de apropiación: Es la cantidad de metros cuadrados de edificación que expresan la posibilidad de lucro privado a que tiene derecho cada propietario de terreno urbano y/o urbanizable, sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

4.- Area de Reparto: Constituyen ámbitos territoriales que afecten a uno o varios sectores y donde se instrumentan las técnicas equidistributivas de cargas y beneficios del planeamiento.

Su delimitación no tiene como fin la planificación, sino corregir con eficacia sus desigualdades con la asignación del aprovechamiento tipo.

Artículo 35: Areas de Reparto

El Plan delimita para todo el suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente varias áreas de reparto configurando unidades urbanas de uso y aprovechamiento homogéneo y pertenecientes cada una de ellas a un mismo polígono fiscal.

Las áreas de reparto pueden constituir en si mismas una Unidad de Ejecución o subdividirse en varias de ellas.

La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución no podrá modificar el aprovechamiento tipo de área a la que pertenecen y deberán concretar las superficies de suelo dotacional público que quedarán afectas a su uso final como consecuencia de la gestión de la Unidad.

Aún cuando no esté delimitada en el Plan, se mantendrá que cada parcela destinada a aprovechamiento privado constituye un área de reparto junto con el suelo dotacional público colindante necesario para que ésta adquiera la condición de edificable.

Con carácter general, las líneas que delimitan las distintas áreas de reparto quedan grafiadas en los planos de ordenación correspondientes.

Artículo 36: Aprovechamiento tipo

El Plan determina mediante un coeficiente unitario de edificabilidad, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada área de reparto.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

El aprovechamiento tipo es el resultado de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de éste, excluidos los terrenos dotacionales públicos ya existentes afectados a su destino.

En suelo urbanizable, las cesiones de suelo correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento tipo de acuerdo al R.D. Ley 5/1996 de 7 de junio, de la Jefatura del Estado, se efectuarán en terrenos que tengan asignado en el Plan Parcial, un techo edificable

equivalente al de este procentaje sobre el aprovechamiento tipo del sector.

Artículo 37: Facultades urbanísticas de la propiedad

1. Adquisición del derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo, así como de los instrumentos de ordenación más específicos previstos por el Plan.

En suelo urbano y suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente, el derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del Plan General.

En suelo urbanizable carente de ordenación pormenorizada con la aprobación definitiva del Plan General y del Plan Parcial correspondiente.

El ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del Plan de Reforma Interior o del Estudio de Detalle, en aquellas zonas donde esté prevista la redacción de estos instrumentos, así como del Proyecto de Urbanización en las zonas que se incorporan al suelo urbanizado o cuya urbanización haya de adaptarse a las condiciones previstas en el Plan.

Cuando se trate de terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución, es necesaria la tramitación del correspondiente Programa de Actuación y la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por este Plan.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA,

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Cuando se trate de terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución aisladas cuando se hayan efectuado las cesiones determinadas en la unidad.

En los terrenos incluidos en unidades de ejecución, cuando sea firme en vía administrativa la reparcelación correspondiente a la unidad de ejecución.

Se considera que se han cumplido los deberes de urbanización cuando ésta se halle ejecutada o existan garantías avaladas por los afectados de su ejecución simultánea.

3. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en Areas de Reparto, será el resultado de referir a su superficie el noventa por ciento del aprovechamiento tipo del área de acuerdo al R.D. Ley 5/1996.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de los titulares de terrenos clasificados como suelo urbano y que forman parte de áreas de reparto que han cumplido sus deberes urbanísticos con arreglo al anterior Planeamiento, y que ya han sido objeto de reparcelación, será el resultado de referir a su superficie el cien por cien del aprovechamiento fijado por el Plan para dicha área de reparto.

4. Adquisición del derecho a edificar.

a) El otorgamiento de la licencia de obras determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística del municipio.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultánea, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedarán supeditados a que se hayan satisfecho los cánones de urbanización que graven la propiedad, y que hayan adquirido del Ayuntamiento los excedentes de aprovechamiento radicados en ella, en la forma establecida en el Art. 36.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA,

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

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

b.1) 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 municipal que autorice la urbanización y edificación simultánea, especificará expresamente ese compromiso.

b.2) Afianzamiento del importe integro del coste de las obras de urbanización, salvo que estuviese ya garantizado o se hayan satisfecho las cuotas correspondientes.

5. Adquisición del derecho a la edificación.

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatibles con el planeamiento vigente, serán objeto de expediente de infracción urbanística con arreglo a la legislación aplicable.

Las edificaciones realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas pero compatibles con el planeamiento vigente, pueden ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento. Para la legalización será preceptivo el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos que deriven del Plan para la parcela que soporta la edificación.

Artículo 38: Deber de edificación. Plazos

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto en el Plan, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes al mismo.

El plazo para solicitar licencia de obras será la que se determine en el programa correspondiente, y cuando éste no exista el plazo será de 1 año desde que la parcela adquiere la condición de solar.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CAPITULO III: REGULACION DE USOS Y ACTIVIDADES

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 39: Objeto de la regulación

A los efectos de la necesaria coherencia urbanística en la implantación territorial de usos y actividades, las presentes Normas regulan el uso del territorio para la ubicación de viviendas y desarrollo de las actividades económicas en función del derecho de los ocupantes de los edificios, así como de las vías y espacios públicos, a disponer de un ambiente exento de excesivos niveles de contaminación del aire o de las aguas y de la necesidad de evitar riesgos de incendio y explosión, molestias, insalubridad, nocividad y peligro de cualquier clase, de forma que se garantice la protección de la salud y bienestar de las personas y mantenimiento de los bienes destinados a usos coherentes permitidos por este Plan General en cada zona del Término Municipal de San Fulgencio.

Los usos y actividades deberán acomodarse a lo dispuesto en la normativa sectorial específica del Estado, la de la Comunidad Autónoma Valenciana, a estas Normas y Ordenanzas, en cuanto a regulación de las emisiones sólidas, líquidas y gaseosas, por radiación o por ondas, condiciones de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión, ruidos y vibraciones.

Artículo 40: Conceptos regulados

Se entiende por uso característico de cada área de reparto el predominante según la ordenación urbanística aplicable.

Se entiende por usos y actividades permitidas aquellas cuya implantación está admitida por el Plan. Los espacios adscribibles a un uso o actividad permitida están sujetos a las limitaciones de ordenación y edificabilidad establecidas en las presentes Normas.

Se entiende por uso o actividad prohibida aquella cuya implantación no está permitida por el Plan en una determinada calificación zonal del suelo. Cuando no se especifique la prohibición o incompatibilidad debe entenderse que el uso o la actividad es compatible con la calificación urbanística, con las limitaciones que se asignen por el Ayuntamiento con el fin de obtener la necesaria coherencia a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior.

Se consideran usos y actividades compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA TERRITORIAL DE URBANISME

o grupo de actividades permitidos por el planeamiento en una determinada zona o sector, aunque su compatibilidad deba limitarse a efectos de disminución del impacto de implantación.

Artículo 41: Bases de regulación y clasificación de usos y actividades

Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos y grupos de actividades que se permiten o prohíben en los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable y en las edificaciones que en ellos se construyan.

En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal, los usos compatibles con expresión de las limitaciones con que han de darse para no desvirtuar el destino final del suelo y los usos prohibidos.

Artículo 42: Desarrollo de la regulación de usos y actividades

En suelo urbano, mediante una ordenanza especifica de usos y actividades, podrá el Ayuntamiento hace más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos y actividades admitidos.

Asimismo, los Planes Parciales pueden restringir la localización y características de los usos y actividades e incluso prohibir usos admitidos con carácter general por el Plan General.

Los Planes Especiales, también pueden establecer limitaciones al régimen general de usos y actividades establecido por este Plan General.

De conformidad con lo que establece la Disposición Adicional Séptima 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admiten nuevas actividades en dicho tipo de suelo, siempre que éstas ocupen, recuperen o rehabiliten edificaciones preexistentes de las que no quepa adoptar medidas de la legalidad urbanística y no supongan un notable impacto ambiental degradante, debiendo estar dotadas de sus correspondientes medidas correctoras para las molestias, insalubridad, nocividad y peligro que generen. Para las nuevas edificaciones o ampliación de los edificios existentes se estará a lo que dispone este Plan sobre edificios en Suelo No Urbanizable.

Artículo 43: Especificidad de los usos y actividades

A los solos efectos del planeamiento y según su naturaleza jurídica, los usos y actividades regulados en este Plan General se dividen en privados, públicos o colectivos.

Se entiende por uso público aquél que se desarrolla en terrenos o instalaciones de titularidad pública y es de utilización pública.

Se entiende por uso colectivo el que se da sobre terrenos e instalaciones de titularidad privada y es de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, entradas, etc.

Se entiende por uso privado el que se desarrolla en bienes de titularidad privada, con utilización restringida en base a esa razón de propiedad.

Artículo 44: Usos y actividades provisionales

Se consideran usos y actividades provisionales los que, no estando permitidos en estas Normas para una determinada zona del suelo urbano o urbanizable, se admiten por el Ayuntamiento de forma provisional, por no precisar edificaciones sobre el terreno, no desmontables y permanentes y no dificultar, si se demuelen o erradican, la ejecución de las obras de urbanización.

Estas actividades, más las obras ligadas a las mismas, se autorizarán por el Ayuntamiento, según lo establecido en el art. 9 de esta Normativa.

Artículo 45: Clasificación de usos y actividades

A todos los efectos urbanísticos, según la utilización del territorio y su función, los usos se definen en las Ordenanzas de este Plan.

El presente Plan General adopta como clasificación propia de actividades la CNAE-93, de uso obligatorio en toda la Administración Pública de conformidad con lo que dispone el artículo 2 del Real Decreto 1560/1992 de 18 de noviembre. En desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, el Ayuntamiento deberá redactar una Ordenanza de Usos y Actividades, donde se contemple dicha clasificación estadística.

SECCION SEGUNDA: REGULACION ESPECIFICA DE LAS ACTIVIDADES

Artículo 46: Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.

Las presentes Normas establecen con carácter general las condiciones de prevención y protección que deben reunir los locales, establecimientos industriales y actividades frente a los riesgos de explosión o incendio.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)
ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

En el Municipio de San Fulgencio se adoptan las determinaciones, niveles de riesgo, definiciones, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" o normativa que la sustituya.

A los efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

Con carácter general, se prohíbe la utilización de plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público, con excepción de lo que dispone la NBE-CPI-91 contra incendio en establecimientos industriales para los de gran volumen y los garajes-aparcamientos.

Artículo 47: Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales

En el Municipio de San Fulgencio el uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la Ordenanza Municipal de Alcantarillado vigente o normativa que la sustituya. En todo caso se estará a lo dispuesto en las ordenanzas medioambientales reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental que complementa a este Plan General y las cuales pasan a formar parte del cuerpo normativo de éste último.

Artículo 48: Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos

Las condiciones de emisión de contaminantes gaseosos en el Municipio de San Fulgencio se ajustarán a lo que dispone la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y reglamentación que la desarrolla.

Quedan limitadas la capacidad de las emisiones y los niveles de dióxido de azufre, ácido sulfhídrico, óxidos de nitrógeno y resto de compuestos orgánicos e inorgánicos a los máximos establecidos por el Decreto 833/1975 para la previsión 1980, de forma que se garanticen las condiciones de salubridad del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación vigente sobre protección del ambiente atmosférico.

En especial, en zonas contiguas a viviendas o ubicadas en las mismas el índice de Bacharach en funcionamiento normal no podrá exceder de 2, ni de 3 en funcionamiento de arranque. Estos límites podrán ser 3 y 4, respectivamente en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación al suelo urbano o urbanizable.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

Artículo 49: Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan esos olores. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

Artículo 50: Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones

Es de aplicación obligatoria en el Municipio de San Fulgencio la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88 "Condiciones Acústicas en los Edificios".

Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los técnicos municipales competentes, que se basarán en su dictamen, entre otros datos, en las limitaciones que se establecen respecto al nivel sonoro y que afectan tanto al que se transmite externamente medido en el lugar de recepción, como al que se produce internamente y es medido en los locales de producción y recepción.

Salvo excepción justificada, el nivel sonoro exterior máximo en zona urbana residencial será de 55 dB (A) de día y 45 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 65 dB (A) y 60 dB (A) respectivamente, cuando el punto de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

De la misma manera, el nivel sonoro interior máximo en zona residencial será de 35 dB (A) de día y 30 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 45 dB (A) y 40 dB (A) respectivamente, cuando el lugar de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

Los establecimientos situados en zona urbana con nivel sonoro interior igual o superior a 75 dB (A) desarrollarán su actividad con las puertas y ventanas cerradas, debiendo estar dotados de doble puerta y acondicionamiento de aire.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a las normales de percepción de vibración.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

CONSELLERIA OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

capaces de originar en las personas sensaciones táctiles o visuales de objetos en movimientos. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General, si éste fuera más restrictivo.

Artículo 51: Regulación del uso de garajes y aparcamientos

Los aparcamientos, ya sean garajes o estacionamientos públicos, deberán ajustarse al cumplimiento de las Ordenanzas de este Plan.

Los estándares mínimos a prever de plazas de aparcamiento en el interior de los edificios o en zonas de estacionamiento exclusivo son:

1) En edificios mixtos destinados a vivienda colectiva y locales de uso admitido como actividad económica, o sin uso determinado, una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² de techo de local.

2) En edificios públicos o privados destinados en su totalidad a actividades administrativas, de servicios personales y pequeño comercio: 1 plaza por cada 100 m² de techo.

Para las grandes superficies comerciales colectivas, tal y como se especifica en este Plan General y en la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, deberá disponerse de 4 plazas por cada 100 m². de superficie útil de sala de ventas si se ubica en una zona urbana y de 6 plazas por cada 100 m² de superficie útil de sala de ventas si se ubica en la periferia. Cuando se trate de grandes superficies individuales se podrá bajar a 3 plazas por cada 100 m² útiles de sala ventas en zonas urbanas y de 5 plazas en zonas de la periferia.

3) En edificios destinados a uso residencial público: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 camas.

4) En clínicas, sanatorios y hospitales: 1 plaza por cada cama.

