



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
DIRECCIÓN DE EQUIPO: M^a José Mojica Marhuenda

FICHAS
SUELO URBANO
ACTUACIONES AISLADAS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

FICHAS SUELO URBANO Y URBANIZABLE ORDENACION PORMENORIZADA

ÍNDICE

FICHAS SUELO URBANO ACTUACIONES AISLADAS

			PAG.
NÚCLEO HISTORICO	RM	N	1
CASCO URBANO	RA	R	2
CASCO URBANO	RM	R	3
ENSANCHE PORTUS ILICITANUS	RM	I	4
ENSANCHE PORTUS ILICITANUS	RA	I	5
PERI SALINAS	RE	A	6
PERI SALINAS	RE	A	7
PERI SALINAS	TE	A	8
GRAN PLAYA	RA	P	9
PLAYA LISSA	RA	L	10
PLAYA LISSA	RE	L	11
PLAYA LISSA VIVIENDAS PESCADORES	RA	L	12
PLAYA TAMARIT	RG	T	13
ZONA INDUSTRIAL URBANA	TM	Z	14
HACIENDA EL BARRIO RP-2	RA	H	15
ANILLO SOROLLA	RA	O	16
ANILLO SOROLLA	RM	O	17
CALVARIO AMPLIACIÓN	RA	C	18
ENSANCHE DEL MAR	RA	M	19
PASEO SANTIAGO BERNABEU	RA	B	20
ENSANCHE LEVANTE	RA	E	21
ENSANCHE VARADERO	RA	V	22
ENSANCHE VARADERO	RG	V	23
SANTA POLA DEL ESTE	RA	S	24
SANTA POLA DEL ESTE	RG	S	25
SANTA POLA DEL ESTE	RS	S	26
DIFERIDO TABARCA	RA	D _M	27
PUEBLO LEVANTINO Y AMPLIACIÓN	RS	U	28
POLIGONO INDUSTRIAL	IS	Y	29

FICHAS SUELO URBANO ACTUACIONES AISLADAS GRAN ALACANT

PLANO GRAN ALACANT			
PARAMETROS DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL			32

FICHAS SUELO URBANIZABLE PLAN VIGENTE

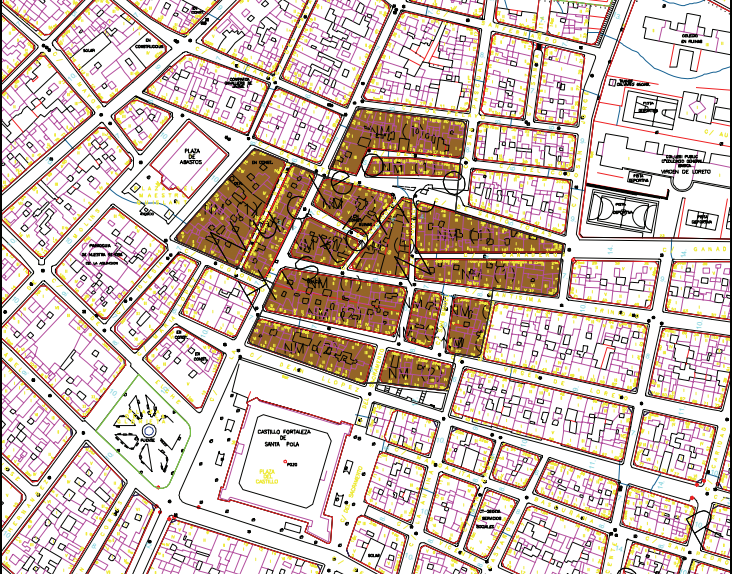
BALSARES	RA	(OV ₁)	40
BALSARES	RG	(OV ₁)	41
BALSARES	RS	(OV ₁)	42
BALSARES	RS	(OV ₁)	43
BALSARES	TS	(OV ₁)	44
CJ-5 SECTOR 1	RG	(OV ₂)	45
CJ-5 SECTOR 2	RG	(OV ₂)	46
CJ-5 SECTOR 3	RG	(OV ₂)	47
LAS TORRES IN-4	IS	(OV ₃)	48
ROCAS BLANCAS	TS	(OV ₄)	49

FICHAS SUELO URBANIZABLE PLAN PROPUESTO

POLIGONO AMPLIACIÓN	IS	(OP ₁)	51
---------------------	----	--------------------	----

GRADO 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA MANZANA DENSA M	BARRIO NÚCLEO HISTÓRICO N
--------------------	--------------------------	----------------------------------	----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1 Industrial: CAT.1	<p><u>Condiciones estéticas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huecos de proporción vertical - Balcones abiertos con barandillas de forja o hierro - Prohibida la carpintería de aluminio en color natural, oro o bronce. - Prohibida la cubierta inclinada y las construcciones por encima de la altura, excepto los trasteros y cuartos de instalaciones retranqueados al menos 3 m. de cualquier línea de fachada. 	
Usos ACCESORIOS		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
Usos PROHIBIDOS		<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio. Salvo que alguno este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
				Retranqueo a eje de calle principal	---
				Retranqueo de edificación a vial principal	---
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	50 m ² .	50 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	---
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	4'5 m.	4'5 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal/fachada principal	---
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	-	---	Separación entre edificación: resto lindes	---
INTENSIDAD * uso principal ** cuerpos volados abiertos ***uso terciario				VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	1	2	GRADO	1	2
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./nº Plantas P	3*P	4*P	Altura máxima reguladora m.	10'30 (<7 m.) /3	11'20 / 3
Coeficiente de ocupación	100%*	100%*	Altura mínima libre en entreplantas	2.50	
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	18 m ² ./viv.	15m ² ./viv.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2.50	
Espacio libre de parcela	No obligatorio edificable el 100%		Altura libre mínima de planta baja m.	2.80	
Fondo edificable	22 m. para viviendas. Fondo libre para otros usos		Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	- 3'60 m. según cuadro art. 56 Ordenanzas - 4,50 m. según cuadro art. 56 Ordenanzas.	

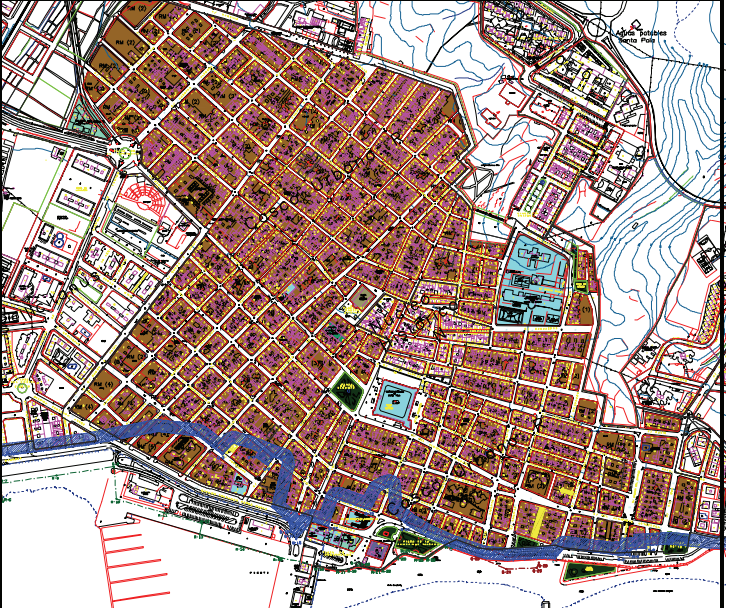
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

<p>Condición de solar /chaflanes: Conforme al plano de alineaciones y rasantes.</p> <p>Urbanización interior-----</p> <p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	<p>Los usos compatibles en edificios compartidos se situarán en las plantas más bajas.</p> <p>Se admite el desdoblamiento de la planta baja, siempre que esté destinada a usos terciarios, en planta baja y entreplanta o altillo siempre que pueda cumplir las condiciones de edificación y contempladas en el art. 40,41, y 47 de la Ordenanza Municipal, y de acuerdo con los supuestos y excepciones regulados en el art Usos Contemplados en este Plan de las Normas Urbanísticas.</p>
--	---

GRADO 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO CASCO URBANO	R
--------------------	--------------------------	-----------------------------------	----------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL: PLURIFAMILIAR	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1	Grado 1: Será edificación alineada a vial, pudiendo ser tipología de vivienda adosada o bloque abierto.	
Usos ACCESORIOS		Industrial CAT.1		
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-		
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio. Salvo que alguno este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

