

INDICE

I. REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL 1

ASPECTOS GENERALES. 2

Art. 001	Definición y marco legal.	2
Art. 002	Contenido	3
Art. 003	Revisión.	3
Art. 004	Modificación.	4
Art. 005	Programa de Actuación	5
Art. 006	Interpretación.	5
Art. 007	Obligatoriedad.	6

DESARROLLO DEL PLAN 7

Art. 008	Desarrollo del Plan	7
Art. 009	Desarrollo del Plan en suelo urbano.	7
Art. 010	Desarrollo del Plan en suelo urbanizable	8
Art. 011	Desarrollo del Plan en suelo no urbanizable	8
Art. 012	Desarrollo de las de-terminaciones sobre sistemas generales.	9
Art. 013	Planes Parciales.	10
Art. 014	Adecuación al Plan General.	10
Art. 015	Precisión de límites y trazado de infraestructuras.	11
Art. 016	Catálogo de edificios de interés	12

GESTION DEL PLAN. 14

Art. 017	Ejecución del Plan.	14
Art. 018	Concesiones para equipamientos.	14
Art. 019	Actos sujetos a la licencia municipal	14
Art. 020	Actos promovidos por otras Administraciones Públicas	15
Art. 021	Caducidad	15
Art. 022	Imposibilidad de concesión de licencias	16
Art. 023	Contenido	16
Art. 024	Requisitos de la documentación para la solicitud de licencia .	16
Art. 025	Requisitos de urbanización. . .	17
Art. 026	Proyectos de demolición	18

II. REGIMEN DEL SUELO. 19

Art. 027	Régimen urbanístico	20
Art. 028	Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico . . .	20
Art. 029	Alcance de las determinaciones del Plan.	21
Art. 030	Sistemas.	22
Art. 031	Sistemas generales y sistemas locales	23
Art. 032	Sistemas locales y proporcionalidad	23
Art. 033	Cesiones gratuitas.	24

III. REGULACION DE USOS.	25
CLASIFICACION DE USOS	26
Art. 034 Bases de la regulación.	26
Art. 035 Desarrollo de la regulación de usos.	26
Art. 036 Conceptos	27
Art. 037 Clases de usos.	28
Art. 038 Usos provisionales.	32
REGULACION DEL USO INDUSTRIAL	33
Art. 039 Clasificación	33
Art. 040 Actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.	35
Art. 041 Limitaciones para las diferentes categorías.	35
Art. 042 Consideración de la categoría cuando se aplican medidas correc- toras	36
Art. 043 Modificación de categoría	37
Art. 044 Condiciones de funcionamiento	38
REGULACION DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	49
Art. 045 Definición.	49
Art. 046 Condiciones de la licencia.	49
Art. 047 Documentación	50
Art. 048 Otras condiciones	52

IV. PARAMETROS Y TIPOS DE ORDENACION 53

DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION 54

Art. 049	Tipos de ordenación	54
Art. 050	Unidad de zona.	54
Art. 051	Conceptos	54
Art. 052	Parcela	55
Art. 053	Ocupación máxima de la parcela.	56
Art. 054	Planta Baja	56
Art. 055	Planta Sótano	58
Art. 056	Planta piso y altura libre mínima entre plantas	58
Art. 057	Elementos técnicos de las instala- ciones.	59
Art. 058	Cuerpos salientes	59
Art. 059	Otros voladizos salientes o ele- mentos salientes.	60
Art. 060	Patios de parcela	61
Art. 061	Patios de luces	62
Art. 062	Patios de ventilación	65
Art. 063	Patinejo.	66
Art. 064	Chimeneas de ventilación.	66

REGULACION DE LOS PARAMETROS ESPECIFICOS DEL TIPO DE ORDENACION "SEGUN ALINEACION DE VIAL" 68

Art. 065	Alineación de vial.	68
Art. 066	Línea de fachada.	68
Art. 067	Fachada mínima.	68
Art. 068	Ancho de Vial	69
Art. 069	Altura reguladora máxima y número tope de plantas	70
Art. 070	Medianera	75

Art. 071	Manzana	76
Art. 072	Profundidad edificable	76
Art. 073	Espacio libre interior de manzana	77
Art. 074	Retranqueos de la edificación a la alineación de vial.	78
Art. 075	Cuerpos salientes	80
Art. 076	Elementos salientes	82

**REGULACION DE LOS PARAMETROS ESPECIFICOS DEL TIPO DE
ORDENACION "EDIFICACION AISLADA". 84**

Art. 077	Ocupación máxima de la parcela.	84
Art. 078	Planta baja y planta sótano . .	84
Art. 079	Altura máxima y número tope de plantas	84
Art. 080	Cuerpos salientes	85
Art. 081	Separaciones mínimas a los lindes de parcela.	86
Art. 082	Construcciones auxiliares . . .	86
Art. 083	Cercas.	87
Art. 084	Otros parámetros complementarios	88