No podrán efectuarse segregaciones o subdivisión de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en esta Normativa.

En solares cuya superficie sea igual o superior a 300 m² e inferior a 500 m², en residencial intensiva la exigencia consistirá solamente en destinar una planta completa al uso de garaje y aparcamiento, independiente del nº de plazas.

Los edificios situados en solares cuya superficie sea inferior a 300 m², o que no se pueda inscribir un círculo de 16 m. de diámetro interior libre, en residencial intensiva, se les exime de dicha dotación.

CAPITULO IV: ORDENACION DE SISTEMAS

SECCION PRIMERA: SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE A)

Artículo 52: Equipamiento básico

Comprende las áreas delimitadas como tales en el plano correspondiente, que se destinan a usos de interés público y social, tanto existentes como en proyecto, señalándose como tal también en los correspondientes planes parciales.

El suelo destino a equipamiento será:

De titularidad pública: cuando estén o hayan de estar adscritos al servicio público por formar parte del equipo comunitario previsto por el planeamiento en proporción adecuada a las necesidades de la población, estén integrado en la red primaria de la ordenación estructural del territorio, procedan de cesiones gratuitas y obligatorias o de expropiaciones o bien se trate de un equipamiento existente de propiedad pública.

De titularidad privada: cuando se trate de equipamientos existentes de titularidad privada, no concurra ninguna de las circunstancias previstas en el párrafo anterior, así esté previsto en el Plan, o aquellos equipamientos establecidos en suelo susceptible de aprovechamiento privado.

Los equipamientos existentes en la actualidad, tanto de titularidad pública como en privada, quedarán afectos al destino y tipo que se desarrolle realmente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan General.

La modificación de los tipos de equipamientos de titularidad pública se realizará en función de las necesidades que concurran en cada caso concreto, en base a una Memoria Justificativa, con Estudio de Detalle o con Plan de Reforma Interior.

El Ayuntamiento podrá autorizar puntualmente, en su caso las solicitudes de cambio de tipo de equipamiento de titularidad privada a la vista de las necesidades de la población o de otros criterios que puedan ser considerados, mediante la redacción de un Plan Especial.

Los suelos destinados a nuevos equipamientos dentro del suelo urbanizable, podrán ser objeto de edificación aún antes de que sea redactado, en su caso, el

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)
ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES
SECRETARI

correspondiente Plan Parcial, previa ordenación del suelo a través de un Plan Especial que determine su destino, situación física, emplazamiento de los volúmenes, alturas y separación entre edificios colindantes y sistematización y accesos de los espacios libres.

El Ayto. podrá crear o ampliar reservas de suelo dotacional mediante la redacción de Planes Especiales, en desarrollo del planeamiento general y parcial.

Sobre el suelo destinado a equipamientos en este Plan General que se hubiera adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho Civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, la Administración titular podrá, por el plazo máximo de noventa años, otorgar una concesión administrativo o constituir un derecho de superficie u otro de naturaleza análoga que atribuya a su titular la gestión del equipamiento en el Plan.

Artículo 53: Condiciones de la edificación

a) Se autoriza en general el tipo de edificación abierta y aquellas otras autorizadas o exigidas en su momento por los organismos competentes en razón de la materia de que se trate, pudiéndose realizar edificación cerrada en las zonas que así lo permitan para otro tipo de edificios.

b) La máxima ocupación de la parcela en edificación abierta será del 65% en zonas residenciales de baja densidad y del 100% en residencial intensiva, de la superficie neta de parcela, atendiendo además a los retranqueos de parcela que se establecen en cada zona para edificación de viviendas.

c) La altura máxima será de 8,00 m. equivalente a dos plantas en zonas residenciales de baja densidad y de 10,00 m. equivalente a tres plantas en residencial intensiva, salvo que se justifique mayor altura como consecuencia del desarrollo de la actividad del equipamiento.

d) El coeficiente de edificabilidad aplicable sobre parcela edificable neta no sobrepasará 1,3 m^2/m^2 que equivale a un volúmen edificable de 5,20 $m3/m^2$ en zona residencial baja densidad y de 3 m^2/m^2 en residencial intensiva.

e) Los retranqueos mínimos de la edificación a vial público o linderos será de 3 m. a cualquier linde en zona residencial de baja densidad y ningún retranqueo en zona residencial intensiva.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

No obstante podrán autorizarse elementos singulares de señalización de estas zonas o como hito de la unidad de actuación con ocupaciones de 0,6% no contando ocupación de zonas voladas a más de 7 m. de altura y edificabilidad del 0,04 m^2/m^2 sobre parcela neta, pudiendo alcanzar los 15 m. de altura máxima.

Artículo 54: Condiciones de uso

Se autorizarán los siguientes usos:

- Equipamiento comercial, en el que caben otros usos pormenorizados de carácter comunitario.

- Equipamiento social, en el entran los usos pormenorizados de Administrativo, Sanitario, Asistencial, Religioso, Transporte Cultural, Salas de reunión, Espectáculos, Cementerio, Instalaciones e Infraestructuras.

Queda prohibido en esta zona las edificaciones que nos sean de equipamiento y en especial las de carácter residencial no vinculadas estrictamente al uso pormenorizado a que se destina el área.

Artículo 55: Edificios fuera de ordenación

Las edificaciones destinadas a algunos de los usos antes citados, excepto el comercial, que a la aprobación del presente Planeamiento no cumpliesen con alguno de los apartados contenidos en este artículo, no se consideran fuera de ordenación y no podrán dedicarse a otro distinto de los antes citados. En ningún caso se permitirá el cambio del uso existente al de vivienda o comercial.

Artículo 56: Condiciones de composición y materiales

Estarán de acuerdo con la zona y tipología de la zona.

El cerramiento de las parcelas será con estos vivos, cerrajería o malla metálica, sin que la obra de fábrica de los mismos pueda exceder de 1,00 m. medidos desde la rasante del acerado.

SECCION SEGUNDA: EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE B)

Artículo 57: Equipamiento escolar

Definición y delimitación:

Comprende los terrenos destinados a centros docentes públicos y privados, así como los que actualmente se dedican a este fin definidos en el plano correspondiente.

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

Artículo 58: Condiciones de edificación

El solar edificable, ocupación y coeficiente de edificabilidad viene definido en el siguiente cuadro:

TIPO DE CENTRO	ALUMNOS	SUP. SOLAR M²	M² EDIFIC.
Preescolar 2 U.	80	1.000	222
" 4 U.	160	2.000	427
" 6 U.	240	3.000	641
E.G.B. 8 U.	320	4.500	1.306
" 16 U.	640	9.500	2.474
" 24 U.	960	13.000	3.420
B.U.P. 12 U.	480	7.000	2.708
" 16 U.	690	9.500	3.327
" 24 U.	960	13.500	4.189
F. Prof. --	360	6.000	2.652
" --	600	10.000	3.780
" --	840	12.500	4.980
" --	1.200	15.000	6.743

La edificación en general será de tipo abierta y o cerrada según las necesidades y atendiendo a la tipología de edificación donde se ubican.

Se autorizarán tres plantas con una altura máxima inferior a 10 m. en Residencial intensivo y 2 plantas y 8 m. en edificación de baja densidad.

Las nuevas edificaciones se retranquearán un mínimo de 3 m. de las alineaciones oficiales y 3 m. a otros lindes en residencial baja densidad y no precisan retranqueos quedando a alineación de vial en residencial intensiva.

Artículo 59: Condiciones de uso

Serán los derivados de la función docente, constituidos por guarderías, preescolar, E.G.B., B.U.P., Formación Profesional y Escuela Taller, de acuerdo con las normas exigidas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

Se autoriza el uso de vivienda unifamiliar cuando sea absolutamente necesario y exclusivamente para vigilancia y mantenimiento del centro.

Artículo 60: Edificios fuera de ordenación

Se estará a lo dispuesto en el artículo 55 de estas Normas.

Artículo 61: Condiciones de composición y materiales

Se estará a lo dispuesto en el artículo 56 de estas Normas.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION P
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

SECCION TERCERA: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE C)

Artículo 62: Definición y delimitación

Comprende los terrenos dedicados a la práctica o enseñanza de la cultura física, cuya concreción se recoge en el plano correspondiente.

Artículo 63: Condiciones de edificación

Las condiciones de volúmen, altura, ocupación y retranqueos; serán las exigencias por la instalación de que se trate, debiendo retranquearse un mínimo de 3 m. de las alineaciones oficiales y 3 m. a otros lindes para residencial intensiva y para baja densidad, y siempre y cuando se trate de instalaciones deportivas en parcelas de más de 3.000 m².

La edificabilidad y ocupación permitida en este tipo de equipamiento será de la máxima que permita el solar o la parcela con el mínimo de parcela fijado en el párrafo anterior para la edificación destinada al uso estrictamente deportivo en caso de pabellones cubiertos atendiendo a los retranqueos y plazas de aparcamiento igual al aforo, de acuerdo al Reglamento de Espectáculos, no obstante se permiten instalaciones complementarias como vestuarios, duchas, bares, etc. o vivienda para el vigilante. No presentarán una edificabilidad mayor de 1 m²/m², distribuidas em una o dos plantas indistintamente sin perjuicio del resto de condiciones de edificación.

Artículo 64: Condiciones de uso

Estas instalaciones se destinarán a la práctica del deporte y actividades complementarias tales como vestuarios, bares, duchas, pabellones deportivos, vivienda para vigilancia, etc.

Artículo 65: Edificios fuera de ordenación

Se estará a lo dispuesto en Art. 55 de estas Normas.

Artículo 66: Condiciones de composición y materiales

Se estará a lo dispuesto en art. 56 de estas Normas.

SECCION CUARTA: ESPACIOS LIBRES (CLAVE D)

Artículo 67: Definición y delimitación

Comprende los terrenos de uso público dedicados a parques y jardines, paseos, plazas, viales e itinerarios peatonales, repoblaciones arbóreas, destinados al recreo y

expansión de la población así como al aislamiento y protección entre zonas de distinta utilización y las zonas de aparcamiento libre.

Su delimitación viene grafiada en los planos correspondientes del presente Planeamiento.

Artículo 68: Condiciones de altura, ocupación y volúmen

Las construcciones no serán de más de una planta con una altura máxima de 3 m. ni ocupación más de 1% de la superficie total, de la zona, sin que en ningún caso se sobrepase 0,01 m²/m² no permitiéndose en viales, paseos, plazas e itinerarios estrictamente peatonales o zonas de aparcamiento.

No obstante, podrán realizarse elementos singulares, como hito de zonas o unidades de actuación con ocupaciones de 0,6% no contando ocupaciones en zonas voladas a más de 7 m. de altura sobre parcela neta y edificabilidad de 0,04 m²/m² sobre parcela neta, pudiendo llegar hasta 15 m. de altura contando desde la rasante hasta la parte más alta del elemento singular sin contar elementos de instalaciones.

Artículo 69: Condiciones de uso

Solo se autorizan las construcciones de iniciativa pública y uso público, tales como parques infantiles, instalaciones deportivas al aire libre, no lucrativas, exposiciones y reuniones al aire, etc., en los mismos casos que el punto anterior.

Se podrán efectuar concesiones por parte del Ayuntamiento para explotaciones privadas tales como bares, kioscos para venta de periódicos, flores etc. siempre que se realicen a base de construcciones ligeras que armonicen con el entorno, cumplan con las condiciones contenidas en el artículo 68 y no sobrepasen 20 m² construidos.

SECCION QUINTA: SISTEMA VIARIO (CLAVE E)

Artículo 70: Sistema general viario

El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con objeto de permitir la accesibilidad en las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

Por éstos viales deberán discurrir las redes de instalaciones para servicios de las distintas zonas o sectores.

Se distinguen dos tipos de vías:

a) Vías de penetración.
b) Vías urbanas.

Las vías de penetración son carreteras que conectan el territorio planeado con la red de carreteras estatales, provinciales o municipales, con las condiciones que se establecen en el art. 20 de las Ordenanzas de este P.G.O.U. Las vías urbanas constituyen un sistema viario mixto, tráfico rodado y peatonal, interior del territorio planeado, con las condiciones que se establecen en el art. 20 de las Ordenanzas de éste Plan General.

En los cruces de dos vías de red básica, la edificación no podrá invadir el área suplementaria de protección y servidumbre cuando existan.

Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos del Plan, indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta.

Las instalaciones, edificaciones y carteles u otros medios de publicidad, en zona adyacente a las vías integrantes del sistema general viario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones a la licencia municipal.

SISTEMA VIARIO · SECCIONES TIPO DE NUEVA CREACION (Art. 70)

VIAS DE PENETRACION

E·I VIAL INTERURBANO

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

SISTEMA VIARIO · SECCIONES TIPO DE NUEVA CREACION (Art.70)

VIAS COLECTORAS

E·2 VIAL PRINCIPAL

E·2 VIAL PRINCIPAL

SISTEMA VIARIO · SECCIONES TIPO DE NUEVA CREACION (Art.70)

VIAS SECUNDARIAS

E·3 VIAL SECUNDARIO

E·4 VIAL TERCIARIO

SECCION SEXTA: SISTEMA DE PROTECCION DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE F)

Artículo 71: Definición y limitaciones

Constituyen esta Clave los terrenos ocupados por los ríos, ramblas y riberas, y los espacios laterales que constituyen su cauce y lecho natural.

Serán de dominio público los terrenos comprendidos en las delimitaciones realizadas al amparo de la legislación vigente de Aguas por los órganos correspondientes.

En materia de protección se estará a lo dispuesto por estas normas y a lo señalado en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989 de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

En estas áreas se prohíbe cualquier tipo de edificación, movimiento de tierras, deforestaciones de los márgenes, extracciones de áridos y la tala de árboles.

No pueden ser objeto de utilización que impliquen transformación de sus condiciones naturales actuales o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por su legislación específica.

SECCION SEPTIMA: SISTEMA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA. (CLAVE G)

Artículo 72: Definición y limitaciones

Constituye esta clave los terrenos donde se encuentran restos o yacimientos arqueológicos, y serán de dominio público estando en materia de protección a lo dispuesto en estas normas y a lo señalado en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1989 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

Cualquier movimiento de tierras, vallado y o edificación auxiliar deberá contar con la previa autorización de la Conselleria de Cultura y Medio Ambiente.