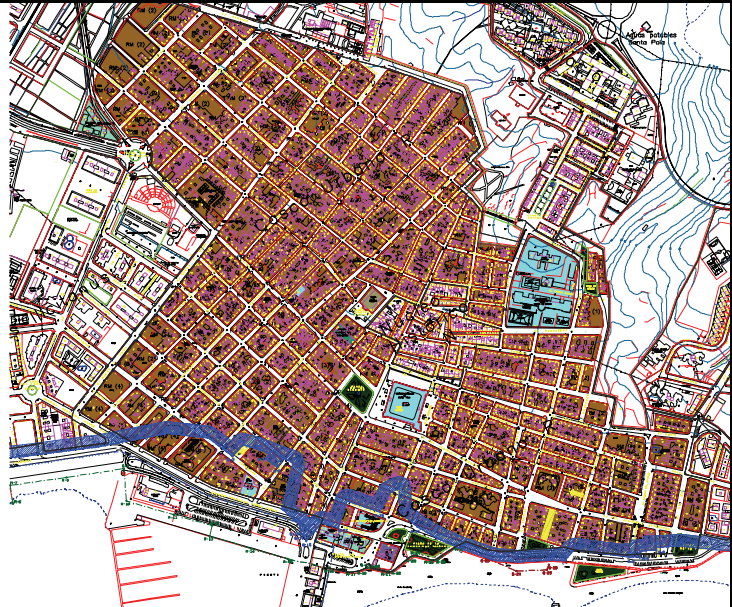
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
			Retranqueo a eje de calle principal	---	10
			Retranqueo de edificación a vial principal	---	5
PARCELA MÍNIMA m.	Existente		Retranqueos a vías secundarias y resto lindes	---	4
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Existente		Separación entre edificaciones: fachada principal/ fachada principal	---	8
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente		Separación entre edificación :resto lindes	---	4
INTENSIDAD <small>*uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario</small>			VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	1	2	Número máximo de plantas	1	2
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./nº plantas P	2,5 m2/m2	1,8+0,10***	Altura máxima reguladora m.	10,5/3	18,10/6
Coeficiente de ocupación	100%	30*+5%**+10%***	Altura libre mínima en entreplantas	---	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv..	18 m2/viv	42	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,5	2,5
Espacio libre de parcela	No obligatorio.	70% común proindiviso	Altura mínima de planta baja m.	2,5	2,5
Profundidad edific. P. Pisos m.	La manzana grafiada	libre	Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	3,60	2,5

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
-------------------	---------------------

<p>Condición de solar / chaflanes: Conforme al plano de alineaciones y rasantes</p> <p>Urbanización interior: ----</p> <p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	<p>El Grado 1: se corresponde con Convenio Urbanístico Parque Cruz y sus disposiciones debiendo abrir prolongación calle Cruz y urbanizar Parque sur.</p> <p>El Grado 2: se corresponde con los edificios Arco Iris.</p>
---	--

GRADO 1, 2, 3, 4 5 y 6	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA MANZANA Densa	M	BARRIO CASCO URBANO	R
-------------------------------	------------------------	----------	--------------------------------	----------	----------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL: PLURIFAMILIAR	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1 Industrial CAT.1 Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	
Usos ACCESORIOS			
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido	
Usos PROHIBIDOS			
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio. Salvo que alguno este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

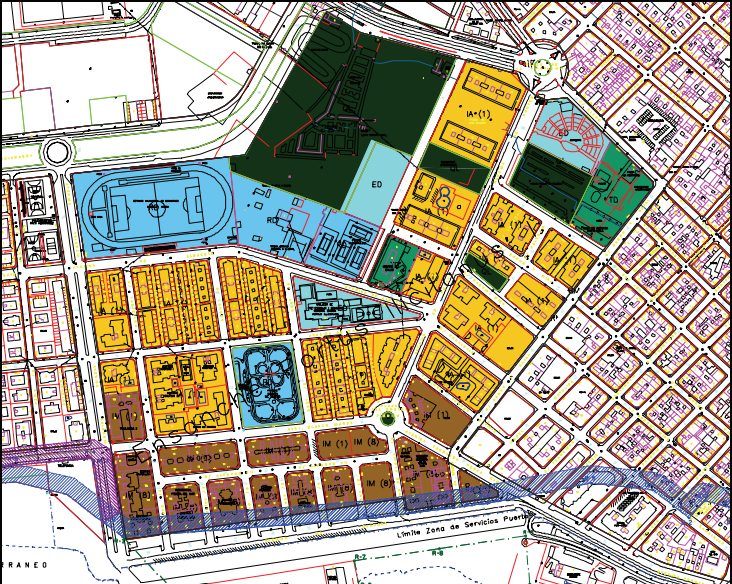
PARCELA							POSICIÓN de la edificación						
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES											
		< 5	≥5										
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	100 m ² .	200 m ²				Retranqueo a eje de calle principal	---					
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Existente	6 m.	12 m.				Retranqueo de edificación a vial principal	---					
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	4 m.	8 m.				Retranqueos a vías secundarias y resto lindes	---					
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario							VOLUMEN Y FORMA						
GRADO	1	2	3	4	5	6	GRADO	1	2	3	4	5	6
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./nº plantas P	3*P	4*P	4*P	5*P	6*P	4*P	Altura máxima reguladora m.	12,30/3	15,10/4	18,60/5	21,00/6	23,90/7	12,30/4
Coefficiente de ocupación	-	-	-	-	-	-	Altura libre mínima en entreplantas	2,50					
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv..	18	15	15	10	10	15	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2.50					
Espacio libre de parcela	No obligatorio. Edificable el 100%						Altura mínima de planta baja m.	2.80					
Profundidad edific. P. Pisos m.	22 m. para viviendas. Fondo libre para otros usos						Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	- 3,60 m. abiertos según cuadro art. 56 Ordenanza - 4,50 m. según cuadro art. 56 Ordenanza					

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
-------------------	---------------------

<p>Unidad de ejecución Barranco Catarra: Objeto de Convenio adjunto vinculando una ampliación de las manzanas edificables y la adquisición de la planta de transferencias de toda la Unidad con la contraprestación de la cesión del Barranco incluido en la Unidad</p>	<p>Se admite el desdoblamiento de la planta baja, siempre que esté destinada a usos terciarios, en planta baja y entreplanta o altillo siempre que pueda cumplir las condiciones de edificación y contempladas en el art. 40,41 y 47 de la Ordenanza Municipal, y de acuerdo con los supuestos y excepciones regulados en el artº Usos Contemplados en este Plan de las Normas Urbanísticas.</p>
<p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA MANZANA Densa M	BARRIO ENSANCHE PORTUS ILICITANUS I
--------------	-----------------------------	-------------------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1 Industria: CAT.1 Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional- Igual que en edificio compartido	Se fijará el nº. plantas y el coeficiente de edificabilidad. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas mas bajas de la edificación. Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda. La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas de uso terciarios, o en las plantas más bajas para armonizar con los colindantes Nunca podrá ser utilizada para aprovechamientos en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento residenciales. Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamiento o usos terciarios ya sea total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida la tolerancia.
Usos ACCESORIOS			
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	c) PARCELA EXCLUSIVA	- Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela.	
- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	---	
			Retranqueo de edificación a vial principal	---	
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	700 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	---	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m	Existente	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	---	
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	20 m.	Separación entre edificación: resto lindes	---	
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		
*uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario					
GRADO	1	2	GRADO	1	2
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./nº Plantas P	5*P	6*P	Altura máxima reguladora m.	19,60/6	25,20/8
Coeficiente de ocupación	100%*	100%*	Altura mínima libre en entreplantas	2,50	
Densidad / Rendimiento viv.m ² . /viv.	15	12	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50,	
Espacio libre de parcela	-	-	Altura libre mínima de planta baja m	2,80	
Fondo edificable planta piso para viviendas.	22 m.	22 m.	Cuerpos volados h. mínima m. en punto de medida	3,60	

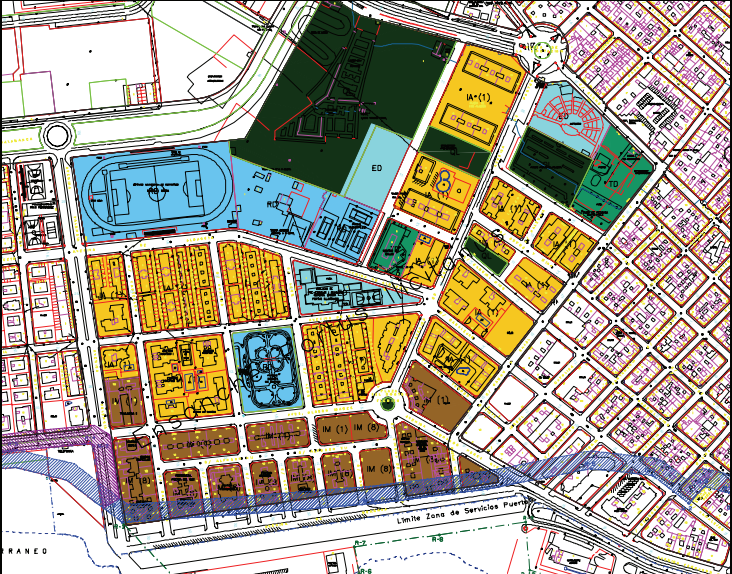
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

