

**CAPITULO VIII**

**REGULACION DEL SUELO  
URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

**DISPOSICIONES COMUNES****Art. 187 Definición**

Este Plan General califica como suelo urbanizable no programado aquellos terrenos aptos para la urbanización cuya puesta en marcha no se incluye en el Programa de Actuación para los dos primeros cuatrienios.

**Art. 188 Desarrollo del Plan**

1. El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no programado sin perjuicio de la previsión del artículo 5 de estas Normas sobre revisión del Programa de Actuación del Plan General se efectuará a través de:

a) Programa de Actuación Urbanística con las determinaciones previstas en este Capítulo y en general, con las establecidas en la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

b) Plan Parcial.

c) Proyecto de urbanización.

d) Programa de edificación, cuando se trate de promociones privadas.

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

**Art. 189 Contenido de las Bases**

1. Las Bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no programado deberán acomodarse a lo previsto en el artículo 219 del Reglamento de Gestión Urbanística y a estas determinaciones. Sin embargo, podrán apartarse de las mismas con el exclusivo objeto de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas, cuyos incrementos deberán así mismo ser cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios y redistribuir los espacios para sistemas siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.
2. En las actuaciones en suelo urbanizable no programado deben respetarse al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que objetivamente se yuxtapongan con actuaciones que pudieran realizarse al amparo de legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio, debiendo regular en función de estos valores la altura máxima, cuando no haya sido fijada por este Plan.

**Art. 190 Régimen urbanístico transitorio**

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los sucesivos Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las limitaciones reguladas en el artí-

culo 85 de la Ley del Suelo y al Régimen previsto en estas Normas para Suelo no Urbanizable, siendo incompatibles las industrias de carácter agropecuario.

#### Art. 191 Clasificación

1. El Suelo Urbanizable No Programado comprende los siguientes sectores:
  - Sectores de desarrollo urbano residencial.
  - Sectores de desarrollo urbano industrial.
  - Sectores de desarrollo urbano mixto.
  
2. En función de las densidades máximas autorizables se distinguen dos tipos:
  - Sectores de desarrollo urbano residencial intensivo.
  - Sectores de desarrollo urbano residencial extensivo.

**SECTORES DE DESARROLLO URBANO RESIDENCIAL****Art. 192 Condiciones comunes de uso**

1. Se fija como uso predominante el residencial en las modalidades de vivienda plurifamiliar y unifamiliar.
2. Se declara incompatible el uso industrial, excepto en la 1ª. categoría.

**Art. 193 Sectores de desarrollo urbano residencial intensivo (Sectores 6 y 7) (Claves 10B y 10C)**

Las condiciones generales para el desarrollo de los sectores son los siguientes:

1. Tamaño de la actuación. El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada uno de los sectores delimitados en el propio Plan General, que constituyen unidades urbanísticas integradas.
2. Sector 7 (Clave 10B)  
Edificabilidad y condiciones mínimas.
  - a) Se fija el índice de edificabilidad bruta de 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - b) La densidad máxima de vivienda se fija en 75 viviendas por Ha.
  - c) Se establecen, como mínimos, los estándares establecidos en el Reglamento de planeamiento

para sistemas locales, cuyos suelos son de cesión gratuita y obligatoria.

Asímismo, los Programas de Actuación deberán incorporar las siguientes determinaciones técnicas:

- a.- Se fija como tipo de edificación, el de edificación según alineación de vial en manzanas cerradas.
- b.- Ocupación máxima por la edificación sobre suelo susceptible de aprovechamiento privado: 60%
- c.- Altura máxima de las edificaciones de 13 m. correspondiente a planta baja y 3 plantas piso.

### 3. Sector 6. (Clave 10C)

- a) Su función de la intensidad del aprovechamiento y del tipo de ordenación se distinguen 2 subsectores: Sanadorli I y Sanadorli II.