CAPITULO V: SUELO URBANO

SECCION PRIMERA: REGULACION

Artículo 73: Disposiciones generales

El Plan General establece la ordenación pormenorizada del suelo urbano, mediante su división en zonas de usos y tipología homogéneas.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Delimita las áreas de Reparto, determinando su Aprovechamiento Tipo, así como las Unidades de Ejecución donde éstas sean precisas para la transformación de los terrenos en solares, incorporándolos al proceso urbanizador.

Este capítulo regula la ordenación urbanística de cada zona mediante parámetros tipológicos básicos de sus construcciones, en función de sus usos característicos.

Establece asimismo la edificabilidad máxima y los usos permitidos en función del destino del suelo.

Las características morfológicas y ornamentales de las edificaciones se regulan en las Ordenanzas de la edificación de este Plan, mediante las cuales se completan los parámetros definitorios de las mismas.

Artículo 74: Zonas

En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de edificación y usos dominantes se distinguen las siguientes zonas en suelo urbano:

- Zona 1. Casco 1 y Sector 1 (Clave 1)
- Zona 2 y 2b. Casco 1a (Clave 1a)
- Zona 3 y 4. Los Martínez 1 y 2 (Clave 2)
- Sector 2. El Oasis. (Clave 3)

Para cada zona se concreta el uso característico, y los compatibles en las ordenanzas de este Plan General.

En estas Normas se definirán las características particulares de edificación que afectan directamente al aprovechamiento de las parcelas o solares.

Artículo 75: Calculo de la edificabilidad

Cuando se indique en esta normativa expresamente la edificabilidad expresada en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, será la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación, altura y número de plantas máximo, o bien del fondo edificable y la altura que establezca el plan.

Artículo 76: Aprovechamiento susceptible de apropiación

El aprovechamiento susceptible de apropiación para cada parcela es el que resulte de restar al noventa por ciento del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto a la que pertenece, calculado según el Art. 36 el porcentaje de cesiones gratuitas para dotaciones públicas que figura en la ficha correspondiente, a excepción de aquellas áreas en las que de conformidad con el Art. 37 se considera que han cumplido con sus deberes urbanísticos de cesión.

SECCION SEGUNDA: ZONA 1. CASCO 1 Y SECTOR 1 (CLAVE 1)

Artículo 77: Definición y delimitación

Corresponde al suelo urbano de consolidación más remota estando delimitado por el Este y Oeste con suelos urbanizables de ordenación pormenorizada y al norte y al Sur por las zonas 2 y 2b de este mismo tipo de suelo.

Artículo 78: Condiciones particulares de edificación

1. Alineaciones y rasantes:

Serán las que existen actualmente a excepción de las que este P.G.O.U. modifican a las Normas Subsidiarias existentes a la entrada en vigor de este Plan y se encuentran grafiadas en los planos denominados, de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes con la numeración 2.1-2; 2.1-3 y 2.1-4 a escala 1/2.000

2. Solar edificable:

Se considera edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

	Anchura de calles			
	Hasta 9 m.	de 9 a 14 m.	de 14 a 20 m.	más de 20 m.
Superficie mínima	100	120	140	160
Longitud mín. fachada	6	7	8	10
Fondo mínimo	8	9	10	12
Diámetro del mínimo círculo inscrito	5	6	7	8
Dimensión mínima en cualquier sentido	4	4	4	4

No obstante lo anterior, se consideran edificables los solares situados en el caso antiguo, siempre que permitan la edificación de viviendas exteriores, mínimas, y demás estén inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la aprobación de este Plan.

3. Ocupación máxima:

La ocupación máxima será igual o inferior al 100% de la correspondiente al solar.

4. Tipología de la edificación:

Será preferentemente la de marginal cerrada con patios de ventilación.

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE ALICANTE
SECRETARIA

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

5. Coeficiente de edificabilidad:

Será el resultado de la aplicación de las condiciones de altura, y ocupación.

6. Retranqueos de la edificación:

No se autorizan retranqueos de la edificación que dejen medianeras al descubierto, salvo en las medianeras de los edificios que estén fuera de ordenación, siendo necesario en este caso algún tipo de tratamiento de fachada.

7. Condiciones de altura máxima de las nuevas edificaciones, se regirá por las siguientes normas:

Ancho de la calle	Altura	Plantas
- Menor de 6 metros	7 m	2
- Mayor o igual a 6 metros	10 m	3

Los solares recayentes a la Plaza de la Constitución, retranquearán la 3ª y última planta, 3 metros de la alineación oficial.

8. Vuelos y salientes:

Ancho de la calle	Cuerpos volados	Balcones
- Hasta 6 m	0,00 m	0,40 m
- De 6 a 12 m	1/10 de A	1/10 de A
- Más de 12 m	1,20 m	1,20 m

Los miradores o cuerpos volados, no sobrepasarán el 50% de la longitud de la fachada.

En las edificaciones recayentes a la Plaza de la Constitución, solo se permitirán los balcones que armonicen con la morfología de las fachadas existentes.

9. Sótanos:

Se permiten los semisótanos, siempre que el nivel del suelo de los mismos este más alto que el alcantarillado del vial por el que se accede a ellos, debiendo disponerse además válvula antiretorno para desagüe del mismo.

Artículo 79: Aparcamientos

Se establece la dotación de una plaza de aparcamiento en planta baja, sótano o semisótano por cada vivienda ó 100 m² de solar de acuerdo al artículo 51 de estas normas no siendo obligatorio en los casos en los expuestos o fachadas de longitud menor al doble del radio de giro mínimo (6 m.) establecido en el art. 42 de las Ordenanzas de este Plan.

SECCION TERCERA: ZONA 2 Y 2b. CASCO 1a (CLAVE 1a)

Artículo 80: Definición y delimitación

Corresponde tambien al suelo urbano de consolidación más remota con la particularidad de corresponder a una edificación continua de borde con el termino municipal de Formentera del Segura en el caso de la zona 2 y edificación marginal de ensanchamiento junto a la carretera de Elche en el caso de la zona 2b.

Artículo 81: Condiciones particulares de edificación

1. Alineaciones y rasantes:

Serán las señaladas en el plano correspondiente de este Plan General, debiendo solicitarse la correspondiente tira de líneas a la solicitud de licencia de nueva planta. Se encuentran grafiados en los planos 2.1-1; 2.1-3 y 2.1-4 denominados de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000.

2. Solar edificable:

Como se trata de calles con ancho comprendido entre 9 y 14 m. la superficie del solar mínimo es de 120 m², la longitud mínima de fachada es de 7 m., fondo mínimo de 9 m. o diámetro mínimo inscrito de 6 m. y dimensión mínima en cualquier sentido, 4 m.

No obstante, se consideran edificables los solares ya consolidados con anterioridad a la aprobación de este Plan.

3. Ocupación máxima:

La ocupación máxima será del 100% en planta baja y de 18 m. en planta de piso en la zona 2 y a limite de delimitación de suelo urbano en zona 2b.

4. Tipología de edificación:

Será preferentemente la de marginal cerrada con patios de ventilación.

5. Coeficiente de edificabilidad:

Será el resultado de la aplicación de las condiciones de altura y ocupación.

ACUERDO APROBACION

Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

SECRETARIA

6. Retranqueos de la edificación:

No se autorizarán retranqueos cuando estos dejen medianeras al descubierto, salvo las de los edificios fuera de ordenación, siendo necesario en este caso algún tipo de tratamiento ligero de fachada.

7. Condiciones de altura:

La altura máxima en estas zonas será la correspondiente a planta baja y una planta de piso con una altura reguladora máxima de 7 m.

8. Vuelos y salientes:

Los vuelos de balcón y/o mirador en estas zonas no sobrepasarán los 0,70 m. desde la alineación oficial.

Los elementos salientes como los aleros, pueden llagar hasta 0,90 m. desde la alineación oficial y siempre por encima de los 3,60 m. desde el nivel de la acera en cualquier punto, siempre y cuando no sobrepasen, en proyección vertical, la línea de bordillo de la acera menos 20 cm.

Los cuerpos volados o miradores no sobrepasarán del 50% de la longitud de la fachada.

9. Sótanos:

Quedan prohibidos en esta zona los sótanos y semisótanos.

artículo 82: Aparcamientos

Se establece la dotación de una plaza de aparcamiento en planta baja, para cada vivienda o 100 m² de edificación destinada a otros usos, de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 51 de estas Normas, no siendo obligatorio en fachadas de longitud inferior a 12 m.

SECCION CUARTA: ZONA 3 Y 4. LOS MARTINEZ 1 Y 2 (CLAVE 2)

Artículo 83: Definición y delimitación

Corresponden estas zonas a dos barriadas de edificación como asentamientos al borde de la Carretera a Dolores.

Los Martínez 1, esta constituida por la 1ª barriada, conforme se va hacia Dolores, constituyendo Los Martínez 2, la 2ª barriada en esta misma dirección.

Solo se permitirán obras de rehabilitación, reforma o consolidación.

Artículo 84: Condiciones particulares de edificación

1. Alineaciones y rasantes:

Las alineaciones son las grafiadas en los planos correspondientes de este Plan General, con la numeración 2.2-1 y 2.3-1 denominados de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000.

2. Solar edificable:

Corresponderán a los existentes, sin posibilidad de segregaciones posteriores a la fecha de aprobación del Plan y siempre y cuando se puedan emplazar en ellos actividades que cumplan con la legislación vigente.

3. Ocupación máxima:

La ocupación será del 100% en planta baja y de 18 m. de fondo máximo en planta de piso, cuando éste exista.

4. Tipología de edificación:

Será preferentemente marginal cerrada.

5. Coeficiente de edificabilidad:

Será el resultado de la aplicación de las condiciones de altura y ocupación.

6. Retranqueos de la edificación:

No se autorizan retranqueos, debiendo guardar y conservar el carácter alineado de las edificaciones.

7. Condiciones de altura:

La altura máxima, la existente en cada caso no pudiendo variar ésta.

8. Vuelos y salientes:

Quedan prohibidos los cuerpos volados, admitiéndose elementos salientes, como son los aleros de cubierta con un máximo de 30 cm. sobre la alineación de fachada.

9. Sótanos:

Se prohíben los sótanos y semisótanos.

ACUERDO APROBACION

Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Artículo 85: Aparcamientos

Dada la tipología predominante de los solares de la zona, se exime del cumplimiento de las plazas de aparcamiento en esta zona.

SECCION QUINTA: SECTOR 2. EL OASIS (CLAVE 3)

Artículo 86: Definición y delimitación

Es un núcleo de reciente creación, constituido por 2ª vivienda o vivienda de recreo o estacional fundamentalmente, ubicado en la zona Norte del término en las partes altas del mismo.

Artículo 87: Condiciones particulares de edificación

La edificación corresponderá al tipo residencial de baja densidad, tipología ciudad-jardín, definiéndose dos niveles según la intensidad del uso asignado.

a) VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

- Parcela mínima = 800 m²
- Densidad sobre parcela neta = 0,4 m²/m²
- Ocupación = 30% sobre parcela neta
- Separación de linderos y fachada = una vez la altura y como mínimo 3 m. y 5 m. respectivamente.
- Nº de plantas máximo = dos plantas
- Altura máxima = 7 metros
- Se permiten los sótanos y semisótanos, no invadiendo las zonas de retranqueos y no computando a efectos de edificación pero si de ocupación.

b) VIVIENDAS ALINEADAS O HILERA Y AGRUPADAS

- Parcela mínima = 3.000 m² por actuación y 150 m² por vivienda.
- Parcela máxima = 10.000 m² (o fase constitutiva de una misma propiedad horizontal).
- Densidad sobre parcela neta = 1 m²/m²
- Ocupación = 50% sobre parcela neta
- Separación a linderos y fachada = una vez la altura y como mínimo 3 m. y 5 m. respectivamente.
- Separación entre bloques dentro de la misma parcela = a la Semisuma de la alturas y como mínimo 6 metros.
- Nº máximo de plantas = dos
- Altura máxima = 7 metros
- Se permiten los sótanos y semisótanos, no invadiendo las zonas de retranqueos y no computando a efectos de edificación pero si de ocupación.

Artículo 88: Aparcamientos

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda y cada 100 m² de usos distintos compatibles con aquel en el interior de la parcela.

CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE ORDENADO PORMENORIZADAMENTE

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 89: Disposiciones generales

Se ordena pormenorizadamente todo el suelo urbanizable de ejecución más inmediata, y o el situado en el borde de las zonas y o el parcialmente consolidado, definiendo las alineaciones, dotaciones públicas, tipología de la edificación, edificabilidad, densidad de viviendas y delimitando las áreas de reparto y las unidades de ejecución, determinando su aprovechamiento tipo.

Para que este suelo sea edificable, es necesario el desarrollo de la correspondiente Unidad de Ejecución mediante un Programa de Actuación Integrada.

Artículo 90: División en zonas

En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de la edificación y usos dominantes, se distinguen las siguientes zonas en suelo urbanizable ordenado:

- UE-1; Isidro (clave 11)
- UE-2; Olmé (clave 11)
- UE-3; Lo Grané (clave 12)
- UE-4; Marina (clave 13)
- UE-5; Escuera (clave 13)
- UE-6; Zona industrial Los Moras (clave 14)
- UE-7; Las Pesqueras (clave 13)

SECCION SEGUNDA: UE-1; ISIDRO Y UE-2; OLME (CLAVE 11)

Artículo 91: Definición y limitaciones

Corresponde la UE-1; Isidro y la UE-2; Olmé, a los ensanches Este y Oeste del casco urbano de más antiguo asentamiento, tratándose pues de suelos al borde del suelo urbano existente de ejecución inmediata.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de marzo de 1998
LA SECRETARIA

Artículo 92: Condiciones particulares de edificación

1. Alineaciones y rasantes:

Son las señaladas en los planos correspondientes del Plan General, debiendo solicitarse la correspondiente tira de líneas previa a la solicitud de licencia.

Los planos corresponden a la denominación de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes con la numeración 3.1-1; 3.2-1; 3.2-2 a escala 1/2.000.

2. Solar edificable:

La superficie mínima de solar es de 120 m², la longitud mínima de fachada 6 m., el fondo mínimo 10 m. y podrá inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro como mínimo.