<p>Condición de solar /chaflanes: Conforme al plano de alineaciones</p> <p>Urbanización interior: Mediante aval o garantía bancaria. Reflejar proyecto de urbanización</p> <p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	<p>Se admite el desdoblamiento de la planta baja, siempre que esté destinada a usos terciarios, en planta baja y entreplanta o altillo siempre que pueda cumplir las condiciones de edificación y uso contempladas en el art. de la Ordenanza Municipal. No se admitirá dicho desdoblamiento para viviendas en planta baja.</p>
---	---

GRADOS 1	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO ENSANCHE PORTUS ILICITANUS I
-----------------	--------------------------	-----------------------------------	--

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1	Uso comercial en edificio exclusivo alineado a vial, o ocupando los bajos del edificio Se fijará el nº. plantas y el coeficiente de edificabilidad. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas más bajas de la edificación. Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda. La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas de uso terciarios, o en las plantas mas bajas para armonizar con los colindantes. Nunca podrá ser utilizada para aprovechamiento en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento, residenciales. Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamientos, o usos terciarios ya sean total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida la tolerancia.	
Usos ACCESORIOS		Industrial CAT.1		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza.		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-		
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES		
PARCELA MÍNIMA m	Existente	1000 m ² .	Retranqueo a eje de calle principal	10 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m	Existente	25.m.	Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.
CÍRCULO INSCRITO m	Existente	25.m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4 m.
INTENSIDAD *uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario			VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	1		GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./nº Plantas	1,8* + 0,10***		Altura máxima reguladora m	18,10 m./ 6
Coeficiente de ocupación	30%*+5%** +10%***		Altura mínima libre en entreplantas	No se permite
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	42.		Altura libre mínima de plantas de pisos m	2,50 m.
Espacio libre de parcela	70% común proindiviso		Altura libre mínima de planta baja m	2,50 m.
Fondo edificable planta piso para viviendas.	libre		Cuerpos volados h mínima m en punto de medida	2,50 m.

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

<p>IA Unidad de Ejecución: Previsión de un PAA para transformar en M con apertura de viario principal adjuntando Estudio de Detalle . Entretanto igual condiciones al resto zona y Comerciales en PB recayentes a plaza</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Los retranqueos serán de 5 m. a la alineación principal y de 4 m. al resto de los linderos; pudiendo sobrepasar estos límites los voladizos abiertos en 2 m. y 1 m. respectivamente. La planta baja o será diáfana o podrá contener usos terciarios; caso de ser vivienda no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio -Ruinas arqueológicas. Cuando se hallare restos arqueológicos, se permitirá el libre acceso a los mismos mediante recintos diáfanos en planta baja o semisótano, acumulándose dicho recinto a la elevación total del edificio, al objeto de no mermar su aprovechamiento.
<p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria.</p>	

GRADO 1, 2, 3 y 4	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA VOLUMETRIA ESPECÍFICA E	BARRIO PERI SALINAS	A
-------------------	-------------------	-----------------------------------	---------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		
RESIDENCIAL Terciario	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios y ocio/servicios. CAT.1	
Usos ACCESORIOS		Industrial: CAT.1	
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	
Usos PROHIBIDOS		c) PARCELA EXCLUSIVA	
<ul style="list-style-type: none"> Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida, Uso agropecuario Uso extractivo. Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA					POSICIÓN de la edificación				
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES							
		3400	5674	1400	Retranqueo a eje principal				
PARCELA MÍNIMA m.	Peri Salinas	7555		6344	Retranqueo de edificación a vial principal			3	3
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Peri Salinas	700		1400	Retranqueo a vías secundarias y resto linderos			4	4
CÍRCULO INSCRITO m.	Peri Salinas	20		---	Separación entre edificaciones: fachada principal/fachada principal				
					Separación entre edificación: resto linderos				
INTENSIDAD					VOLUMEN Y FORMA				
*uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario									
GRADO	1	2	3	4	GRADO	AG 1	AG 2	AA 3	AA 4
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ n° Plantas P	6.800	11.348	2955	8273	Altura máxima reguladora m.	10,40	10,40	19,10	19,10
Coeficiente de ocupación	3400	5.684	500	1400	Altura libre mínima en entreplantas	---	---	---	---
Densidad/ rendimiento viv.m ² ./viv.	60	60	75	75	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50	2,50	2,50	2,50
Espacio libre de parcela	Según Ordenanza Peri Salinas				Altura mínima de planta baja m.	2,50	2,50	2,50	2,50
Profundidad edific. P.. Pisos m.	---				Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	---	---	---	---

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar / chaflanes: Según plano de alineaciones del Plan General	No habrá retranqueos a la Avd. de Zaragoza, en que la edificación se alineará a la parte interior de la alineación quebrada, o lo que es lo mismo, 7m. retranqueada de la alineación exterior. En todo lo no expuesto expresamente se estará al Peri Salinas aprobado. AG = Residencial Agrupada AA = Residencial Bloque Abierto
Urbanización interior: Mediante aval o garantía. Reflejar Proyecto de Urbanización	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADO 6	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA VOLUMETRIA ESPECIFICA	E	BARRIO PERI SALINAS	A
----------------	------------------------	----------	--	----------	----------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	
RESIDENCIAL Terciario	<p>– Todos los servicios anejos al principal, comerciales, deportivos, culturales, de ocio, espacios libres, restauración, oficinas etc...</p>	
Usos ACCESORIOS		
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza		
Usos PROHIBIDOS		
<p>– Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida,</p> <p>– Uso agropecuario</p> <p>– Uso extractivo.</p> <p>– Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.</p>		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES		
PARCELA MÍNIMA m.	Peri Salinas	5.000m ²	Retranqueo a eje principal	
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Peri Salinas	---	Retranqueo de edificación a vial principal	7
CÍRCULO INSCRITO m.	Peri Salinas	---	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	Según tipología
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario			VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	6			AA
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ n° Plantas P	2m ² /m ²		Altura máxima reguladora m.	--
Coeficiente de ocupación	Libre		Altura libre mínima en entreplantas	---
Densidad/ rendimiento viv.m ² ./viv.	---		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50
Espacio libre de parcela	---		Altura mínima de planta baja m.	2,50
Profundidad edific. P.. Pisos m.	---		Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar / chaflanes: Según plano de alineaciones del Plan General	Le serán de aplicación las condiciones relativas al uso hotelero especificadas en las Normas Urbanísticas..
Urbanización interior: Mediante aval o garantía. Reflejar Proyecto de Urbanización	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADO 1,1	USO TERCIARIO T	TIPOLOGÍA VOLUMETRIA ESPECIFICA E	BARRIO PERI SALINAS	A
-----------	------------------------------	--	------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	
RESIDENCIAL TERCIARIO	Todos los servicios anejos al principal, comerciales, deportivos, culturales, de ocio, espacios libres, restauración, oficinas etc...	
Usos ACCESORIOS		
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza		
Usos PROHIBIDOS		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida, - Uso agropecuario - Uso extractivo. - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
		555	Retranqueo a eje principal	---	
			Retranqueo de edificación a vial principal	---	7
PARCELA MÍNIMA m.	Peri Salinas	250	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	---	Según tipología
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Peri Salinas	---	Separación entre edificaciones: fachada principal/fachada principal	---	---
CÍRCULO INSCRITO m.	Peri Salinas	---	Separación entre edificación: resto lindes	---	---
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		
*uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario					
GRADO	1	1	GRADO	AS	AI
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ n° Plantas P	500	2m2/m2	Altura máxima reguladora m.	10,40/3	---
Coeficiente de ocupación	250	Libre	Altura libre mínima en entreplantas	---	---
Densidad/ rendimiento viv.m ² ./viv.	---	---	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50	2,50
Espacio libre de parcela	---	---	Altura mínima de planta baja m.	2,50	2,50
Profundidad edific. P.. Pisos m.	---	---	Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	---	---