**REGULACION DE LOS PARAMETROS ESPECIFICOS DEL TIPO DE
ORDENACION "VOLUMETRIA ESPECIFICA". 89**

Art. 085	Parámetros para la distribución de la edificabilidad neta . . .	89
Art. 086	Parámetros para la ordenación de la forma de edificación	90
Art. 087	Parámetros para la relativa dis- posición de la edificación. . .	94
Art. 088	Cuerpos salientes	94
Art. 089	Otros parámetros complementarios	94

V. ORDENACION DE SISTEMAS. 96

SISTEMA VIARIO (Clave V). 97

Art. 090	Definición	97
Art. 091	Tipos de vías	98
Art. 092	Condiciones especiales a establecer a través de Planes Parciales	99
Art. 093	Protección del sistema viario .	99
Art. 094	Ordenación de cruces.	100
Art. 095	Fijación de alineaciones y rasantes.	101
Art. 096	Intervención municipal.	103

SISTEMA FERROVIARIO (Clave F) 104

Art. 097	Definición y régimen.	104
Art. 098	Planes Parciales de sectores inmediatos.	105
Art. 099	Vallado de las líneas férreas y de los pasos a nivel.	105
Art. 100	Licencia Municipal.	106

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (Clave E). 107

Art. 101	Definición.	107
Art. 102	Determinaciones del Plan.	107
Art. 103	Usos.	108
Art. 104	Condiciones de los jardines públicos.	108
Art. 105	Condiciones de las áreas deportivas	109

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS (Claves A, C, D, P, R, S y Z): 110

Art. 106	Definición y régimen.	110
Art. 107	Usos admitidos.	111
Art. 108	Asignación de usos.	111
Art. 109	Condiciones de edificación. . .	112

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURA (Clave I). 116

Art. 110	Definición.	116
Art. 111	Régimen jurídico.	116
Art. 112	Condiciones de uso.	116

SISTEMA COSTERO Y PORTUARIO (Claves M y N). 118

Art. 113	Definición.	118
Art. 114	Régimen	118
Art. 115	Puertos y entorno	118
Art. 116	Zona marítimo-terrestre, playas y otros terrenos del dominio público del litoral	119
Art. 117	Necesidad de licencia municipal	119
Art. 118	Medio ambiente.	119

VI. REGULACION DEL SUELO URBANO. 120

REGULACION DEL SUELO URBANO 121

Art. 119	Definición.	121
----------	---------------------	-----

Art. 120	Desarrollo del Plan	121
Art. 121	Condición general sobre el entorno urbano.	122
Art. 122	Elementos de la regulación. . .	122
Art. 123	Estudios de detalle	123
Art. 124	Planes Especiales de Concreción de Alineaciones y Creación de Dotaciones (P.E.C.A.D.)	124
Art. 125	Zonas	125
Art. 126	Cálculo de edificabilidad . . .	126
Art. 127	Vialidad local.	127
Art. 128	Aparcamientos	127
Art. 129	Dotaciones locales	128

ZONA DE CASCO ANTIGUO (Clave 1) 129

Art. 130	Definición	129
Art. 131	Tipo de ordenación.	129
Art. 132	Condiciones de edificación. . .	129
Art. 133	Condiciones de uso.	129

ZONA DE ENSANCHE (Clave 2). 130

Art. 134	Definición.	131
Art. 135	Tipo de ordenación	131
Art. 136	Condiciones de uso.	131
Art. 137	Subzonas.	131

SUBZONA CLAVE 2a. 132

Art. 138	Condiciones de edificación. . .	132
----------	---------------------------------	-----

SUBZONA CLAVE 2b. 132

Art. 139	Condiciones de edificación. . .	134
----------	---------------------------------	-----

SUBZONA CLAVE 2c.	134
Art. 140 Condiciones de edificación. . .	135
SUBZONA CLAVE 2d.	135
Art. 141 Condiciones de edificación. . .	136
ZONA DE ORDENACION SEGUN PLAN PARCIAL APROBADO (Clave 3).	136
Art. 142 Definición.	138
Art. 143 Unidades de zona.	138
Art. 144 Régimen	138
ZONA DE ORDENACION ESPECIAL (Clave 4)	138
Art. 145 Definición.	139
Art. 146 Tipo de ordenación.	139
Art. 147 Condiciones de uso.	139
Art. 148 Condiciones de edificación. . .	139
ZONA INDUSTRIAL (Clave 5)	139
Art. 149 Definición.	140
SUBZONA 5a.	140
Art. 150 Tipo de ordenación.	140
Art. 151 Condiciones de uso.	140
Art. 152 Edificabilidad.	140
Art. 153 Condiciones de edificación. . .	141
SUBZONA 5b.	141
Art. 154 Tipo de ordenación.	141
Art. 155 Condiciones de edificación. . .	141