3. Ocupación máxima:

La ocupación será del 100% en planta baja y atendiendo a la profundidad máxima de 18 m. las plantas de pisos, no pudiéndose destinar más de 2 plantas a vivienda.

4. Tipología de edificación:

La tipología corresponderá a la de edificación cerrada con patios de parcela y o de manzana.

5. Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad residencial será de 2 m²/m² sobre parcela neta, y de 1 m²/m² para otros usos compatibles con éste, presentando una edificabilidad total de 3 m²/m² sobre parcela neta, atendiendo no obstante a la profundidad máxima edificable, con lo que se establece una edif. media neta para vivienda de 1,7056 m²/m² en UE-1 y 1,8876 m²/m² en UE-2 y de 1 m²/m² para otros usos en ambas unidades.

6. Retranqueos de la edificación:

Solo se permitirán los retranqueos que no dejen las medianeras vistas y se cumpla las condiciones de patio abierto a fachada de acuerdo al Art. 4, punto 24 de las Ordenanzas de este Plan.

7. Condiciones de altura:

La altura máxima en estas zonas será de planta baja y dos plantas de pisos, correspondientes a una altura reguladora máxima de 10 m., no pudiendo destinarse más de dos plantas a vivienda.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

8. Vuelos y salientes:

Los vuelos cerrados y abiertos (mirador y balcón) tendrán en estas zonas una anchura máxima de 1,20 m. siempre y cuando queden remetidos 0,20 m. de la proyección vertical del bordillo de la acera.

Los vuelos cerrados (miradores) serán como máximo el 50% de la longitud de la fachada.

Los elementos salientes, podrán sobrepasar 0,30 m. la anchura de los vuelos siempre y cuando estén situados por encima de 3,60 m. de la cota del pavimento de la acera.

9. Sótanos:

Se permiten los semisótanos, que no computarán a efectos de edificabilidad, siempre que la cota del pavimento de los mismos sea superior a la cota de alcantarillado del vial por el que se accede, debiendo disponerse además válvula antirretorno para desagüe del mismo.

Artículo 93: Aparcamientos

En estas zonas, habrá de destinarse una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación destinada a otro uso, estando a los criterios establecidos en el art. 51 de estas normas y al 42 de las ordenanzas de este Plan.

SECCION TERCERA: UE-3; LO GRANE (CLAVE 12)

Artículo 94: Definición y limitaciones

Corresponde esta zona a la de ensanche del casco urbano de 2ª residencia El Oasis, constituido fundamentalmente por edificación unifamiliar y o adosada y o alineada o hilera.

Artículo 95: Condiciones particulares de edificación

1. Alineaciones y rasantes:

Son las señaladas en los planos correspondientes del Plan General debiendo solicitarse la correspondiente tira de líneas previa la solicitud de licencia.

Estos planos son los denominados de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes con la numeración 3.3-1; 3.3-2; 3.3-3 y 3.3-4 a escala 1/2.000.

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, COMPETENCIES DEL DEPARTAMENT DE VIVENDA I OBRES PUBLIQUES, SECRETARIA

2. Tipología de edificación:

La edificación corresponde a la residencial de baja densidad, definiéndose dos tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada (clave 12a)
- Viviendas alineada o hilera y agrupada (clave 12b)

3. Parcela mínima y o máxima:

De acuerdo a la tipología aislada (clave 12a) en hilera y o adosada (clave 12b) tenemos:

- Parcela mínima viv. unifamiliar aislada: 500 m².

- Parcela mínima para edif. en hilera o agrupada: 3.000 m² y 150 m² por vivienda, no pudiéndose desarrollar unidades o fases constitutivas de una misma propiedad horizontal de parcela superior a 10.000 m².

4. Ocupación máxima, independiente de la tipología, será del 30% de la superficie de la parcela.

5. Edificabilidad máxima por parcela:

La edificabilidad máxima, independientemente de la tipología, será de 0,5 m² de techo edificable por m² de parcela neta (o,5 m²/m²).

6. Retranqueos y separación entre bloques:

Los retranqueos independientemente de la tipología, serán de 3 m. a todos los lindes, tanto zonas comunes como viales públicos u otras propiedades tanto del mismo como de distinto uso. Los bloques de edificación de una misma parcela se separarán 6 m. como mínimo.

7. Condición de altura:

La altura máxima permitida corresponde a planta baja y planta de piso con 7 m. de altura reguladora máxima.

8. Sótanos:

Se permiten sótanos y semisótanos, no invadiendo las zonas de retranqueos y no computando a efectos de edificabilidad pero si de ocupación.

Artículo 96: Aparcamientos

En estas zonas habrá de destinarse una plaza de aparcamiento por vivienda o por 100 m² de edif. destinada a otro uso.

ACUERDO APROBACIÓN
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

SECCION CUARTA: UE-4, MARINA; UE-5, ESCUERA; UE-7, PESQUERAS (CLAVE 13)

Artículo 97: Definiciones

Corresponden todas estas zonas a 2ª vivienda turística o residencial baja densidad, estando unas en fase de ejecución según planeamientos anteriores (UE-4, Marina) y las otras medio parceladas pero sin planeamiento aprobado.

Artículo 98: Condiciones particulares de edificación

1. Alineaciones y rasantes:

Son las señaladas en los planos correspondientes del Plan General debiendo solicitarse la correspondiente tira de líneas previa a la solicitud de licencia. Estos son los denominados de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes con las numeraciones 3.4-1; 3.4-2; 3.4-3; 3.4-4; 3.4-5; 3.4-6; 3.4-7; 3.4-8; 3.4-9; 3.4-10; 3.4-11; 3.4-12; 3.4-13; 3.4-14; 3.4-15; 3.5-1; 3.5-2; 3.5-3 y 3.7-1, a escala 1/2.000.

2. Tipologías de edificación:

La edificación de estas zonas corresponde a la residencial de baja densidad, definiéndose dos tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada (clave 13a y 13a')
- Viviendas agrupada y alineada o hilera (clave 13b)

3. Parcela mínima y o máxima:

Para la tipología unifamiliar aislada (clave 13a), la parcela mínima es de 800 m², permitiéndose la variante de poder agrupar con otra formando viviendas pareadas con subparcela mínima de 400 m² (clave 13a').

Para la tipología de agrupada y alineada o hilera (clave 13b), la parcela mínima por actuación es de 3.000 m², y de 200 m² por unidad de vivienda, no pudiéndose desarrollar unidades en parcelas o fases constitutivas de una misma propiedad horizontal, superiores a 10.000 m².

4. Ocupación máxima por parcela:

La ocupación máxima, en vivienda unifamiliar aislada (clave 13a y 13a') será del 30% sobre la superficie neta de la parcela y del 50% para viviendas agrupada y alineada o hilera (clave 13b).

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

5. Edificabilidad máxima por parcela:

La máxima edificabilidad, en vivienda unifamiliar aislada (clave 13a y 13a'), será de 0,4 m² de techo edificable por m² de parcela neta (0,4 m²/m²) y de 1 m²/m² en vivienda agrupada y alineada o hilera (clave 13b), excepto en UE-4, Marina que para este tipo de vivienda la edificabilidad máxima será de 0,84 m²/m².

6. Retranqueos y separación entre bloques:

Independientemente de las tipologías edificatorias, los retranqueos, serán de 3 m. a todos los lindes, tanto a zonas comunes como viales públicos u otras propiedades destinadas al mismo o distinto uso.

Los bloques de edificación de una misma parcela, deberán separarse 6 m.

7. Condición de altura:

La altura máxima permitida corresponde a planta baja y planta de piso con 7 m. de altura reguladora máxima.

8. Sótanos:

Se permiten sótanos y semisótanos, no invadiendo las zonas de retranqueos y no computando a efectos de edificabilidad pero si de ocupación.

Artículo 99: Aparcamientos

En estas zonas habrá de destinarse una plaza de aparcamiento por vivienda, estudio y o apartamento, o por cada 100 m² de edificados destinado a otro uso, en el interior de la parcela.

Artículo 100: Condiciones particulares de UE-4, Marina

Formarán parte de este cuerpo Normativo todas las exigencias requeridas al Programa de Actuación necesario para su desarrollo expuestas en el punto 3.1 de la Memoria y demás artículos que le sean de aplicación en este Plan.

SECCION QUINTA: UE-6, ZONA INDUSTRIAL LOS MORAS (CLAVE 14)

Artículo 101: Definición

Corresponde a suelo urbanizable con ordenación pormenorizada de uso predominante industrial, con edificaciones industriales aisladas, pudiendo desarrollarse varias actividades dentro de un mismo contenedor general.

Artículo 102: Alineaciones y Rasantes

Son las señaladas en los planos denominados de Calificación y Regulación del Suelo, Alineaciones y Rasantes, con la numeración 3.7-1, a escala 1/2.000.

Artículo 103: Categorías industriales

Se establecen las siguientes categorías según el tamaño de la parcela que ocupan:

- Categoría A:
  Industrias en parcelas superiores a 7.000 m².

- Categoría B:
  Industrias en parcelas inferiores a 7.000 m² y superiores a 3.000 m².

- Categoría C:
  Industrias en parcelas inferiores a 3.000 m².

Artículo 104: Parcela mínima

Se establece la parcela mínima de 500 m²

Artículo 105: Tipos de construcciones

Se podrán establecer las siguientes construcciones y/o espacios dentro del uso industrial a que hace referencia el Art. 43 de las Ordenanzas del P.G.:

1) Edificios de naves de fabricación o almacenaje.
2) Bloques representativos.
3) Espacios libres destinados a aparcamientos.
4) Construcciones accesorias.
5) Patios o Parques industriales.
6) Edificios destinados a usos distintos del industrial, tales como edificios sociales, culturales, asistenciales, etc.

Artículo 106: Ocupación máxima y edificabilidad

La ocupación máxima de toda la edificación, independientemente del uso a que se destine será del 60% de la superficie de la parcela neta.

La edificabilidad es la que resulta de aplicar la ocupación máxima por el nº de plantas permitidas, estimándose la edificabilidad media de 1,2 m²/m².

Artículo 107: Bloques representativos

Comprenden las construcciones que forman parte del edificio industrial y se destinan a despachos, oficinas, salas de reunión, laboratorios, etc. y en general a todos aquellos usos que dependiendo de la industria, no se

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

dediquen a procesos de fabricación. Estos tendrán una profundidad máxima de 15 m. tanto si están adosadas a la industria como si están aislados.

Artículo 108: Aparcamientos

Se preverá la dotación en las zonas libres de la parcela o en el interior a razón de 1 plaza por cada 200 m² de edificio tanto industrial como el resto de usos.

Artículo 109: Construcciones accesorias

Serán todas aquellas para el adecuado funcionamiento de las industriales tales como centros de transf., depósitos elevadores, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen serán libres siempre que se justifiquen y no creen perturbaciones o servidumbres. Deberán cumplir las condiciones de retranqueo exigidas para la edificación principal.

Artículo 110: Patios de parcela

La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de 3,00 m. de diámetro, como mínimo.

Artículo 111: Sótanos y semisótanos

Los semisótanos o sótanos, podrán destinarse a locales de trabajo cuando la superficie de huecos de iluminación y ventilación será superior a 1/8 de la superficie útil y cuando el suelo del sótano o semisótano diste menos de 1,50 m. hasta la parte inferior de dichos huecos.

Artículo 112: Retranqueos

a) Los bloques representativos deberán ubicarse en el frente de la parcela recayente a la calle más ancha.

b) La edificación industrial, anejos y el bloque representativo se retranqueará dependiendo la categoría de la industria en:

CATEGORIA I:
- Retranqueo a vial = 10,00 m., y si da a dos viales 10 m. al más ancho y 5,00 m. al otro.
- Retranqueo a lindes = 5,00 m.

CATEGORIA II:
- Retranqueo a vial = 5,00 m. y si da a dos viales 5,00 m. al más ancho y 3,00 m. al otro.
- Retranqueo a linderos = 4,00 m.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA,

CATEGORIA III:
- Retranqueo a vial = 5,00 m. y si da a dos viales 5,00 m. al más ancho y 3,00 m. al otro.
- Retranqueo a linderos = 3,00 m.

c) Se prohíbe depositar materiales o verter desperdicios en estos espacios, pudiéndose destinar a jardines y/o aparcamientos.

d) Los edificios destinados a usos distintos del industrial que hayan de ubicarse de forma independiente en estos suelos industriales, se separarán como mínimo:

- 10,00 m. de la alineación del vial.
- 5 m. de los linderos.

Artículo 113: Altura reguladora

La altura reguladora máxima de los edificios destinados a los usos permitidos en este tipo de suelo, estará en función del ancho de la calle o vial.

Ancho vial	Altura regulad. máx.	Nº plantas
Inferior a 12,00 m	7 m.	2
Igual o superior a 12 m	10 m.	2

Artículo 114: Vallas

Las alineaciones de vial se podrán materializar con cerramientos de parcela, de acuerdo a la normativa de vallados según art. 28 de las ordenanzas de este Plan General.

CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE SIN ORDENAR

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 115: Generalidades

En este capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuya urbanización es opcional y requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente Programa.

Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los sectores de planeamiento y las áreas de reparto, determina la ordenación estructural, los estándares dotacionales mínimos en cada zona, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de vivienda máxima.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997
LA SECRETARIA

Para cada zona el Plan establece el aprovechamiento tipo, señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.

El Plan contiene para todo el suelo una fichas de características y condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador.

Artículo 116: Tipos de suelo

El suelo urbanizable no ordenado comprende los siguientes tipos de suelo de acuerdo con su destino final:

- Suelo Residencial.
- Suelo de Servicios o Terciario.

Artículo 117: Delimitación de los sectores de planeamiento

El suelo urbanizable no ordenado se subdivide en sectores de planeamiento estructurando la utilización urbanística del territorio.

El perímetro de cada sector se considera en general coincidente con el eje de los viales delimitadores del mismo, debiendo urbanizarse todo él por parte del sector que iniciase el expediente, excepto cuando se trate de viales que separen el suelo urbanizable del suelo no urbanizable, en cuyo caso se considerará como límite del sector la alineación exterior del vial.