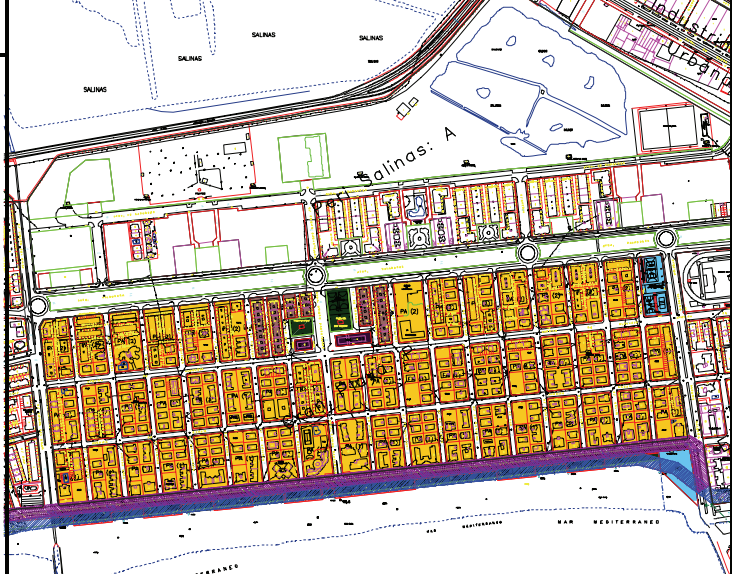
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar / chaflanes: Según plano de alineaciones del Plan General	En todo lo no expuesto expresamente se estará al Peri Salinas aprobado. AS = Terciario Aislado AI = Terciario S.I.P.S.
Urbanización interior: Mediante aval o garantía. Reflejar Proyecto de Urbanización	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADOS 1 y 2	USO TERCIARIO	T	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO	A	BARRIO GRAN PLAYA	P
---------------------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	------------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1	Se fijará el nº. de plantas y el coeficiente de edificabilidad. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas mas bajas de la edificación. Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda. La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas, de usos terciarios o en las plantas mas bajas para armonizar con los colindantes. Nunca podrá ser utilizada para aprovechamientos en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento, residenciales. Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamiento o usos terciarios, ya sea total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida la tolerancia.	
Usos ACCESORIOS		Industrial CAT.1		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza.		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-		
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Distancia a eje de la calle principal	10	
			Retranqueo de edificación a vial principal	5	
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	400 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	.18 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal /fachada principal	4	
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	.18 m.	Separación entre edificación: resto lindes	4	
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		
* uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario					
GRADO	1		GRADO	2	
Coeficiente de edificabilidad m ² . / m ² ./nº planta P	1,1* R+0.10*** T		Altura máxima reguladora m.	11,90 m./4 14,80 m./5	
Coeficiente de ocupación	36%*+5%** +10%***		Altura mínima libre en entreplantas	Prohibidos	
Densidad / Rendimiento viv.m ² . / viv.	1 viv./50m ² .		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.	
Espacio libre de parcela	80% espacio comunitario en proindiviso		Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.	
Fondo edificable planta piso para viviendas	---		Cuerpos volados h. mínima m. en punto de medida	2,50 m.	

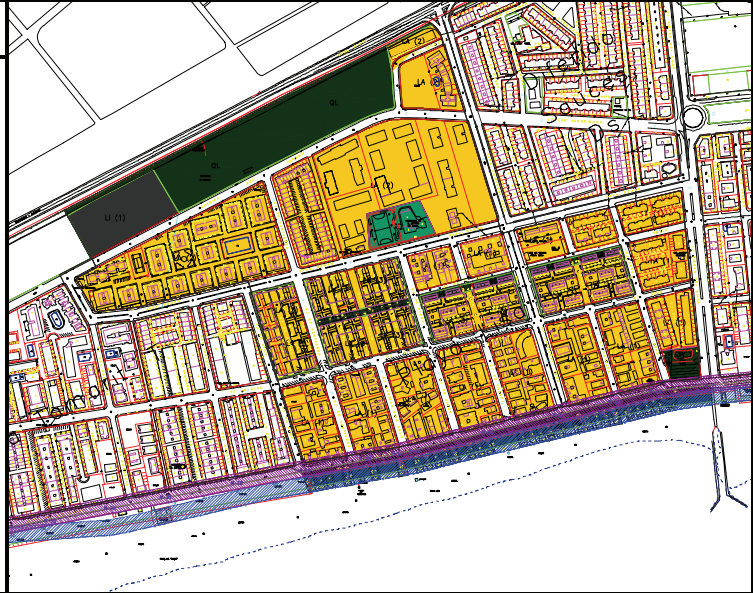
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes: Según plano de alineaciones del Plan General.	-Los retranqueos serán de 5 m. a la alineación principal y de 4 m. al resto de los linderos; pudiendo sobrepasar estos límites los voladizos abiertos en 2 m. y 1 m. respectivamente.
Urbanización interior: Mediante aval o garantía bancaria. Reflejar proyecto de urbanización.	La planta baja o será diáfana o podrá contener usos terciarios; caso de ser vivienda no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	-Los vuelos abiertos no podrán disponer sobre el terreno de retranqueo ningún elemento vertical estructural o de cerramiento.

GRADO 1 y 2* 2* Proviene del P.C. de Playa Lissa II	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO PLAYA LISSA	L
---	------------------------------------	---	---------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios y ocio/servicios. CAT.1	Se fijará el nº plantas y el índice de techo. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas mas bajas de la edificación. Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda. La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas, de usos terciarios o en las plantas más bajas para armonizar con los colindantes Nunca podrá ser utilizada para aprovechamientos en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento residenciales. Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamiento o usos terciarios, ya sea total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida la tolerancia.
Usos ACCESORIOS		Industrial: CAT.1	
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido	
<ul style="list-style-type: none"> Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida, Uso agropecuario Uso extractivo. Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. Terciario ocio/exclusivo CAT.2. Terciario comercial CAT.2. Espacios libres Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	700 m ² .	1000 m. ²	Retranqueo a eje de calle principal	10 m.
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Existente	---	---	Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	20 m.	25 m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4 m.
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario				VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	1	2*	GRADO	1	2
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ nº Plantas P	1,1*R+0,10***	1,3*R + 0,15***T	Altura máxima reguladora m.	11,90 m./4	14,80 m./5
Coefficiente de ocupación	36%* + 5%**	30%* + 5%**	Altura libre mínima en entreplantas	Prohibida	
Densidad/ rendimiento viv.m ² ./viv.	1/50	1/42	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.	
Espacio libre de parcela	80% Comunitario		Altura mínima de planta baja m.	2,50 m.	
Profundidad edific. P.. Pisos m.	---		Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	2,50 m.	

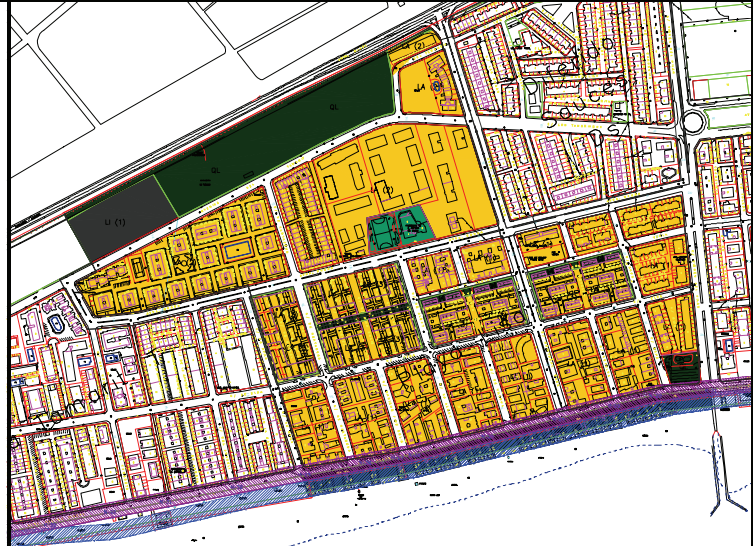
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar / chaflanes: Según plano de alineaciones del Plan General	Los retranqueos serán de 5 m. a la alineación principal y de 4 m. al resto de los linderos; pudiendo sobrepasar estos límites los voladizos abiertos en 2 m. y 1 m. respectivamente
Urbanización interior: Mediante aval o garantía. Reflejar Proyecto de Urbanización	La planta baja o será diáfana o podrá contener usos terciarios; caso de ser vivienda no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	Se establece la obligatoriedad de mover mediante Actuaciones Integradas cada una de las manzanas designadas como U.E.en el Plano de Calificación pormenorizada, para su renovación conforme a la tipología de zona, eliminando el viario intermedio. Entre tanto se produzca dicha renovación por manzanas, en los edificios existentes se podrán efectuar las obras de mantenimiento, sin aumento de volumen.