#### Subsector Sanadorli I

- I. Se fija el índice de edificabilidad bruta en  $0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .
- II. Densidad máxima de viviendas 75 viv/Ha.
- III. Tipo de ordenación - edificación según alineación de vial en manzana cerrada.
- IV. Altura máxima y profundidad edificable. Se fija la altura máxima en 13. correspondiente

a Planta baja más 3 plantas piso. La profundidad edificable se fija en 14 m.

Subsector Sanadorli II

- I. Se fija el índice de edificabilidad bruta en  $0,45 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - II. Densidad máxima de viviendas 45 viv/Ha.
  - III. Tipo de ordenación - edificación aislada.
  - IV. Altura máxima - se fija la altura máxima en 7 m., correspondientes a planta baja y una planta piso.
  - V. La parcela mínima se fija en 600 m<sup>2</sup>.
  - VI. El porcentaje de ocupación de parcelas se fija en 25%.
  - VII. La travesía exterior deberá tener un tratamiento unitario, de eje cívico y con un paseo peatonal ajardinado central.
- b). Se establecen como mínimos los standars establecidos en el Reglamento de Planeamiento para sistemas locales.
4. El esquema de la vialidad local deberá seguir las directrices de la vialidad circundante o contigua.

Art. 194 Sectores de desarrollo urbano residencial extensivo (especiales) (Sectores 3,5,12,13 y 15 (Clave 12 A, 12 B, 12 D, 12 E y 12 F))

Las condiciones generales para el desarrollo de los sectores son las siguientes:

1. Tamaño de la actuación. El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada uno de los sectores delimitados en el propio Plan General, que constituyen unidades urbanísticas integradas.
2. Edificabilidad y condiciones mínimas
  - a) Se fija el índice de edificabilidad bruta de  $0,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .
  - b) La parcela mínima es de  $600 \text{ m}^2$ .
  - c) Se establece, como mínimos, los estándares establecidos en el Reglamento de planeamiento, para sistemas locales cuyos suelos son de cesión gratuita y obligatoria.
  - d) Asimismo, los Programas de actuación deberán incorporar las siguientes determinaciones técnicas:
    - a.- El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
    - b.- La parcela mínima es de  $1.000 \text{ m}$ .
    - c.- Altura máxima de las edificaciones:  $7 \text{ metros}$ , correspondientes a planta baja y una planta piso.
    - d.- Ocupación máxima por la edificación sobre parcela:  $25\%$ .



- e.- En la precisión de los parques deberán observarse las indicaciones contenidas en los planos de ordenación. Asimismo se deberá prever un paseo prioritariamente peatonal bordeando la costa.
- f.- En la solución concreta de la ordenación deberá tenerse en cuenta la necesidad de integrar las edificaciones existentes.
- g.- Atendiendo el carácter singularmente turístico del sector 5, se establecerán las reglas concretas para regular la unificación de varias parcelas para la construcción de edificaciones destinados a hotel e instalaciones turísticas similares. Se deberá resolver en el proyecto la canalización del barranco de Pulpis.
- h.- Atendiendo el singular carácter del sector 15 junto a la ermita de San Gregorio y con el objetivo de no densificar la zona, se fija en este sector la parcela mínima en 2.000 m<sup>2</sup>.

**SECTORES DE DESARROLLO URBANO INDUSTRIAL (Sectores 4, 10, 11 A, 11 D, 11 E y 11 F).**

**Art. 195 Condiciones de uso**

1. Se fija como uso predominante el uso industrial.
2. Se señalan como incompatibles los usos siguientes:
  - a. Residencial, excepto una vivienda por instalación industrial que esté afecta al personal de vigilancia de la misma.
  - b. Hotelero.
  - c. Oficinas, excepto las relacionadas con cada establecimiento industrial.
  - d. Sanitario, excepto instalaciones para servicios de emergencia y prevención, como dispensarios y ambulatorios.
  - e. Docente, excepto centro de formación profesional e industrial.

**Art. 196 Condiciones generales**

Las condiciones generales para el desarrollo de los sectores son las siguientes:

1. Tamaño de la actuación. El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada uno de los sectores delimitados por el propio Plan

General, que constituyen unidades urbanísticas integradas.