Artículo 118: Aprovechamiento tipo

El aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de reparto, calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 36, tiene un valor similar por haberse homogeneizado las distintas situaciones urbanísticas adscribiendo a cada una de ellas cesiones dotacionales pertenecientes a la red estructural de dotaciones, no incluidas en ningún sector, en proporción adecuada para conseguir esta homogeneización.

En el ámbito del Plan no se dan, en consecuencia, desequilibrios intersectoriales.

Artículo 119: Desarrollo del Plan

El desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable no ordenado se efectuará a través de:

a) Plan Parcial, que ordenará el sector de forma pormenorizada.

b) Programas para el desarrollo de las Unidades de Ejecución contenidas en el mismo.

c) Proyecto de Reparcelación.

d) Proyecto de Urbanización.

El proceso urbanizador para este tipo de suelo será siempre pública, siguiendo el procedimiento establecido en la L.R.A.U. para que exista la debida concurrencia de particulares. No obstante la gestión podrá ser indistintamente directa o indirecta, es decir pública o privada dependiendo que el Ayto. ejercite de urbanizador, en el primer caso o lo hagan los particulares previa pública concurrencia en el segundo.

De acuerdo al art. 4 del Decreto 256/94 de 20 de Diciembre del Gobierno Valenciano, sobre autorización administrativa de grandes superficies de venta al detall, la aprobación o modificación de planes en que sea posible la implantación de grandes superficies comerciales de venta al detall, se someterá a informe de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo emitido ante la Comisión Territorial de Urbanismo para la aprobación definitiva de dichos planes.

Artículo 120: Marco de referencia

1. En la redacción de los instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo de el suelo urbanizable no ordenado, deberán tenerse en cuenta además de las determinaciones específicas que se contienen en el Plan para este tipo de suelo, las determinaciones generales sobre sistemas y protección de la naturaleza y de los bienes culturales previstos en este Plan y en los demás documentos que lo desarrollen.

2. Las actuaciones en este tipo de suelo, deberán respetar al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan redactarse Planes y Programas que objetivamente se yuxtapongan con las actuaciones que pudieran realizarse al amparo de las legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio.

3. Para el desarrollo de estos suelos, además, se tendrá en cuenta la priorización y mecanismos de financiación para la integración de estas zonas a la red primaria o estructural de acuerdo a lo expuesto en el Capítulo VII y Capítulo VI, punto 4 (Obtención de la red primaria) de la Memoria de este Plan, que pasará a formar parte de este cuerpo Normativo. La adquisición de estos terrenos que estuviesen fuera de la unidad o sector a desarrollar vendrán garantizados mediante escritura pública o certificado Registral en el correspondiente Programa de Actuación para su aprobación.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, SECRETARIA

Artículo 121: Régimen transitorio

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, Programas de Actuación urbanística y Proyectos de Urbanización. El suelo urbanizable no ordenado tendrá la consideración de suelo no urbanizable en cuanto a derechos de los propietarios y régimen del suelo.

Unicamente se permitirán las obras siguientes:

- Las correspondientes a la ejecución de las Obras públicas.

- Las imprescindibles para la explotación agraria de las fincas.

- Las obras de reforma, conservación e incluso mejora de edificios ya existentes compatibles con el uso genérico del suelo previsto en el Plan.

Los actos de segregación de fincas se sujetarán a las normas sobre suelo no urbanizable, estando prohibidas las parcelaciones o reparcelaciones de terreno.

SECCION SEGUNDA: SUELO RESIDENCIAL

Artículo 122: Definición

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de uso preferentemente residencial comprenden los suelos cuyo desarrollo es opcional conforme a las necesidades de suelo mediante el correspondiente Programa.

Se desarrollará solo una tipología de edificación, la de residencial baja densidad.

Artículo 123: Estándares urbanísticos

Para todo el suelo urbanizable no ordenado de uso predominante residencial los Planes Parciales deberán prever espacios destinados a dotaciones públicas al servicio del sector cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria será público de acuerdo con los siguientes niveles mínimos.

a) Dotacional público, sin contar viario, 35 metros cuadrados por cada 100 de techo edificable, de los cuales al menos 15 metros cuadrados deberán destinarse a zonas verdes públicas y en todo caso, más del 10% de la superficie total del sector, cualquiera que sea el uso de sus edificios.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

b) Aparcamientos en superficie: Por cada vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación una plaza fuera de superficie estrictamente viaria.

En el cómputo de los espacios verdes públicos y en el de la superficie bruta del sector, no se incluirán las áreas de parques públicos pertenecientes a la red estructural de dotaciones a que se refiere el artículo 17.2 de la L.R.A.U.

SECCION TERCERA: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO, RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (CLAVE 21)

Artículo 124: Definición

Comprende esta clave el suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente por el Plan, destinado a desarrollos residenciales de baja densidad, correspondiendo a los Sectores 3, (Ente El Oasis y Marina), Sector 4 (Este El Oasis), Sector 5 (Oeste Marina), Sector 6 (Centro Sur Marina 1), Sector 7 (Centro Sur Marina 2), y se encuentran grafiados en los planos denominados Estructura General y Orgánica del Territorio con la numeración del 1.6-5 al 1.6-7; del 1.6-12 al 1.6-14 y el 1.6-18 a escala 1/5.000.

Artículo 125: Zonificación y condiciones de la edificación

1. Tipologías edificatorias y zonificación:

Podrán desarrollarse las siguientes tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Viviendas agrupada y alineada o hilera con un máximo del 40% del total de superficie residencial.

2. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación serán la mismas que las de la clave 12 para suelo urbanizable ordenado.

3. Densidad máxima de viviendas:

Se establece una densidad máxima de 20 viviendas por Ha., para este tipo de suelos.

Artículo 126: Aparcamiento

Se preverá la misma dotación de aparcamientos que en la clave 12 para suelo urbanizable ordenado.

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

SECCION CUARTA: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO DE USOS TERCIARIOS (CLAVE 22)

Artículo 127: Definición

Las áreas de suelo urbanizable no ordenado de usos terciarios comprenden los suelos de desarrollo opcional conforme a las necesidades de suelo comercial, de servicios, administrativo, residencial público, etc, mediante el correspondiente Programa, con exclusión del uso residencial privado. Este suelo corresponde al denominado (Sector 8 Terciario N-332) y están grafiados en los planos denominados Estructura General y Orgánica del Territorio en la numeración 1.6-13 y 1.6-14, a escala 1/5.000.

La conexión es la red estructural esta señalada en la ficha correspondiente de la Memoria del Plan.

Artículo 128: Parámetros de edificación

1. El tipo de ordenación será de edificación aislada
2. La edificabilidad bruta no superará el 0,45 m^2/m^2
3. Ocupación neta máxima de parcela es el 40%.
4. Altura máxima 10 m.

Artículo 129: Aparcamientos

De acuerdo a lo especificado en estas Normas y en las Ordenanzas de este Plan General.

CAPITULO VII: SUELO NO URBANIZABLE

SECCION PRIMERA: CONCEPTO Y CATEGORIAS

Artículo 130: Concepto

El presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos que por sus valores ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales o agrícolas, o por exigencias de limitación al crecimiento urbano, deben ser protegidos con medidas que eviten su degradación y fomenten el mayor aprovechamiento de sus condiciones naturales.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando los dispuestos en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, por contar con los requisitos o características establecidas en el Art. 1 de dicho Texto Legal.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

Asimismo y por exclusión, se clasificarán como Suelo No Urbanizable los terrenos que no estén incluidos en las restantes clases de suelo (Urbano o Urbanizable).

Artículo 131: Categorías

Se establecen dos categorías de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de especial protección.
- Suelo No Urbanizable común.

A) Se califica como Suelo No Urbanizable de especial protección a aquellas partes del territorio que, debido a sus características paisajísticas y de calidad ambiental, o a su valor cultural, histórico-artístico y arqueológico, o a la necesidad de protección del Dominio Público Hidráulico, requieren una normativa especial que permita su conservación y mejora. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos agrícolas o ganaderos tradicionalmente existentes.

Las diferentes razones que determinan la necesidad de una especial protección, configuran los distintos tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección:

a) De especial protección arqueológica (clave 31).

b) De especial protección del paisaje y del medio natural (clave 32).

c) De especial protección del Dominio Público Hidráulico (clave 33).

d) De especial protección del Patrimonio Etnográfico y Cultural (clave 34).

B) Se califica como Suelo No Urbanizable Común, por exclusión, aquellas partes del Suelo No Urbanizable no integradas en ninguno de los regímenes de especial protección citados anteriormente.

SECCION SEGUNDA: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 132: Generalidades

La clasificación, con especificación de la sujeción o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los

correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

Artículo 133: Facultades y deberes de los propietarios en suelo no urbanizable común

a) Facultades:

1. Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. En todo caso, los trabajos y las obras precisas estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil o la administrativa aplicable por razón de la materia.

2. Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por el presente Plan General en los términos previstos en la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

b) Deberes:

1. Destinar el suelo al uso previsto por el presente Plan General y levantar, en su caso, las cargas por él impuestas para el legitimo ejercicio de las facultades a que se refiere el número 2 de la letra a) anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas den lugar en las condiciones previstas en el artículo 21 del R.D.L. 1/1992 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier perturbación medioambiental, así como daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

3. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

4. Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

5. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el punto 1 del apartado a) anterior.

6. Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquellos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras o servicios públicos.

7. Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

El Ayuntamiento, mediante el ejercicio de las competencias que respectivamente atribuya la legislación en cada caso de pertinente aplicación y las previstas por el régimen legal de la protección de la legalidad y la disciplina urbanísticas, velará por el cumplimiento de los anteriores deberes, pudiendo dictar al efecto órdenes de ejecución.

El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecido en este artículo, facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

artículo 134: Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por la ordenación especifica contenida en el presente Plan General y, en todo caso y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en los apartados a)1 y b)1,2,3,4,5,6 y 7 del artículo anterior para el Suelo No Urbanizable Común.

ACUERDO APROBACION

Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, U.

SECRETARIA

SECCION TERCERA: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Artículo 135: Generalidades

Ademas de las obras e instalaciones requeridas por las instalaciones y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en suelo no urbanizable, conforme a las prescripciones y tramitación establecidas en el artículo 7 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable, se permitirán los siguientes usos y aprovechamientos, previa licencia urbanística, al amparo del presente Plan General de Ordenación Urbana:

a) Vivienda aislada y unifamiliar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.

b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e) Actividades de servicios vinculados funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades requerirá LA AUTORIZACION PREVIA por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme a las especificaciones del artículo 8 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable.

Mediante la DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO por la Generalitat Valenciana, previa licencia urbanística, se permiten las siguientes construcciones y usos o aprovechamientos.

a) Actividades mineras y extractivas (excepto la explotación de canteras o extracción de áridos o tierras).

b) Actividades industriales y productivas.

c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

Con carácter general será de aplicación la siguiente normativa de protección del Suelo No Urbanizable Común:

a) La tala de árboles precisa licencia municipal. Caso de ser concedida, si se trata de especies forestales el concesionario de la licencia deberá reponer al menos cinco ejemplares del mismo tipo por cada uno talado, en las condiciones que fije la licencia.

b) Se prohíbe la utilización del fuego para la incineración de residuos y rastrojos agrícolas a una distancia inferior a 15 metros de las masas arbustivas y arbóreas. En el cómputo de esta distancia no se incluirán las especies de árboles de cultivo agrícola (tales como olivos, almendros, algarrobos, granados y demás árboles frutales). En todo caso, entre los meses de julio y septiembre no se podrá utilizar el fuego a una distancia de 50 metros de las masas arbustivas y arbóreas antes comentadas.

c) Se prohíben los vertidos y la quema de cualquier tipo de residuos urbanos o industriales excepto aquellos autorizados expresamente por el Ayuntamiento y perfectamente delimitados donde no sean previsibles graves impactos ambientales.

d) Se prohíben los desmontes y la apertura de caminos, excepto los realizados para los servicios generales y las actividades agrícolas y extractivas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. Se consideran desmontes los movimientos de tierras que causen desniveles superiores a un metro.

e) Los movimientos de tierras que supongan una variación del perfil originario del terreno en más de un metro o afecten una superficie superior a 500 m² estarán sujetas a licencia municipal.

f) Se prohíbe la utilización de productos fitosanitarios no autorizados por la legislación especifica y, de los admitidos, fuera de los períodos señalados para su aplicación.

g) Las acampadas deberán contar con el permiso del propietario del terreno, y deberán realizarse en lugares establecidos para dicha finalidad.

h) La edificación se realizará con materiales acordes con el medio agrícola y forestal. Queda prohibida la utilización de materiales discordantes con el mismo, como son las cubiertas metálicas y la fábrica de bloques sin revocar.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996
LA SECRETARIA,

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1997
LA SECRETARIA

Artículo 136: Usos que requieren autorización previa

Los usos que requieren autorización previa son:

1. La vivienda unifamiliar aislada que cumplirá las siguientes condiciones edificatorias:

a) La superficie de la parcela mínima edificable es de 10.000 m² netos por vivienda, uniformes y continuos.

b) La ocupación máxima de la parcela por las construcciones y elementos arquitectónicos en ningún caso podrá ser superior al 2% de la superficie de aquella.

c) El índice de edificabilidad neto sobre parcela será de 0,04 m²/m². Los sótanos no computan a los efectos de éste índice, si bien no excederán en superficie ocupada de la que tenga la planta baja

d) La parte de la parcela sin edificar deberá mantener su uso agrario.

e) La parcela, para adquirir la condición de edificable, deberá tener acceso a camino o red viaria.

f) Se impedirán las transformaciones contrarias al destino rústico del suelo, su edificación abusiva o la formación de núcleos de población.

g) El resto de condiciones se ajustarán al art. 100 de las Ordenanzas de este Plan General.

h) A los efectos de lo establecido en el apartado f) se entenderá como NUCLEO DE POBLACION una situación tal entre elementos propios de un núcleo urbano que por su cercanía o por las interrelaciones humanas o socioeconómicas de sus pobladores formen una unidad integrada que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc. que le son propios y específicos.