GRADO 1	USO TERCIARIO	T	TIPOLOGÍA VOLUMETRIA ESPECÍFICA	E	BARRIO PLAYA LISSA	L
----------------	--------------------------	----------	--	----------	-------------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

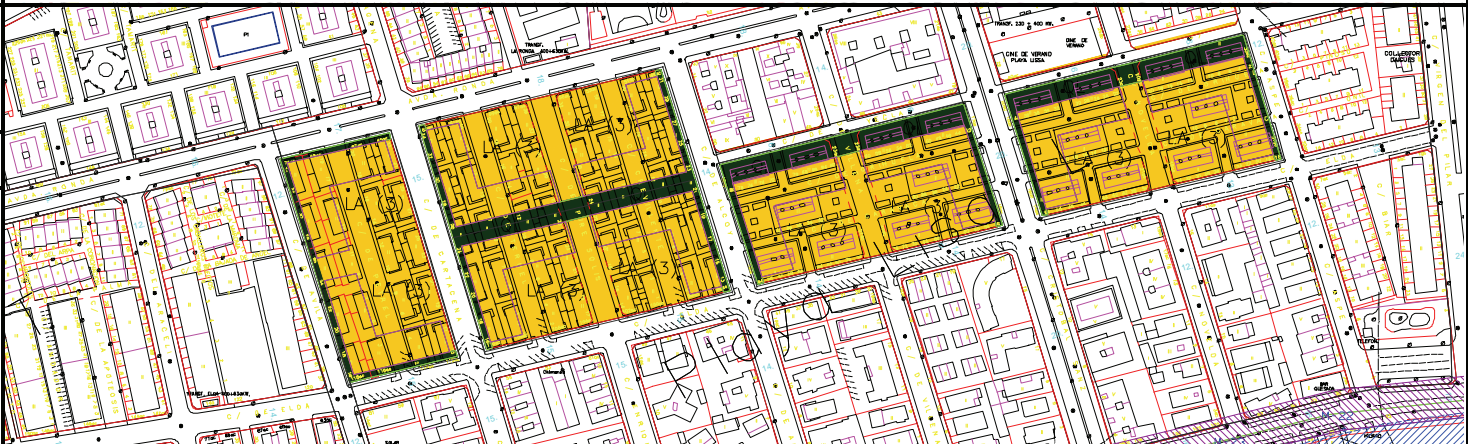
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	
RESIDENCIAL TERCIARIO	<p>– Todos los servicios anejos al principal, comerciales, deportivos, culturales, de ocio, espacios libres, restauración, oficinas etc...</p>	
Usos ACCESORIOS		
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza		
Usos PROHIBIDOS		
<p>– Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida,</p> <p>– Uso agropecuario</p> <p>– Uso extractivo.</p> <p>– Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.</p>		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES		
PARCELA MÍNIMA m.	Peri Salinas	5.000m ²	Retranqueo a eje principal	
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Peri Salinas	---	Retranqueo de edificación a vial principal	7
CÍRCULO INSCRITO m.	Peri Salinas	---	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	Según tipología
			Separación entre edificaciones: fachada principal/fachada principal	---
			Separación entre edificación: resto lindes	---
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
*uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario				
GRADO		1	GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ n° Plantas P		2m ² /m ²	Altura máxima reguladora m.	--
Coeficiente de ocupación		Libre	Altura libre mínima en entreplantas	---
Densidad/ rendimiento viv.m ² ./viv.		---	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50
Espacio libre de parcela		---	Altura mínima de planta baja m.	2,50
Profundidad edific. P.. Pisos m.		---	Cuerpos volados h. mínima m. En el punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
Condición de solar / chaflanes: Según plano de alineaciones del Plan General	<p>Le serán de aplicación las condiciones relativas al uso hotelero especificadas en las Normas Urbanísticas..</p>
Urbanización interior: Mediante aval o garantía. Reflejar Proyecto de Urbanización	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADO 3	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO	A	BARRIO PLAYA LISSA VIVIENDAS DE PESCADORES	L
----------------	------------------------	----------	---------------------------------	----------	---	----------

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	COMERCIAL	
Usos ACCESORIOS	Usos PROHIBIDOS	
APARACAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	INDUSTRIAL	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	Según Plano de Alineaciones
			Retranqueo de edificación a vial principal	Según Plano de Alineaciones
PARCELA MÍNIMA m.	Delimitado en el Plano de Alineaciones		Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	Según Plano de Alineaciones
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	---		Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	Según Plano de Alineaciones
CÍRCULO INSCRITO m.	---		Separación entre edificación: resto lindes	Según Plano de Alineaciones
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	3		GRADO	3
Coeficiente de edificabilidad	1,4 + 0,14 m ² /m ²		Altura máxima reguladora m.	15,30/5
Coeficiente de ocupación	38,5		Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² / viv.	58		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50
Espacio libre de parcela	Comunitario		Altura libre mínima de planta baja m.	2,50
Fondo edificable	16 m		Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	3

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
Condición de solar /chaflanes: Según Plano de Alineaciones	Se podrá añadir comerciales dentro de la proyección del bloque en las calles perpendiculares al mar hasta una profundidad máxima de 12 m contados desde la alineación exterior y con una longitud máxima de 50 m lineales. Esta superficie no restará edificabilidad residencial. Ver disposiciones Transitorias. La remodelación supondrá porcentaje de viviendas protegidas a favor del Ayuntamiento igual al porcentaje de suelo aportado. Le corresponderá la urbanización y peatonalización de la calle Yecla. * Vuelos abiertos sin elementos estructurales
Urbanización interior: Según PAI	
Urbanización exterior: Según PAI	

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA G	BARRIO PLAYA TAMARIT	T
--------------	-----------------------------	--	----------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Ninguno	Se permitirá uso comercial en edificio exclusivo o bien adosado a las viviendas o bien guardando el retranqueo entre edificios con las viviendas, alineado a viario, ocupando el espacio del retranqueo y con accesos desde la vía pública en una sola planta
Usos ACCESORIOS			
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS			
<ul style="list-style-type: none"> – Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. – Uso agropecuario – Uso extractivo – Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	<u>Terciario:</u> residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. <u>Industrial:</u> Prohibido <u>Dotacional:</u> educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-	
	c) PARCELA EXCLUSIVA	Igual que en edificio compartido	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES		
			Retranqueo a eje de calle principal	-
			Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.
PARCELA MÍNIMA m.	Reparcelación	700.m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	3 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m	Reparcelación	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	8 m.
CÍRCULO Φ MÍNIMO m.	Reparcelación	20 m.	Separación entre edificación: resto lindes	4 m.
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario			VOLUMEN Y FORMA	
GRADO		1	GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ n° Plantas P		1,1* + 0,10***	Altura máxima reguladora m.	10,40 m.
Coeficiente de ocupación		36%* + 5%** + 10%***	Altura mínima libre en entreplantas	Prohibida
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.		1./65 m ² .de parcela	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.
Espacio libre de parcela		---	Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.
Fondo edificable		---	Cuerpos volados h mínima m en punto de medida	2,50 m

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

<p>GRADO 2 Manzana Volumetría Específica: Podrá elevar dos plantas extra conforme a condiciones estipuladas en Convenio Urbanístico anexo.</p> <p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Deberán resolver conjuntamente el sistema de accesos y aparcamientos con viarios interiores, sin obstaculizar la vía pública, que sólo dispondrá del n° de vados estrictamente necesarios según la ordenación del Plan y el n° de viviendas. – Longitud máxima de bloques 40 m. – Frente mínimo individual 4 m. a una calle o 3 m. cada una de 2 fachadas opuestas.
--	---

GRADO 1,2,D 2 Estación de Servicio D Dotacional	USO Terciario Mixto T	TIPOLOGÍA MANZANA Densa M	BARRIO ZONA INDUSTRIAL URBANA	Z
--	------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TERCIARIO	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Industrial CAT.1 y 2 Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	La altura máxima reguladora lo es hasta el intrados de los apoyos de la cubierta, que no podrá ser reflectante, y tendrá una altura máxima de 2m. hasta su coronación exterior. Se admitirá la división del espacio libre interior mediante un forjado intermedio, dentro del volumen principal, con un máximo de un 25% de la superficie del local, para oficinas vinculadas a la empresa. Caso de ser cubierta plana, se permitirá la utilización de la misma como aparcamiento, admitiendo viseras de cubrición y protección de material ligero sobre estructura metálica o similar, con una altura máxima de 2,50 m .
Usos ACCESORIOS			
APARCAMIENTOS Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido	
<ul style="list-style-type: none"> Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. Uso agropecuario Uso extractivo Uso Residencial Uso estación de servicio. Salvo que alguno este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> -Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. -Terciario ocio/exclusivo CAT.2 -Terciario comercial CAT.2 -Espacios libres -Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

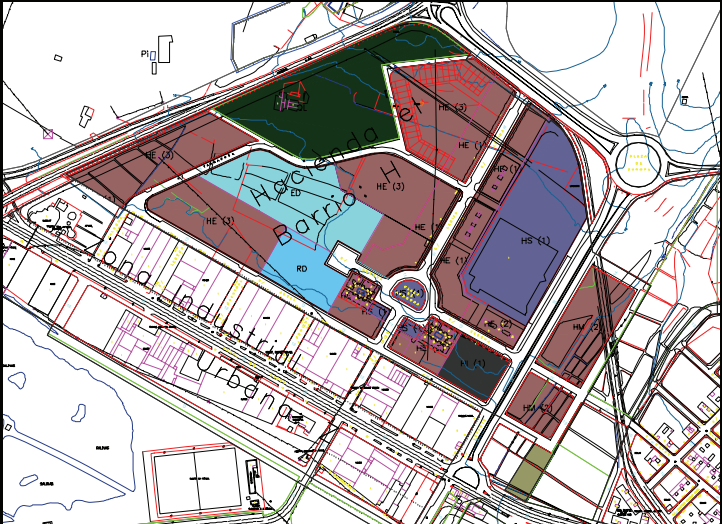
PARCELA				POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES				
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	800 m ² .	Existentes	Retranqueo a eje de calle principal	---	
FRENTE MÍNIMO de parcela m.	Existente	---	Existentes	Retranqueo de edificación a vial principal	---	
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	---	Existentes	Retranqueos a vías secundarias y resto lindes	---	
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario				VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	1	2	D	GRADO	1	2
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./nº plantasP	1,25m ² /m ²	1,25m ² /m ²	2,00m ² /m ²	Altura máxima reguladora m.	6 m.± 5%	6 m.± 5%
Coeficiente de ocupación	100%	100%	100%	Altura libre mínima en entreplantas	2,50 m.	2,50 m
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv..	---	---	---	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	---	---
Espacio libre de parcela	---	---	---	Altura mínima de planta baja m.	2,50 m.	2,50 m
Profundidad edific. P. Pisos m.	---	---	---	Cuerpos volados h. mínima m. en el punto de medida	---	---