Art. 156	Condiciones de uso	142
ZONA DE EDIFICACION AISLADA (CLAVE 6)		142
Art. 157	Definición.	143
Art. 158	Tipo de ordenación.	143
Art. 159	Condiciones de uso.	143
Art. 160	Condiciones de edificación. . .	143
ZONA HOTELERA (CLAVE 7)		143
Art. 161	Definición.	146
Art. 162	Condiciones de uso.	146
Art. 163	Condiciones de la edificació. .	146
ZONA DE ORDENACION VOLUMETRICA ANTERIOR (CLAVE 8)		146
Art. 164	Definición.	147
Art. 165	Clasificación y régimen	147
AREAS ESPECIALES.		147
Art. 166	Definición.	148
Art. 167	Variación de los parámetros en las Unidades de Actuación . . .	148
Art. 168	Area Especial 1 (clave P.E.C.A.D- .1)	148
Art. 169	Area Especial 2 (clave P.E.C.A.D- .2)	148
Art. 170	Area Especial 3 (clave P.E.C.A.D- .3)	149

Art. 171	Area Especial 4 (clave P.E.C.A.D-.4)	149
Art. 172	Unidades de Actuación	150

VII. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO . . . 150

DISPOSICIONES COMUNES 158

Art. 173	Definición	158
Art. 174	Aprovechamiento medio	159
Art. 175	Vialidad y aparcamientos.	159
Art. 176	Desarrollo de la edificación.	160

SECTOR 1 POVET (CLAVE 10 A). 160

Art. 177	Definición.	161
Art. 178	Condiciones de urbanización	162
Art. 179	Vialidad.	162
Art. 180	Regulación de usos.	162
Art. 181	Condiciones de edificación.	162

SECTOR 2 MERCADO (CLAVE 11 B) 163

Art. 182	Definición.	164
Art. 183	Condiciones de urbanización	166
Art. 184	Vialidad.	166
Art. 185	Regulación de usos.	166
Art. 186	Condiciones de edificación.	166

VIII. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO . 167

DISPOSICIONES COMUNES 168

Art. 187	Definición.	169
Art. 188	Desarrollo del Plan	170
Art. 189	Contenido de las Bases	170
Art. 190	Régimen urbanístico transitorio	170
Art. 191	Clasificación	171

SECTORES DE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL 171

Art. 192	Condiciones comunes de uso. . .	172
Art. 193	Sectores de desarrollo urbano residencial intensivo (Sectores 6 y 7) (Claves 10B y 10C)	173
Art. 194	Sectores de desarrollo urbano residencial extensivo (especial- es) (Sectores 3,5,12,13 y 15 (Clave 12 A, 12 B, 12 D, 12 E y 12 F)	173

SECTORES DE DESARROLLO URBANO INDUSTRIAL (Sectores
4,8,9,101~~1~~) (Clave 11 A, 11 D, 11 E y 11 F).. . . 173

Art. 195	Condiciones de uso.	176
Art. 196	Condiciones generales	178
Art. 197	Condiciones particulares.	178

SECTORES DE DESARROLLO URBANO MIXTO (Sector 14, Clave 10 D) 178

Art. 198	Condiciones de uso.	179
Art. 199	Condiciones generales para el desarrollo del sector	182

IX. REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. 182

DISPOSICIONES COMUNES. 182

Art. 200	Definición y objetivos.	184
Art. 201	Desarrollo del Plan General	185
Art. 202	Usos incompatibles.	185
Art. 203	Caminos Rurales	185
Art. 204	Divisiones y segregaciones.	186
Art. 205	Núcleo de población	186
Art. 206	Uso agrícola: Modalidades	188
Art. 207	Determinación particular sobre cobertizos.	189
Art. 208	Condiciones de procedimiento.	189
Art. 209	Clasificación	189

AREA COMUN. 190

Art. 210	Definición.	190
Art. 211	Usos.	191
Art. 212	Instalaciones de utilidad pública o interés social.	191
Art. 213	Instalaciones de obras públicas	191
Art. 214	Vivienda.	191

Art. 215	Adecuación de la edificación al entorno	191
Art. 216	Nivel 1 (Clave 13.1a)	194
Art. 217	Nivel 2 (Clave 13.1b)	194
Art. 218	Nivel 3 (Clave 13.1c)	196
Art. 219	Nivel 4 (Clave 13.1d)	196
Art. 220	Fincas menores que la mínima exigible	197

AREAS DE PROTECCION POR SU INTERES NATURAL Y PAISAJISTICO (Clave 13.2) 197

Art. 220	Definición.	198
Art. 221	Régimen general	199

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y ADICIONALES 199

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. 199

DISPOSICIONES ADICIONALES 200

ANEXOS 201

ANEXO I (ART. 16) 202