Se entenderá como criterio objetivo de formación de núcleo de población la situación de construcciones con uso de vivienda unifamiliar en parcelas de superficie inferior a la mínima que establece este Plan General. En consecuencia, no se podrán otorgar licencias de edificación para uso residencial que no cumplan con la citada condición de parcela mínima vinculada a la edificación.

i) Para la obtención de licencia será precisa la previsión de:

- Abastecimiento de agua potable.

- Evacuación de residuos sólidos urbanos.

- Sistema de depuración de aguas residuales. Los vertidos deberán cumplir con ls requisitos de calidad establecidos en las presentes Normas.

2. Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal que podrán realiza en los términos autorizados por este Plan General, con construcciones adecuadas, al ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia.

Las condiciones edificatorias son las siguientes:

a) La parcela mínima es de 10.000 m²

b) La ocupación máxima es del 2%.

Excepcionalmente, mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse en casos determinados del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas establecida anteriormente.

En cualquier caso, la parcela mínima, pese a lo establecido en el párrafo anterior, es de 2.000 m² para regadío, y la ocupación nunca podrá ser superior al 2% sin que estos parámetros mínimos puedan excepcionarse mediante el informe citado en el párrafo anterior.

c) Deberán cumplir todo lo referente en el art. 102 de las Ordenanzas de este Plan.

Los almacenes vinculados a la explotación ganadera en régimen extensivo (pastoreo), además de cumplir los parámetros de aplicación para los almacenes agrícolas (excepto en lo que se refiere a tipología edificatoria, debiendo ser ésta, en todo caso, acorde con la finalidad de la explotación), deberán guardar una distancia a linderos superior a 20 metros, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima de otra parcela de 100 metros.

Los almacenes vinculados a explotación ganadera en régimen intensivo (granjas para la cría de ganado bovino, equino, porcino, ovino, aviar, canicultura, cánidos, etc.), deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central de la población, o a una distancia a 200 metros de cualquiera de las zonas o sectores de suelo urbanizable de uso residencial exteriores al Núcleo Central, cuando éstos se encuentren ejecutados. Se incluyen en esta última

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA

Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1996

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL

Pleno de fecha 25 de Abril de 1997

LA SECRETARIA

CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES URBANISME I TRANSPORTS

SECRETARIA

limitación las actividades que constituyan núcleos zoológicos, como son: Guardería de perros, picaderos y guardería de équidos, zoos, safaris, hipódromos, etc.

Si las especies características de la actividad concreta lo aconsejan (graves molestias, especial nocividad, etc), el Ayuntamiento podrá exigir que su ubicación se localice a una distancia superior a la establecida anteriormente. De igual forma, el Ayuntamiento, según los informes municipales correspondientes, podrá eximir de las limitaciones establecidas en el párrafo anterior, a aquellas actividades cuya pequeña entidad lo permita (pequeñas explotaciones de carácter familiar, etc.).

En todo caso, deberá acreditarse la condición de ganadero del solicitante de la licencia, mediante la documentación oportuna (justificante del alta en el Impuesto de Actividades Económicas, acreditación de estar registrados en el Servicio Comarcal de Extensión Agraria de la Conselleria de Agricultura, Pesca y Alimentación, etc.).

3. Las instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas, precisan licencia municipal para su adecuada explotación, tales como invernaderos, casa de aperos, redes de riego, embalses de agua, abancalamiento y muros de contención, pozos, etc. Estas instalaciones deberán ser las estrictamente necesarias a su fin, con características propias de él, y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. También están sometidas a licencia las modificaciones y ampliaciones.

Cuando las instalaciones a las que se refiere el párrafo anterior requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será preceptivo la autorización previa del órgano competente de la Generalidad en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con anterioridad a la concesión de la licencia municipal, así como el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior, salvo exoneración de ellos por exigencias de la actividad agraria justificado por el órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura.

Cuando se trate de instalaciones que no precisen obras permanentes de arquitectura, previamente a la concesión de licencia el Ayuntamiento podrá recabar informe del órgano de la Generalitat competente en materia de Agricultura.

En el caso especifico de obras tales como casetas de aperos, la parcela mínima se fija en una tahúlla de la zona (1.118 m²), permitiéndose como máximo una superficie construida de 6 m². El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros, y la altura máxima será 3 metros.

4. Las actividades extractivas precisan para la obtención de la licencia municipal, además de la autorización correspondiente de otras entidades y organismos, la presentación de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva que contemple al menos los siguientes apartados:

- Sociedad explotadora.
- Estudio de viabilidad económica.
- Lugar de la actuación.
- Superficie afectada.
- Operaciones a realizar.
- Excavaciones y desmonte precisos.
- Perfil final del terreno.

b) Estudio de impacto ambiental de las actividades.

c) Plan de restauración del territorio afectado por las actividades extractivas.

d) Documentación fehaciente de la propiedad del terreno.

e) Garantía económica suficiente para responder del cumplimiento del plan de restauración, y de las medidas correctoras y protectoras recogidas por el E.I.A. y su declaración de impacto.

Previo a la concesión de licencia municipal, la actividad deberá obtener la preceptiva declaración favorable de impacto ambiental, así como la autorización prevista por la legislación de las actividades calificadas.

La licencia municipal se otorgará siempre con sujección a las condiciones impuestas tanto por la declaración de impacto ambiental como por las autorizaciones mineras y de control de las actividades calificadas, así como a la de realización de los trabajos contemplados en el plan de restauración.

5. 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 contemple.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

6 19 ene 20

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I VIVENDA
DIRECCIÓ TERRITORIAL D'ALACANT
SECRETARIA

Unicamente se permiten las siguientes instalaciones, con el cumplimiento de las condiciones derivadas de la legislación de carreteras y de las que se establecen en este Plan General:

a) Estaciones de suministro de carburantes y edificaciones anexas a las mismas tales como limpieza de vehículos, con las siguientes condiciones edificatorias.

- Parcela mínima 2.000 m².

- Superficie total construida 200 m² (sumadas las superficies de todas las instalaciones).

- Altura máxima de las edificaciones 5 metros. No se fija altura máxima para aquellas estructuras que en función de su naturaleza precisan una altura superior.

- Distancia de la edificación a linderos 10 metros.

b) Básculas de peaje. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

c) Puestos de socorro. Sin parcela mínima ni coeficiente de edificabilidad. Distancia a linderos 10 metros.

Artículo 137: Usos que requieren declaración de interés comunitario

1. Actividades industriales y productivas

1.1.- La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO de las mismas y la consiguiente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, acompañando a la solicitud los documentos a los que se refiere el artículo 18.1 de la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana sobre suelo no urbanizable.

1.2.- Sólo se podrá admitir solicitudes para terrenos que disten más de 5 km de suelo con calificación urbanística apta para albergar la industria propuesta y que cuenten con informe municipal favorable. Además deberán referirse a alguna de las siguientes actividades:

a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie, que precise dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso deberá cercarse adecuadamente, y como regla general con pantalla vegetal.

b) Industrias calificadas que por exigencia de la normativa que las regule deban alojarse alejadas de zonas residenciales o urbanas.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima. En el caso de producción ganadera, deberán ubicarse a una distancia superior a 500 metros del suelo urbano o urbanizable del Núcleo Central cuando el mismo se encuentre ejecutado, o de 300 metros si no se encuentra ejecutado.

1.3.- Se establecen las siguientes condiciones generales edificatorias:

- Parcela mínima 5.000 m²

- Ocupación 20%.

- Edificabilidad 0,2 m²/m²

- Altura máxima 7 metros. Se exceptuarán aquellas instalaciones que por su propia naturaleza precisen una altura superior, tales como chimeneas, silos, etc.

- Número de plantas: 2

- Retranqueos: A todos los linderos 15 metros.

2. Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general

2.1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias requerirá su DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO y la consiguiente atribución y definición del correspondiente uso y aprovechamiento, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, mediante solicitud acompañada por los documentos a los que se refiere el artículo 19.1 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

2.2.- Sólo se admitirán, con el cumplimiento de las condiciones edificatorias que se fijan para cada caso, las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados cuando se acredite la inexistencia, en un radio de cinco kilómetros alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para ese

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1995
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)
CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
Direcció Territorial de Vi
SECRETARI

uso y además la concurrencia de alguna de estas circunstancias.

- Conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje que pretenda prestar.

- Oportunidad de su situación a partir de la línea de edificación de carreteras, para la prestación de servicio a los usuarios de las mismas, con justificación de las instalaciones y los servicios previstos en las necesidades objetivas del tráfico rodado y de su compatibilidad con la ordenación sectorial de la carretera de que se trate.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o por las molestias generadas por su actividad, que los hagan compatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Ocupación: 5%
- Edificabilidad: 0,05 m²/m².
- Distancia a todos los linderos: 15 m.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su legislación especifica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA

D) Talleres de reparación de vehículos y tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca no vinculadas funcionalmente a las carreteras, cuando cumplan el régimen sectorial para protección de las carreteras.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 1
- Ocupación: 10%
- Edificabilidad: 0,2 m²/m².
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

E) Establecimientos de restauración.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Altura máxima: 4 m.
- Número de plantas: 1
- Ocupación: 10%
- Edificabilidad: 0,1 m²/m².
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

F) Actividades culturales, benéfico asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir la normativa sectorial que específicamente la regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas la procedencia de su emplazamiento asilado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Altura máxima: 10 m.
- Número de plantas: 3
- Ocupación: 20%
- Edificabilidad: 0,4 m²/m².
- Distancia a todos los linderos: 10 m.

G) Depósitos de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos.

Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Altura máxima: 4 m.
- Número de plantas: 1
- Ocupación: 0,5%
- Edificabilidad: 0,005 m²/m².

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997
LA SECRETARIA

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS

- Distancia a linderos de la edificación: 10 m.
- Distancia de la parcela en la cual se ubica el depósito a edificaciones existentes: 100 m.

Para este tipo de actividad, (tales como cementerio de vehículos abandonados, almacenamiento de chatarra, etc.), que no se permite por el presente Plan General ni en suelo urbano ni en suelo urbanizable (residencial o industrial), se establece como condicionante que la parcela en cuestión se ubique a una distancia de 2.500 m. de tales clases de suelo, en el núcleo central del Término y de 800 m. de tales clases de suelo situadas en el exterior del núcleo central del Término, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente, con pantalla vegetal como regla general.

H) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable cuya autorización no proceda tramitarse conforme a lo dispuesto en el art. 7º de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no urbanizable.

3. Actividades terciarias e industriales de especial importancia

Todas las edificaciones e instalaciones destinadas a actividades industriales, terciarias o de servicios no contemplados en el apartado anterior que precisen la ocupación de una superficie mayor de 4 Ha, cuenten con más de 8.000 m² de construcción o requieran la construcción de unos accesos propios con más de 1.000 m. de desarrollo quedan excluidas de los supuestos regulados en el artículo 137 puntos 1 y 2. Sólo podrán realizarse como ACTUACIONES INTEGRALES, con el cumplimiento de las condiciones y con la tramitación que se establece en el artículo 20 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Artículo 138: Extensión de limitaciones

En virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, cuando las solicitudes a que se refiere el presente Capítulo pretendan la realización de la correspondiente actividad mediante la adecuada recuperación del patrimonio arquitectónico radicado en Suelo No Urbanizable podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas con carácter general que impidan o dificulten gravemente el expresado objetivo de recuperación y reutilización del patrimonio arquitectónico.

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA,

SECCION CUARTA: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 139: Generalidades

1. Normativa de aplicación

Al suelo no urbanizable de especial protección, además de la normativa genérica protectora del suelo no urbanizable, le será de aplicación su normativa especifica.

2. Tipos

a) Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica (clave 31).

b) Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural. (clave 32).

c) Suelo no urbanizable de especial protección del Dominio Público Hidráulico (clave 33).

d) Suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio etnográfico y cultural (clave 34).

Artículo 140: Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica (clave 31)

1. Ambito

Se trata de aquellas porciones del territorio en donde la presencia de restos arqueológicos o histórico-artísticos aconsejan una protección especial, y que aparecen grafiadas como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. Esta normativa en ningún caso es incompatible con los usos tradicionales del suelo existente.

2. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico será el siguiente:

- No se permiten ningún tipo de edificaciones.

- 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.

- No se permiten las excavaciones arqueológicas, salvo las promovidas por los órganos competentes y con autorización municipal.

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997
LA SECRETARIA

Artículo 141: Suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural (clave 32)

1. Ambito

Se califica de esta manera las partes del territorio cuyos valores paisajísticos y/o su calidad ambiental aconsejan un régimen especial, y que como tales aparecen grafiadas en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. Se establecen una serie de medidas protectoras genéricas para todos los suelos calificados de esta manera, y medidas protectoras concretas para determinados parajes cuyas características merecen una protección especial.

2. Régimen urbanístico general

- Se prohíben las actividades extractivas, los desmontes, vertidos y cualquier otra actividad que suponga un deterioro paisajístico o ecológico. Solo se permiten los movimientos de tierras para los elementos integrantes de la red primaria o estructura o las actividades agrícolas.

- No se permiten las labores de desbroce de la vegetación natural ni la tala de árboles.

- Se prohíben las actividades deportivas motorizadas a campo a través excepto en los circuitos autorizados al efecto.

- Se prohíbe la instalación de rótulos publicitarios y de cualquier anuncio sobre cartel.

- Se prohíbe dejar abandonados en los montes cualquier tipo de residuos, y en especial restos combustibles y susceptibles de producir combustión, como son vidrios, botellas, papeles y elementos similares.

- Las únicas edificaciones que se permiten son refugios de montaña de carácter deportivo y de uso público, refugios de ganado y vivienda de guarda forestal, en los términos previstos en el artículo 9 de la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

- Las condiciones edificatorias serán las siguientes:

a) Refugios de montañas de carácter deportivo y de uso público.

- Parcela mínima: 25.000 m².
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas:2

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA,

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

- Ocupación: 150 m²
- Distancia a linderos de la edificación: 50 m.

b) Refugio de ganado.

- Parcela mínima: 25.000 m².
- Altura máxima: 3 m.
- Número de plantas: 1
- Ocupación: 100 m²
- Distancia a linderos de la edificación: 100 m.

c) Vivienda de guarda forestal.

- Parcela mínima: 100.000 m².
- Altura máxima: 7 m.
- Número de plantas: 2
- Ocupación: 70 m²
- Distancia a linderos de la edificación: 100 m.