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
-------------------	---------------------

Área a remodelar mediante PRI modificativo del Plan. En tanto se podrá edificar conforme a la ficha. Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	El área marcada como U.E. tiene su edificaciones fuera de ordenación para posibles modificaciones de uso o licencias deberán adquirir su frente de fachada y ceder el viario que les confiere condición de solar, mediante un PAI y su correspondiente Reparcelación, que podrá ser económica.
---	--

GRADOS 1,2 y 3	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO	A	BARRIO HACIENDA EL BARRIO(RP-2)	H
-----------------------	------------------------	----------	---------------------------------	----------	--	----------

OS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
		Se permite la modificación de la tipología por vivienda agrupada en 3/2 plantas de altura, adaptando la ocupación correspondiente y retranqueos de 3 m a todos los lindes.	
Usos ACCESORIOS	Usos PROHIBIDOS		


PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA					POSICIÓN de la edificación			
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			Retranqueo a eje de calle principal		≥10 m	
PARCELA MÍNIMA m.	Reparcelación	400	400	400	Retranqueo de edificación a vial principal		3m	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.		---	---	---	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes		4m	
CÍRCULO INSCRITO m.		---	---	---	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal		8m	
					Separación entre edificación: resto lindes		4m	
INTENSIDAD					VOLUMEN Y FORMA			
GRADO	1	2	3	GRADO	1	2	3	
Coefficiente de edificabilidad	1 ²	1 ²	1 ²	Altura máxima reguladora m.	17,60	11,90	11,90	
Coefficiente de ocupación	27	36	36	Altura mínima libre en entreplantas	2,50	---	---	
Densidad / Rendimiento viv.m ² / viv.	100	100	100	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50	2,50	2,50	
Espacio libre de parcela	Comunitario			Altura libre mínima de planta baja m.	2,50	2,50	2,50	
Fondo edificable	25	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	5,50	---	---	

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
Condición de solar /chaflanes: 5 m Según plano de Alineaciones	1.-Planta extra para bloque, desdoblado por altura en grado 1 2.-Sobre la parcela total de la Reparcación en grado 2 y 3 con computación en grado 2 3.-En áreas de mayor altura se podrá edificar con menos altura adaptando su ocupación. 4.-Se permite el incremento de densidad en un 15% siempre que al menos la mitad se destine a viviendas protegidas, pudiendo acumular éstas en alguna concreta. 5.-A efectos de edificabilidad y de retranqueos se estará a la parcela resultante de la reparcación, con independencia de que una vez urbanizado, alguna parte de la misma pase al espacio público. Subsidiariamente serán de aplicación los parámetros del Plan Parcial.
Urbanización interior: Separata de Proyecto	
Urbanización exterior: mediante ó certificado de la J.C.	

GRADOS 1	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO	A	BARRIO ANILLO SOROLLA	O
-----------------	------------------------	----------	---------------------------------	----------	------------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1	En el caso de usos y situaciones que requieran tipologías adecuadas a sus funciones específicas, será de aplicación la "Edificación sin tipificar (XX) (art. 72.3 P.G.M.O.). las edificaciones de usos terciarios y dotacionales del Sector RP1-se atenderán a las siguientes condiciones: n° de plantas máx.: 3 Índice de techo(T): 0,90 m ² ./m ² . Cobertura del solar: 45% Retranqueo perimetral: 5 mts. Posibilidad de construir edificios COMERCIALES en línea de fachada como excepción a los 5 m de retranqueo. Tipología: libre (en función del uso) La altura máxima total será de nueve (9) m en general, y de diez y medio (10,5) m en el caso de dotaciones de uso público previstas en el Plan Parcial.	
Usos ACCESORIOS		Industrial: CAT.1		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-		
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.	c) PARCELA EXCLUSIVA	- Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela.		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	10 m.
			Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	800 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	---	Separación entre edificaciones: fachada principal/fachada principal	4 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	18 m.	Separación entre edificación: resto lindes	4 m.
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
*uso principal ** cuerpos volados abiertos ***uso terciario				
GRADO		1	GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ n° Plantas		0,90*(1)*	Altura máxima reguladora m.	11'90 m./4
Coeficiente de ocupación		36%* + 5%**	Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.		75m ² ./viv.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.
Espacio libre de parcela		---	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.
Fondo edificable		---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar/chaflanes: Según Reparcelación	Aplicación subsidiaria de Normas del Plan Parcial. Los retranqueos serán de 5 m. a la alineación principal y de 4 m. al resto de los linderos; pudiendo sobrepasar estos límites voladizos abiertos en 2 m. y 1 m. respectivamente.
Urbanización interior: Mediante aval o garantía bancaria	La planta baja podría ser diáfana o podrá contener usos terciarios. También podrá ser vivienda; no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio. El uso terciario podrá ocupar hasta un 20% de la diáfana sin computar edificabilidad. También podrá haber un comercial de un 20% en posición aislada que no computará edificabilidad.
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria o Certificado Junta de Compensación	(1)prevalecerá la edificabilidad marcada sobre parcela neta en la Reparcelación.

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA MANZANA DENSA M	BARRIO ANILLO SOROLLA	O
--------------	-------------------	---------------------------	-----------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1	<p>En el caso de usos y situaciones que requieran tipologías adecuadas a sus funciones específicas, será de aplicación la "Edificación sin tipificar (XX) (art. 72.3 P.G.M.O.) de 1985 de Volumetría Específica según el Plan vigente.</p> <p>Se permitirá en Grado 1 la redacción de un Estudio de Detalle para reordenar el volumen al objeto de dar continuidad a la zona verde, modificando el nº de plantas.</p>	
Usos ACCESORIOS		Industrial: CAT.1		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-		
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	---
		< 5	Retranqueo de edificación a vial principal	---
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	100 m ²	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	---
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	6 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal/fachada principal	---
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	4 m.	Separación entre edificación: resto lindes	---
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
*uso principal ** cuerpos volados abiertos ***uso terciario				
GRADO		1	GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² /m ² / n° Plantas		4*p	Altura máxima reguladora m.	14'10 m./4
Coeficiente de ocupación		---	Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² . /viv.		15.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.
Espacio libre de parcela		No obligatorio. Edificable el 100%	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.
Fondo edificable		22 m. para viviendas. Fondo libre para otros usos	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar/chaflanes: Según Reparcelación	GRADO 1 Se permitirá la modificación de la tipología mediante un Estudio de Detalle que permita abrir vistas y conectar la zona verde superior y la inferior, permitiendo la modificación de las alturas que compense el suelo liberado que deberá ser público, manteniendo el aprovechamiento inicial.
Urbanización interior: Mediante aval o garantía bancaria	GRADO 2. Serán de aplicación las condiciones expuestas en el art. 84º relativo al ámbito de Promoción Estación de Autobuses y Parque anexo, permitiendo la reordenación de la Unidad propuesta, resulta con un Estudio de Detalle, intercambio disposición y volumetría de las piezas, con total respecto de los siguientes parámetros: -Edificabilidad máxima 9.184m ² -Superficie mínima de espacios libres 4.000m ² -Superficie máxima comercial en planta 2.500 Estación de autobuses y servicios anexos mínimos 2.500m ² -Alturas máximas en la ordenación 3 plantas
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria o Certificado Junta de Compensación	

GRADO 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO CALVARIO AMPLIACIÓN	C
-------------	-----------------------------	--------------------------------------	----------------------------	----------

SOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios.CAT.1 <u>Industrial</u> CAT.1	<p>Se permitirá en la planta baja diáfana de los edificios tanto la dotación de aparcamientos, como otros usos de carácter dotacional al servicio de la comunidad, tales como aulas, centro ocupacional, centro asistencial, club social, que no computarán en el índice de techo.</p> <p>Esta área se considera delimitada junto con el restante barrio del Calvario, como una zona adecuada para un Programa de Renovación Urbana.</p> <p>Se permitirá todas las obras de adecuación, rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad y seguridad de las viviendas. No se permitirá la sustitución total de un inmueble, salvo que razones de estabilidad lo aconsejaren, debiendo entonces mantener las condiciones de acabado y materiales del entorno, o dar un tratamiento conjunto de mejora a la manzana edificable o bloque en su conjunto.</p>
Usos ACCESORIOS		<u>Dotacional</u> : educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido	
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Todos los usos expuestos</u> hasta la categoría referida. - <u>Terciario ocio/exclusivo</u> CAT.2 - <u>Terciario comercial</u> CAT.2 - <u>Espacios libres</u> - <u>Los usos marcados</u> expresamente según la calificación de parcela. 	