2. Edificabilidad y condiciones mínimas. Se fija el índice de edificabilidad bruta de  $0,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .
3. Se establecen, como mínimos, los estándares establecidos en el Reglamento de planeamiento para sistemas locales.

Asimismo, los Programas de Actuación deberán incorporar las siguientes determinaciones técnicas.

- a) Altura máxima de las edificaciones destinadas a naves industriales, almacenes y similares será de 6 m., solo podrá superarse esta altura cuando las instalaciones técnicas lo exijan.
- b) La altura máxima de las edificaciones adscritas a oficinas y sus análogos será de 10 m., correspondientes a planta baja y dos plantas piso.
- c) La edificación deberá retranquearse, al menos 5 m., respecto de todos los lindes de la parcela.

#### **Art. 197 Condiciones particulares**

Se establecen las siguientes condiciones particulares para los correspondientes sectores:

1. En el Sector 8 Collet Clave 11 C, deben tenerse en cuenta las siguientes características:

- a) Se deberá resolver adecuadamente el enlace del polígono con la carretera N-340 y con el resto de la ciudad.
  - b) Las edificaciones deberán retranquearse 15 m., con respecto al eje de la carretera CS-850.
2. En el sector 11 Collet II Clave 11 D, deben tenerse en cuenta las siguientes características:
- a) Las edificaciones destinadas a oficinas y usos análogos deberán situarse preferentemente en el frente del Pº Liberación. En este supuesto, podrá excepcionarse la condición de retranqueo obligatorio.
  - b) En la ordenación del sector se deberán respetar las limitaciones impuestas por la Legislación respectiva en las proximidades del cementerio.
3. En el sector 10 Povet, Clave 11 E, deben tenerse en cuenta las siguientes características:
- a) Deberá resolverse mediante una vía de servicio el enlace del polígono con la carretera N-340.
  - b) El sistema local de espacios libres deberá concentrarse en el límite colindante con el sector residencial, siguiendo las directrices de los planos de ordenación.
4. En el sector 9 Palmar, Clave 11 A, deben tenerse en cuenta las siguientes características:
- a) En cuanto sea congruente con las determinaciones fijadas por este Plan General, se integrará la

ordenación de los planes parciales formulados con anterioridad.

- b) Se resolverá adecuadamente la conexión de la red viaria del polígono con la carretera N-340.
  - c) Las edificaciones se retranquearán 15 m., del eje de la carretera N-340.
5. En el sector 4, Clave 11 F, se deberá poner especial cuidado en el aspecto formal, dado su especial localización junto al parque y a la entrada de la ciudad.

**SECTORES DE DESARROLLO URBANO MIXTO (Sector 14, Clave 10 D)****Art. 198 Condiciones de uso**

1. Se fija como usos predominantes el residencial y el industrial.
2. Se declara incompatible el uso industrial de 3ª categoría.

**Art. 199 Condiciones generales para el desarrollo del sector**

1. Tamaño de actuación. El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada uno de los sectores delimitado en el propio Plan General, que constituyen unidades urbanísticas integradas.
2. División en subsectores. En función de la actividad dominante se constituyen dos subsectores: Sobrevela I y Sobrevela II.

El Subsector Sobrevela I, será básicamente industrial.

El Subsector Sobrevela II, será básicamente residencial.

3. Subsector Sobrevela I
  - a) edificabilidad 0,40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - b) ocupación de parcela máximo 60%.
  - c) la edificación deberá tranquearse 5 m., a todos los lindes.
4. Subsector Sobrevela II
  - a) edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- b) densidad máxima de viviendas 50 viv/Ha.
  - c) altura máxima PB + 1.
  - d) parcela mínima 1.000.
  - e) ocupación de parcela 30%.
5. El tipo de ordenación para el conjunto del sector será el de edificación aislada.
6. En la ordenación del sector se deberá respetar las limitaciones impuestas por la legislación respectiva en las proximidades del cementerio.