- La cubierta será de teja árabe y el acabado de los cerramientos se pintará en color blanco u ocre. Se prohíben los materiales discordantes con el medio natural, como las cubiertas metálicas, fábricas de bloque sin revocar y pintar, etc.

- Se prohíbe la utilización de fuego mediante hornillos, hogueras, barbacoas, etc., fuera de las áreas especialmente habilitadas para ello.

3. Subdivisión y tipo particular de protección

Se establecen dentro del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, se han introducido las siguientes categorías de suelo y tipo particular de protección.

3.1.-Masas arbóreas y áreas de repoblación forestal (clave 32f), grafiadas en los planos de la Estructura General y Orgánica del Territorio, que además de las medidas comunes de protección, no se permitirá o se prohíbe:

- Ningún tipo de edificación.
- Ningún tipo de actividades motorizadas.
- La realización de fuego.
- Las acampadas.

3.2.-Montes (clave 32m), grafiadas en los planos de la Estructura General y Orgánica del Territorio, siendo de aplicación las medidas comunes de protección.

3.3.-Zonas húmedas (clave 32h), grafiadas en los planos de la Estructura General y Orgánica del Territorio, en los que además de las disposiciones comunes de protección, no se permiten ningún tipo de edificación, en

ACUERDO APROBACION PROVISIONAL
Pleno de fecha 25 de Abril de 1 997
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

un perímetro de 100 m. de la zona delimitada como húmeda, protegiendo mediante una zona de 100 m. más, donde se permiten construcciones que no alteren las condiciones y el hábitat de la zona, de acuerdo a la calificación de suelo de este plan y previo informe favorable de medio ambiente y los servicios técnicos municipales.

Artículo 142: Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico (clave 33)

1. Ambito

Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con la Ley 4/95 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana, entendiendo por tal el definido en el artículo 4 del Real Decreto 489/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio público Hidráulico.

2. Régimen urbanístico

A este suelo, que aparece grafiado en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, además de las determinaciones propias del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, le es de aplicación la normativa de protección establecida en la Ley de 2 de agosto de 1985 de Aguas y el R.D. 489/86 de Dominio Público Hidráulico.

- Se prohiben los desmontes y movimientos de tierras. El río Segura y canales de riego podrán ser atravesados por infraestructuras (puentes, acueductos, etc.), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, y sin perjuicio de las limitaciones de uso, servidumbres y autorizaciones establecidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Artículo 143: Suelo no urbanizable de especial protección del patrimonio etnográfico y cultural (clave 34)

1. Ambito

Se califican de esta manera los parajes denominados "La casa de Máquinas", que se encuentran grafiados en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Régimen urbanístico

A este suelo le es de aplicación la normativa genérica del suelo no urbanizable de especial protección del paisaje y del medio natural, con la salvedad de que se permiten únicamente aquellas edificaciones vinculadas al uso propio del suelo de especial protección del patrimonio etnográfico y cultural, en los términos previstos en el artículo 9 de la Ley 4/92 sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

SECCION QUINTA: AFECCIONES Y SERVIDUMBRES

Artículo 144: Generalidades

En el suelo no urbanizable, además de las limitaciones de uso y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y el funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas, establecer una protección del dominio público hidráulico y limitar los usos permitidos en los suelos sujetos a inundaciones.

Las áreas de afección a la red viaria, los cauces fluviales, y las zonas inundables son las marcadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones.

Artículo 145: Protección de comunicaciones y servicios

1. Significado: Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico, canales, cauces fluviales, vías pecuarias, instalaciones insalubres, etc., en las que por defenderse tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones, o por motivos de protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y la edificación.

2. Distancias mínimas: Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, son las que se recogen en el cuadro siguiente (en metros lineales):

	De las construcciones a la arista exterior	De los cerramientos de vallados	
		A la arista	Al eje
- Vías de comunicación:			
Vías pecuarias	Según Norma Especifica		
Caminos municipales radiales	18	-	6
Caminos municipales no radiales	18	-	4
Red local de la C. Valenciana	18	5	-
Red básica de la C. Valenciana	50	5	-
Red de carreteras del Estado	25	8	-
- Cauces fluviales y barranco	50	5	-
- Líneas eléctricas	25	-	-
- Canales y conducciones de agua	5	1	-
- Embalses de riego (>50.000 m3)	50	5	-
- Depósitos reguladores de agua potable	30	1	-
- Instalaciones insalubres (depuradora, vertedero, etc.)	100	-	-
- Zonas húmedas	200	-	-

3. Vías de comunicación:

A) A los efectos de lo establecido en el cuadro anterior se consideran:

a) Vías pecuarias: Se entienden por tales las definidas y reguladas por la correspondiente legislación especifica, y en particular por la Ley 22/1974 de 27 de junio y su Reglamento aprobado por Decreto 2876/1978 de 3 de Noviembre.

Las vías pecuarias actualmente existentes en el Termino Municipal de San Fulgencio son las que aparecen grafiadas en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones. La clasificación de dichas vías pecuarias fue aprobada por Orden Ministerial (Ministerio de Agricultura) de fecha 9 de junio de 1.971 (BOE de 26/671 y BOP del 2/7/71). Según esta clasificación, la denominación u anchura legal (en metros) de las vías pecuarias es la siguiente:

DENOMINACION	ANCHURA LEGAL
Colada del Camino de Torrevieja	variable
Colada del Molar	variable
Colada del convenio	variable

b) Caminos municipales radiales: Los que aparecen grafiados como tales en el Plano de la Red Estructural de Dotaciones, y que son los siguientes:

- Colada del Convenio: Enlaza las urb. con la N-332.
- Camino del Oasis.
- Camino de subida a Urbanización Marina.

c) Caminos municipales no radiales: El resto de caminos que integran la red de caminos públicos rurales, que aparecen recogidos en la documentación catastral. A tales efectos se consideran incorporados a la documentación de este Plan General los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales (reconocidos éstos oficialmente por el Ayuntamiento) existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General.

Se considerará camino particular aquel que no siendo de propiedad pública, dé acceso a una sola finca. Se considerará que un camino queda afecto a uso público cuando sirva de acceso a dos o más fincas o propiedades diferentes, siéndoles de aplicación la normativa genérica establecida en este Plan General (retranqueos, vallados, etc), y no pudiendo cerrarse con vejas ni prohibirse el paso por los mismos.

ACUERDO APROBACION

Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998

LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

d) Red local de la Conselleria de Obras Públicas: Integran la red local de la Coselleria de Obras Públicas las siguientes vías de comunicación:

-CV-860: Enlaza Elche y San Fulgencio, (antes A-301)

e) Red Local de Diputación Provincial: Integra tambien la red local autonómica:

-CV-858: Enlaza Dolores con CV-860 (antes AV-3013).
-CV-859: Enlaza San Fulgencio y Dolores, (antes Av-3014).
-CV-859: Enlaza San Fulgencio con N-332, (antes AV-3016).
-CV-862: Enlaza CV-859, (antes Av-3014) con los Llobregales, (antes AP-3015).

f) Red Nacional: Integra la red nacional:

- N-332: Enlaza Alicante y Cartagena.

B) Distancias mínimas de los cerramientos en cruces y bifurcaciones:

En los cruces y bifurcaciones de cualquier tipo de vías las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas formadas por los cerramientos si se cruzaran, y con una longitud medida desde el punto de inserción de dichas líneas igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro que se contiene en el número 2 de este artículo (referidas al eje) y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

4. Líneas Eléctricas: La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, con cumplimiento de la legislación vigente y del presente Plan General, dejando a salvo dicha servidumbre.

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS SECRETARIA

En todo caso queda prohibida la edificación a una distancia menor de 25 m. del eje de la proyección sobre el suelo de las líneas eléctricas de alta tensión.

5. Cauces fluviales: La prohibición de edificación a una distancia inferior a 50 metros de los cauces públicos se entiende sin menoscabo de la aplicación del régimen de policía y servidumbre de los márgenes de aquellos establecido en el Capítulo II del Titulo I del R.D. 849/86 por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

6. Embalses de riego: Se establece un perímetro de protección de 50 m. de distancia alrededor de estos elementos, medidos desde la línea de intersección de talud lateral exterior del embalse con el terreno natural, dentro del cual no se permitirá la edificación, a excepción de las instalaciones propias del embalse.

Artículo 146: Protección de zonas industriales

En las zonas delimitadas como tales en el Plano la Red Estructural de Dotaciones se prohíbe todo tipo de edificación a excepción de almacenes vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal que no superen una superficie de 20 m² y casetas de aperos cuya superficie máxima permitida por este Plan General es de 6 m².

Se prohíben los movimientos de tierras, a excepción de aquellos estrictamente necesarios para la realización de infraestructuras relacionadas con la prevención de los riesgos asociados a las inundaciones.

SECCION SEXTA: PARCELACIONES Y SEGREGACIONES

Artículo 147: Licencias de parcelación y segregación

Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable y urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique su innecesariedad, en todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 2/97 sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

No podrán realizarse, ni por tanto autorizarse, en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes:

a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida como mínima, que son 2.000 m² en regadío, 25.000 m² en secano, salvo que exista declaración de interés comunitario que legitime la división pretendida.

No obstante se podrá autorizarse la división en este caso con informe favorable a ella fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Conselleria Competente o previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella a inscribir en el Registro de la Propiedad, de no efectuar obras de construcción ni de urbanización en la parcela.

b) Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravara las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés comunitario. Para comprobar este extremo, el Ayuntamiento exigirá, si fuera preciso, certificación negativa del Registro de la Propiedad.

d) Cuando deba presumirse que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o de servicios innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable (agrícolas, ganaderas, forestal, cinegética o análogas) o de carácter específicamente urbano, así como por proponerse realizar o responder a una división fáctica que por sus características pudiera suponer riesgo de formación de núcleo urbano.

Artículo 148: Certificado de innecesariedad de la licencia

El Ayuntamiento expedirá el certificado de innecesariedad de la licencia en los siguientes casos:

a) Cuando la división o segregación sea consecuencia o presupuesto de proyectos de reparcelación u otros actos necesarios para la mejor ejecución del planeamiento o de las obras públicas, así como cuando sea consecuencia de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita o onerosa) a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre efecto.

b) Cuando el correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existente y cumpla las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de DIGIZO de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

c) Cuando la división o segregación haya sido autorizada expresamente por el Ayuntamiento con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

SECCION SEPTIMA: CONDICIONES DE LOS VALLADOS

Artículo 149: Condiciones generales

Los cerramientos o vallados de las parcelas serán diáfanos o de vegetación, o como máximo, llevarán un murete de fábrica de hasta 1,00 m. de alto, pilares o machones hasta 1,80 m. de alto, medidos en cada punto del terreno, y entre estos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento con vegetación. Queda expresamente prohibida la utilización de materiales punzantes o cortantes como elementos de remate o acabado de los cercados, como pueden ser alambres de púas, vidrios, etc. Asimismo se prohíbe la electrificación de las vallas, a excepción de los cercados de ganado, en baja tensión.

Artículo 150: Vallados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Como norma de carácter general aplicable a todos los tipos de Suelo No Urbanizable de especial protección, en ellos no se autorizarán los vallados, por entender que va contra la preservación pretendida por el presente Plan General y en concordancia con el Art. 9 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana.

No obstante lo anterior, en algunas de las zonas de especial protección el Ayuntamiento podrá autorizar su vallado total o parcialmente para mejorar su conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

San Fulgencio, Diciembre de 1.996

ACUERDO EXPOSICION PUBLICA
Pleno de fecha 23 de Diciembre de 1 996
LA SECRETARIA.
AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ACUERDO APROBACION PROVISI
Pleno de fecha 25 de Abril de
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

MODIFICACIÓN CONSECUENCIA
DEL ACUERDO DE LA C.T.U.
DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1997.

MODIFICACION CONSECUENCIA
DEL ACUERDO DE LA C.T.U.
DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1997.

MODIFICACION CONSECUENCIA
DEL ACUERDO DE LA C.T.U.
DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1997.

1º. CONCEPTO DE PASAJE
Se define el concepto de pasaje a aplicar en el caso señalado en el frente de la Plaza de la Constitución entre la C/Ramón y Caja y C/Cardenal Belluga, como el de túnel en su volumen. Es decir que se permita sola y exclusivamente la penetración de la citada fachada a nivel de planta baja.

2º. REFERENCIA A LEGISLACIONES SECTORIALES
Las referencias en Ordenanzas y Normativa en este Plan General, donde se menciona cualquier tipo de legislación, deberá entenderse que se refiere a ésta o a cualquier Legislación que la sustituya.

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

MODIFICACION CONSECUENCIA
DEL ACUERDO DE LA C.T.U.
DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1997.