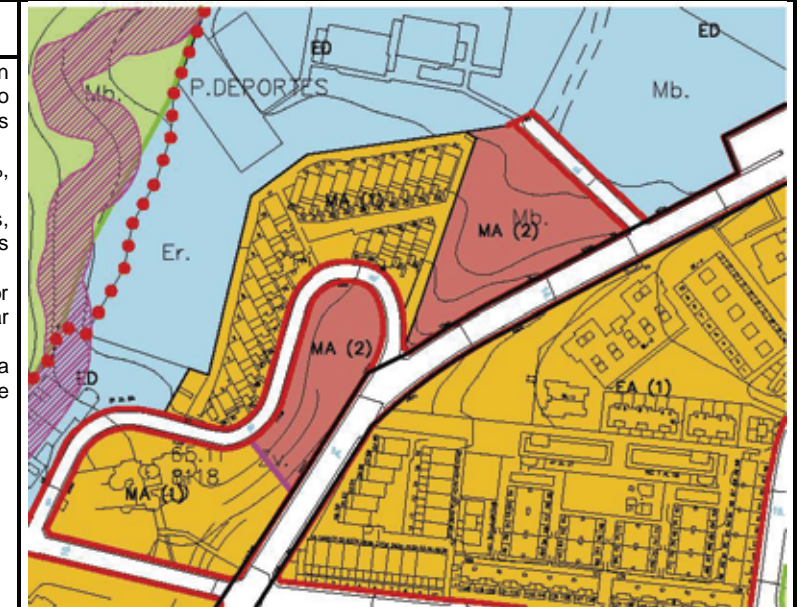
PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	700m ² .	Retranqueo a eje de calle principal		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	20m.	Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.	
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	20m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4 m.	
			Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	4 m.	
			Separación entre edificación: resto lindes	4 m.	
INTENSIDAD * uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario			VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	1	2	GRADO	1	2
Coeficiente de edificabilidad m ² /m ² ./ n° Plantas	1,1*	1,44	Altura máxima reguladora m.	11'90 m.	14,90
Coeficiente de ocupación	36%* + 6%**	---	Altura mínima libre en entreplantas	---	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	1 viv./50m ²	---	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m	---
Espacio libre de parcela	Comunitario	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m	---
Fondo edificable			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida		

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
Condición de solar /chaflanes:	Los retranqueos serán de 5m. a la alineación principal y de 4 m. al resto de los linderos; pudiendo sobrepasar estos límites los voladizos abiertos en 2 m. y 1 m. respectivamente.
Urbanización interior: Mediante aval o garantía bancaria. Reflejar proyecto de urbanización.	El Programa de Renovación Urbana propondrá usos y espacios comunes en las planta bajas diáfnas, y de los parques adyacentes, junto con propuesta de mejora de fachada y cubiertas y ayudas a los propietarios e inquilinos.
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	La planta baja o será diáfana o podrá contener usos terciarios; caso de ser vivienda no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio.

GRADO 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGIA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO ENSANCHE DEL MAR	M
-------------	-------------------	----------------------------	-------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS				
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	<p>Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1</p> <p>Industrial: CAT.1</p> <p>Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-</p>	<p>Se fijará el nº. de plantas y el coeficiente de edificabilidad. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas mas bajas de la edificación.</p> <p>Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda. La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas, de usos terciarios o en las plantas más bajas para armonizar con los colindantes.</p> <p>Nunca podrá ser utilizada para aprovechamientos en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento, residenciales.</p> <p>Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamiento o usos terciarios, ya sea total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida la tolerancia</p>	
Usos ACCESORIOS				
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza.				
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
<ul style="list-style-type: none"> Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. Uso agropecuario Uso extractivo Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. terciario ocio/exclusivo CAT. 2 Terciario comercial CAT. 2 Espacios libres Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 		

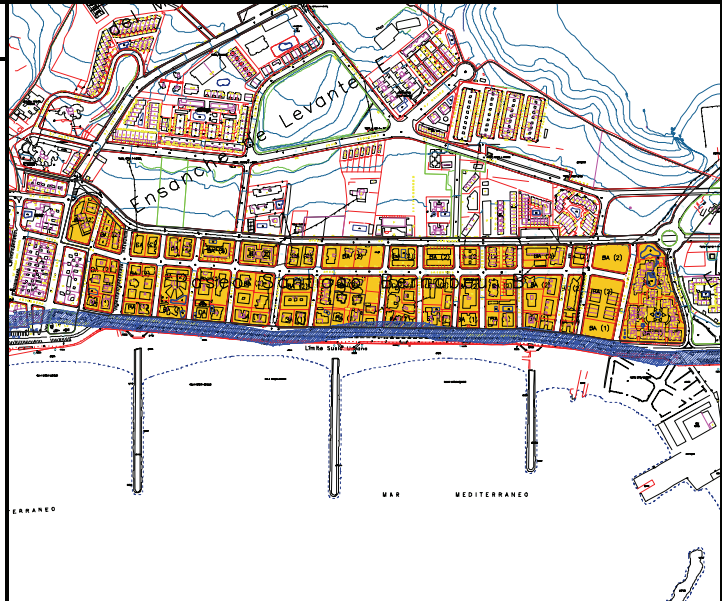


PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	10 m	
			Retranqueo de edificación a vial principal	3 m	
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	700 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4 m	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	4 m	
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	20 m.	Separación entre edificación: resto lindes	4 m	
INTENSIDAD * uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario			VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	1	2	GRADO	1	2
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./ nº Plantas	1'1		Altura máxima reguladora m.	11'90 m.	
Coeficiente de ocupación	37%* + 5% **		Altura mínima libre en entreplantas	---	
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	1 viv./50 m ² .		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50	
Espacio libre de parcela	70% comunitario		Altura libre mínima de planta baja m.	2'50	
Fondo edificable	---		Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	2'50	

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
<p>GRADO 2</p> <p>Existen dos parcelas de volumetría específica cuyo aprovechamiento viene recogido en Convenios anexos. En ambas se admite hasta dos plantas más de altura, pero deben ser dispuestas de modo especial. En el primer caso, parcela inferior, de modo que no modifiquen la altura reguladora, aprovechando el desnivel del terreno, de acuerdo con una sección que se considerará parte integrante del Convenio. En el segundo caso parcela superior, situadas las dos plantas exclusivamente en la parte superior lindante con las parcelas escolares, quedando la restante parcela con una sola altura más que los colindantes, y equivalente por tanto a las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora en las mismas.</p>	<p>Los retranqueos serán de 5 m. a la alineación principal y de 4 m. al resto de los linderos; pudiendo sobrepasar estos límites voladizos abiertos en 2 m. y 1 m. respectivamente.</p> <p>La planta baja o será diáfana o podrá contener usos terciarios; caso de ser vivienda no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio.</p> <p>Existen dos parcelas de Volumetría Específica cuyo aprovechamiento viene recogido en Convenios anexos.</p>
<p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO PASEO SANTIAGO BERNABEU B
---------------------	--------------------------	-----------------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1	Se fijará el nº plantas y el índice de techo. Donde no son coincidentes, deberá destinarse alguna planta a usos compatibles o accesorios. En edificios compartidos los usos compatibles o accesorios se situarán en las plantas mas bajas de la edificación. Sobre las alturas permitidas habrá un margen de tolerancia del 7%, excepto en aquellos casos en que la planta baja se destine a vivienda.	
Usos ACCESORIOS		Industrial CAT.1		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	La tolerancia deberá repartirse equilibradamente entre todas las plantas, de usos terciarios o en las plantas más bajas para armonizar con los colindantes Nunca podrá ser utilizada para aprovechamientos en construcciones por encima de la altura permitida, acumularse en la última planta, o aumentar el número de plantas o el aprovechamiento residenciales.	
Usos PROHIBIDOS		Igual que en edificio compartido		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Todos los usos expuestos</u> hasta la categoría referida. - <u>Terciario ocio/exclusivo</u> CAT.2 - <u>Terciario comercial</u> CAT.2 - <u>Espacios libres-</u> - <u>Los usos marcados</u> expresamente - según la calificación de parcela. CAT.1 	Se permitirá incremento de plantas en caso de edificios destinados a aparcamiento o usos terciarios ya sea total o parcialmente, siempre dentro de la altura máxima reguladora incluida tolerancia.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
				Retranqueo a eje de calle principal	---
				Retranqueo de edificación a vial principal	5m.
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	700 m ² .	700 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	20 m.	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	3m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	20 m.	20 m.	Separación entre edificación: resto lindes	3m.
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario				VOLUMEN Y FORMA	

GRADO	1	2	GRADO	1	2
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./nº Plantas P	1,1*R	1,1* R+0,10**	Altura máxima reguladora m.	9.m.	11,90 m.
Coeficiente de ocupación	36%*+6%**	30%*+6%**+10***	Altura mínima libre en entreplantas	Prohibida	
Densidad / Rendimiento viv. m ² ./viv.	1/50 m ² parcela		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.	
Espacio libre de parcela	80% comunitario		Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.	
Fondo edificable			Cuerpos volados h. mínima m. en punto de medida	2,50 m.	