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

UNIDAD DE EJECUCION: UE-1 "Isidro"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: zona este casco 1 (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial intensiva, clave 11 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	17198.76		38.48
ESPACIOS LIBRES	3424.60		7.66
EQUIPAMIENTO	1893.73		4.24
		22517.09	50.38
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	0.00		
		0.00	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 11	22174.43		
		22174.43	
TOTAL		44691.52	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 1.34

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: con UE-2 para ejecución del colector a depuradora (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria de la zona Z1 del casco
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: a la red ø125 en C/ Vereda de Isidro
- alcantarillado: participación del 39.16% del colector a depuradora

DE DOTACION:

- cesión del 39.16% del suelo destinado a espacios libres junto a casco I

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 8

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

UNIDAD DE EJECUCION: UE-2 "Olme"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: zona oeste casco 1 (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial intensiva, clave 11 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	32460.25		36.18
ESPACIOS LIBRES	8972.58		10.00
EQUIPAMIENTO	13844.27		15.43
		55277.10	61.61
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	0.00		
		0.00	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 11	34448.72		
		34448.72	
TOTAL		89725.82	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 1.10

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: con UE-1 para ejecución del colector a depuradora (OES)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria de la zona Z1 del casco
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: a la red ø125 al este de la unidad de acuerdo a lo dispuesto por la compañía suministradora
- alcantarillado: participación del 60.84% del colector a depuradora

DE DOTACION:

- cesión del 60.84% del suelo destinado a espacios libres junto a casco I

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION:

Pleno de fecha 6 de Marzo 8

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

UNIDAD DE EJECUCION: UE-3 "Lo Grane"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: zona oeste Oasis (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial baja densidad, clave 12 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	64757.65		26.21
ESPACIOS LIBRES	24709.81		10.00
EQUIPAMIENTO	6960.00		2.81
		96427.46	39.02
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	20285.21		
		20285.21	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 12	130385.49		
		130385.49	
TOTAL		247098.16	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): **0.40**

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: Condicionado al desarrollo del Plan Especial "El Oasis" (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: si (UE-3.1 y UE-3.2)
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria CV-860 y participación del vial estructural que discurre de norte a sur así como del 5.50% del vial que enlaza la CV-860 con la N-332
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: conexión con depósito al norte de urb. "Marina" participando proporcionalmente al número potencial de viviendas
- alcantarillado: conexión con depuradora existente al sur de la unidad

DE DOTACION:

- cesión del 17.33% del suelo destinado a espacios libres junto a "Oasis"

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo
8

(O.E.) Ordenación Estructural

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Mayo de 1998
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (Alicante)

ESCALA 1/10000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

UNIDAD DE EJECUCION: UE-4 "Marina"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente en ejecución (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Urbanización Marina (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial baja densidad, clave 13 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	328319.95		13.53
ESPACIOS LIBRES	246124.18		10.15
EQUIPAMIENTO	171468.07		7.07
SISTEMAS RED PRIMARIA	199327.84		8.21
		945240.04	38.96
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	50343.44		
		50343.44	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 13	1430560.91		
		1430560.91	
TOTAL		2426144.39	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.51

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: Permisos de servidumbres y vertidos de la red estructural de alcantarillado (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

COMPETENCIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
SECRETARIA

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

Deberán cumplirse las condiciones indicadas en las páginas 39 y 40 de la Memoria así como el art. 100 de la Normativa y garantizarse la adecuación de las zonas verdes propuestas para su uso previsto

(O.E.) Ordenación Estructural

DE DOTACION:

-cesión del 100% del suelo destinado a espacios libres junto a urb. "Marina, del 100% de zona de protección arqueológica al sur de urb. "Marina" y de 29.420,40m2 de zona de protección de barranco al este de urb. "Marina"

DE CONEXION:

-viales: conexión con el vial que enlaza la CV-860 con la N-332, participando con el 68.25%

-energía eléctrica: según compañía

-abastecimiento de agua: conexión al depósito situado al norte de urb. "Marina", participando proporcionalmente al número potencial de viviendas que no tengan cubierta la dotación

-alcantarillado: según compañía

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

MODIFICACION CONSECUENCIA
DEL ACUERDO DE LA C.T.U.
DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1997.

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

UNIDAD DE EJECUCION: UE-5 "Escuera"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: La Escuera (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial baja densidad, clave 13 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	50604.48		13.75
ESPACIOS LIBRES	36801.28		10.00
EQUIPAMIENTO	6000.00		1.63
		93405.76	25.38
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	10271.84		
		10271.84	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 13	264335.17		
		264335.17	
TOTAL		368012.77	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): **0.399**

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: Permisos de servidumbres de la red estructural de alcantarillado y abastecimiento de agua (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria de urb. "Marina" y participación del 8.10% del vial que enlaza la CV-860 con la N-332
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: conexión al depósito situado al norte de urb. "Marina", participando de su ejecución proporcionalmente al número potencial de viviendas
- alcantarillado: realización del colector de la unidad hasta el colector común a todos estas zonas urbanizables cuya participación es del 8.10%

DE DOTACION:

- cesión del 25.52% del suelo destinado a espacios libres entre "Oasis" y la UE-3

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION:
Pleno de fecha 6 de Marzo
LA SECRETARIA

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

UNIDAD DE EJECUCION: UE-6 Industrial "Los Moras"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Industrial "Los Moras" carretera de Guardamar (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: industrial, clave 14 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: industrial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	21613.98		31.27
ESPACIOS LIBRES	6911.83		10.00
PROTECCION CV-859	3305.66		4.78
		31831.47	46.05
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	2764.72		
		2764.72	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 14	34522.09		
		34522.09	
TOTAL		69118.28	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): **0.65**

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: permisos de servidumbres de paso y vertido de la red estructural de alcantarillado y abastecimiento de aguas (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la CV-859, ejecución de carril intermedio de aceleración y desaceleración
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: conexión a la red ø250FC que discurre junto al canal de riegos de Levante
- alcantarillado: colector junto vereda Los Moras para verter a azarbe de La Culebrina y ejecución de sistema de depuración de oxidación total propio

DE DOTACION:

- cesión del sistema primario o estructural de espacios libres junto a CV-859 que no computa a efectos de dotación

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras y/o municipales

6 Marzo

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

UNIDAD DE EJECUCION: UE-7 "Las Pesqueras"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: junto a N-332, Las Pesqueras (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial baja densidad, clave 13 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	14993.93		22.36
ESPACIOS LIBRES	6916.04		10.31
PROTECCION N-332	8065.70		12.03
		29975.67	44.70
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	647.22		
		647.22	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 13	36446.79		
		36446.79	
TOTAL		67069.68	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.27

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: permisos de servidumbres y vertidos de la red estructural de alcantarillado junto a S8 (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

-viales: conexión con la N-332 y participación con el 1.02% del vial que enlaza la CV-860 con la N-332

-energía eléctrica: según compañía

-abastecimiento de agua: según compañía

-alcantarillado: estación depuradora propia conjuntamente con S8

DE DOTACION:

-cesión del 3.21% del suelo destinado a espacios libres entre "Oasis" y la UE-3

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 1 Plan Especial "Expo"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbano (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: casco 1 (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial edificación cerrada, clave 1 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	0.00		0.00
ESPACIOS LIBRES	0.00		0.00
EQUIPAMIENTO	1449.22		35.06
		1449.22	35.06
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	0.00		
		0.00	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 1	2684.50		
		2684.50	
TOTAL		4133.72	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 2.63

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: no (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria de la zona Z1 del casco
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: a la red Ø125
- alcantarillado: conexión al alcantarillado existente

DE DOTACION:

3.2 PORMENORIZADAS:

No precisan de grandes obras de urbanización

ACUERDO APROBACION:
Pleno de fecha 6 de Marzo de 2008
LA SECRETARIA

(O.E.) Ordenación Estructural

MODIFICACIÓN CONSECUENCIA
DEL ACUERDO DE LA C.T.U.
DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1997

ESCALA 1/7500

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 2 Plan Especial "El Oasis"

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbano (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Sector 2 "El Oasis" (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial de baja densidad, clave 3 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	58128.79		15.57
ESPACIOS LIBRES	14360.01		3.85
EQUIPAMIENTO	7425.90		1.99
		79914.70	21.41
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	7021.91		
		7021.91	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 3	286427.41		
		286427.41	
TOTAL		373364.02	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.56

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: no (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria de la zona
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: conexión a la red ø300 que viene del depósito municipal al norte de urbanización "Marina"
- alcantarillado: conexión a depuradora existente

DE DOTACION:

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras y a viario marcado en la ordenación pormenorizada

ACUERDO APROBACIÓN
Pleno de fecha 6 Marzo 2008

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 3 entre El Oasis y Marina

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Sector 3 Entre El Oasis y Marina (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial de baja densidad, clave 21 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	s/ ordenación		---
ESPACIOS LIBRES	s/ ordenación		min. 15m2s/m2t ó 10%
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		min. 20m2s/m2t
		---	---
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		

USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 21	s/ ordenación		

TOTAL		263981.79	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.25

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: A la ejecución de la red estructural de infraestructuras conjuntamente con S4 y S5 así como los permisos de servidumbres y vertidos (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

-viales: conexión con la red viaria que enlaza la CV-860 con N-332 en el 5.50%

-energía eléctrica: según compañía

-abastecimiento de agua: según compañía participando de los depósitos proporcionalmente al número potencial de viviendas

-alcantarillado: participación del 5.50% del colector o depuradora

DE DOTACION:

-cesión del 11.45% del suelo destinado a espacios libres junto a "Oasis"

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresados en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACIÓN

Pleno de fecha 6 Marzo 1998

LA SECRETARIA

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 4 Este Oasis

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Sector 4 Este Oasis (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial de baja densidad, clave 21 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	s/ ordenación		---
ESPACIOS LIBRES	s/ ordenación		min. 15m2s/m2t 6 10%
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		min. 20m2s/m2t
		---	---
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		

USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 21	s/ ordenación		

TOTAL		162124.64	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.25

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: A la ejecución de la red estructural de infraestructuras conjuntamente con S3 así como los permisos de servidumbres y vertidos (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria que enlaza la CV-860 con N-332 en el 2.23%
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: según compañía participando de los depósitos proporcionalmente al número potencial de viviendas
- alcantarillado: participación del 2.23% del colector a depuradora

DE DOTACION:

- cesión del 7.03% del suelo destinado a espacios libres junto a "Oasis"

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION
Pleno de fecha 6 de Marzo de 1998
LA SECRETARIA

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 5 Oeste Marina

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Sector 5 Oeste Marina (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial de baja densidad, clave 21 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	s/ ordenación		---
ESPACIOS LIBRES	s/ ordenación		min. 15m2s/m2t ó 10%
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		min. 20m2s/m2t
		---	---
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación	---	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 21	s/ ordenación	---	
TOTAL		200809.96	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.25

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: A la ejecución de la red estructural de infraestructuras conjuntamente con S3 así como los permisos de servidumbres y vertidos (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria que enlaza la CV-860 con N-332 en el 2.76%
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: según compañía participando de los depósitos proporcionalmente al número potencial de viviendas
- alcantarillado: participación del 2.76% del colector a depuradora

DE DOTACION:

- cesión del 8.71% del suelo destinado a espacios libres junto a "Oasis"

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

Plano de fecha 6 de Marzo de 2008

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 6 Centro Sur Marina 1

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Sector 6 Centro Sur Marina 1 (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial de baja densidad, clave 21 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	s/ ordenación		---
ESPACIOS LIBRES	s/ ordenación		min. 15m2s/m2t ó 10%
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		min. 20m2s/m2t
		---	---
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		

USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 21	s/ ordenación		

TOTAL		190482.34	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.25

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: Permisos de servidumbres y vertidos a la red estructural de alcantarillado Comparte con S7 la ejecución del vial estructural por el que lindan (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria que enlaza la CV-860 con N-332 en el 2.64%
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: según compañía participando de los depósitos proporcionalmente al número potencial de viviendas
- alcantarillado: participación del 2.64% del colector a depuradora

DE DOTACION:

- cesión del 8.27% del suelo destinado a espacios libres junto a "Oasis"

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO DE APROBACIÓN
Fecha de fecha 6 de Marzo de 8
LA SECRETARIA

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 7 Centro Sur Marina 2

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Sector 7 Centro Sur Marina 2 (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: residencial de baja densidad, clave 21 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: residencial (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	s/ ordenación		---
ESPACIOS LIBRES	s/ ordenación	min. 15m2s/m2t ó 10%	
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación	---	min. 20m2s/m2t ---
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación	---	
USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 21	s/ ordenación	---	
TOTAL		426109.07	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.25

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: Permisos de servidumbres y vertidos a la red estructural de alcantarillado Comparte con S6 la ejecución del vial estructural por el que lindan (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria que enlaza la CV-860 con N-332 en el 5.87%
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: según compañía participando de los depósitos proporcionalmente al número potencial de viviendas
- alcantarillado: participación del 5.87% del colector a depuradora

DE DOTACION:

- cesión del 18.48% del suelo destinado a espacios libres junto a "Oasis"

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION
Aprobado fecha 6 de Marzo de 1998
SECRETARIA

CONSELLERIA D'OBRES PUBLIQUES, URBANISME I TRANSPORTS
Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante
SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE SAN FULGENCIO (ALICANTE)

(O.E.) Ordenación Estructural

ESCALA 1/5000

FICHA RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACION, PROGRAMACION Y URBANIZACION DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS PREVISTAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE SAN FULGENCIO

SECTOR: Sector 8 Terciaria N-332

1. INFORMACION GENERAL DE LA ORDENACION Y APROVECHAMIENTOS

1.1 CLASIFICACION: suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente (O.E.)
1.2 SITUACION Y DELIMITACION: Sector 8 Terciaria N-332 (O.E.)
1.3 ZONA DE ORDENACION: usos terciarios, clave 22 (O.E.)
1.4 USO GLOBAL: terciario (O.E.)
1.5 RESUMEN DE SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS:

USOS	SUPERFICIES (m2 S)	TOTAL	JUSTIFICACION DEL ART. 22.2 L.R.A.U. %
DOTACIONES PUBLICAS:			
VIALES	s/ ordenación		---
ESPACIOS LIBRES	s/ ordenación		min. 15m2s/m2t ó 10%
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		min. 20m2s/m2t
		---	---
DOTACIONES PRIVADAS:			
EQUIPAMIENTO	s/ ordenación		

USO PREDOMINANTE PRIVATIVO:			
CLAVE 21	s/ ordenación		

TOTAL		194195.64	

APROVECHAMIENTO TIPO (m2 t/m2 s): 0.50

2. CONDICIONES DE PROGRAMACION

2.1 VINCULACION: Permisos de servidumbres y vertidos a la red estructural de alcantarillado junto con UE-7 (O.E.)
2.2 DIVISION EN FASES: no
2.3 REDELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION: no

3. CONDICIONES DE URBANIZACION

3.1 ESTRUCTURALES (O.E.):

DE CONEXION:

- viales: conexión con la red viaria participando del 100% de los viales de la red estructural que perimetran el sector
- energía eléctrica: según compañía
- abastecimiento de agua: según compañía
- alcantarillado: estación depuradora propia conjuntamente con UE-7

DE DOTACION:

3.2 PORMENORIZADAS:

Tipo de urbanización convencional correspondiendo con las condiciones expresadas en el Art. 20 de ordenanzas y criterios de las compañías suministradoras

ACUERDO APROBACION
Plena de fecha 6 de marzo de 8
LA SECRETARIA

(O.E.) Ordenación Estructural