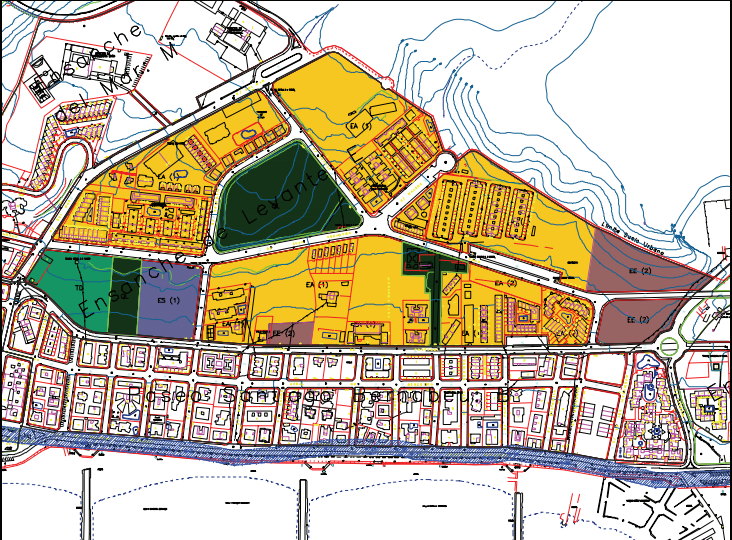
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

<p>BA(2) Unidad de Ejecución: Previsión de un PAI para transformar en M con apertura de espacio público que divida en dos la manzana adjuntando un Estudio de Detalle.</p>	
<p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO ENSANCHE DE LEVANTE	E
--------------	-----------------------------	--------------------------------------	----------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT. 1 Industrial CAT.1		
Usos ACCESORIOS		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-CAT.1		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanzas.	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido		
Usos PROHIBIDOS	c) PARCELA EXCLUSIVA	-Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. -Terciario ocio/exclusivo CAT. 2 -Terciario comercial CAT. 2 -Espacios libres -Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela.		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 				

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
			Retranqueo a eje de calle principal	10 m.	
			Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.	
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	800 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4 m.	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	---	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	4 m.	
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	18 m.	Separación entre edificación: resto lindes	4 m.	
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario			VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	1	2 y 3	GRADO	1	2 y 3
Coeficiente de edificabilidad m ² . /m ² .	0,9*	Según convenios	Altura máxima reguladora m.	11'90 m.	11,90
Coeficiente de ocupación	3p (30%* + 5%**)/(45%*)- 2p.	3p (30%* + 5%**)/(45%*)2p	Altura mínima libre en entreplantas	---	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² . /viv.	1/75 . 1 / 42 m ² . solar	1/75 . 1 / 42 m ² . solar	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.	2,50 m
Espacio libre de parcela	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.	2,50 m
Fondo edificable	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---	---

OTRAS CONDICIONES

GRADO 2 y 3
Parcelas Volumetría Específica: Para poder materializar los Convenios podrán modificar minorando o inclusive eliminando retranqueos mediante Estudio de Detalle, pudiendo posteriormente segregarse conforme a las condiciones de parcelación. Cuando aún así éste no fuera posible podrán incrementar una altura, parcialmente, en dicho Estudio de Detalle.

Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria

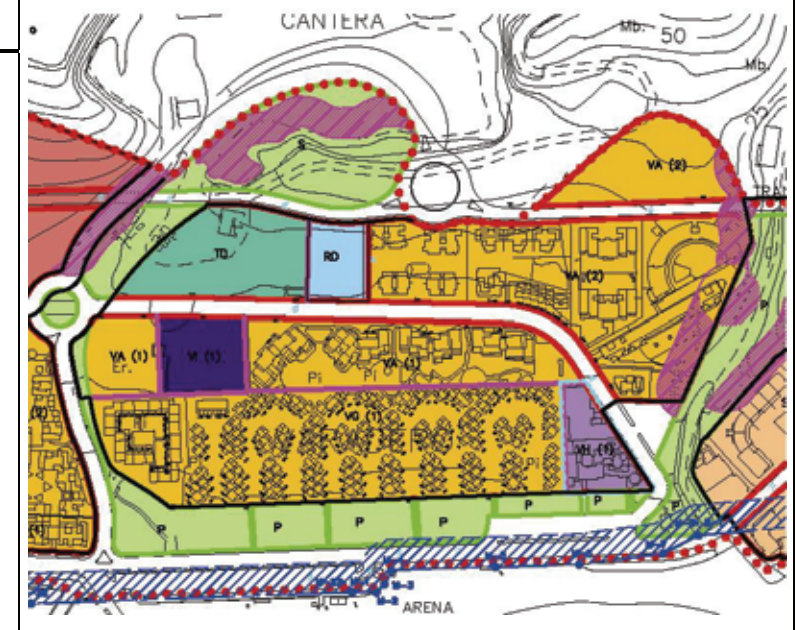
CONDICIONES LEGALES

Grado 2 Existe parcelas sujetas a Convenio como consecuencia de Sentencia Judicial. No se considerará modificación de planeamiento aquellos casos pendientes de Sentencia Judicial en que hubiera que producirse un incremento de edificabilidad fuera consecuencia de Sentencia Judicial y hasta el límite fijado en la misma.
Grado 3 Se refiere a las parcelas objeto de convenio como consecuencia de su división por el paso de la ronda . mantienen la total edificabilidad de la parcela inicial, previo a su división. Caso de modificarse el trazado de la ronda por otro perimetral, podrá eliminarse el vial recuperando la forma inicial de la parcela, procediendo a su adquisición, siempre desde la consideración de que el vial tiene edificabilidad nula. Caso de no haberse abierto la ronda perimetral alternativa, siempre se podrá instar licencia municipal de edificación y/o segregación con frente de fachada a dicho vial y superficie de parcela mínima conforme a los parámetros de zona

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACION AGRUPADA G	BARRIO ENSANCHE VARADERO	V
--------------	-----------------------------	--	--------------------------	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Ninguno	
Usos ACCESORIOS			
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Terciario: Residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios Industrial: prohibido Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo	
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	Igual que en edificio compartido	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	---
			Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	800 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	3 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.	Existente	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	3 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	20 m.	Separación entre edificación: resto lindes	3 m.
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario			VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	1		GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² ../n° Plantas	0,87 * + 0,10***		Altura máxima reguladora m.	9
Coeficiente de ocupación	30%*+5%** +5***		Altura mínima libre en entreplantas	-
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	1/75 m ² . de parcela		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.
Espacio libre de parcela			Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.
Fondo edificable			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	
OTRAS CONDICIONES			CONDICIONES LEGALES	
Condición de solar /chaflanes			La planta baja o será diáfana o podrá contener usos terciarios; caso de ser vivienda no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio. Los locales en la Urbanización Puerto Varadero se considerarán reconvertidos a comerciales íntegramente, siempre que puedan cumplir las condiciones de su uso específico.	
Urbanización interior				
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria				

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO ENSANCHE VARADERO V
---------------------	--------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1 Industrial: CAT.1	
Usos ACCESORIOS		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido	
Usos PROHIBIDOS		c) PARCELA EXCLUSIVA	
			<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	10 m.	10.m.
			Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.	3 m.
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	800 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	4 m.	4 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	8 m.	10 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	20 m.	Separación entre edificación: resto lindes	4 m.	5 m.
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario			VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	1		GRADO	1	2
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² ./n ^o Plantas	0,87 * + 0,10***		Altura máxima reguladora m.	11'90 m.	14'80 m.
Coefficiente de ocupación	30%*+5%** +5***	22%*+5%** + 5***	Altura mínima libre en entreplantas	-	
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	1/75 m ² . de parcela		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.	
Espacio libre de parcela			Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.	
Fondo edificable			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida		
OTRAS CONDICIONES			CONDICIONES LEGALES		
Condición de solar /chaflanes			La planta baja o será diáfana o podrá contener usos terciarios; caso de ser vivienda no se admitirá ni podrá compartirse el uso residencial y diáfana en la misma planta del edificio. Los locales en la Urbanización Puerto Varadero se considerarán reconvertidos a comerciales íntegramente, siempre que puedan cumplir las condiciones de su uso específico.		
Urbanización interior					
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria					

GRADOS 1 y 2	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO	A	BARRIO SANTA POLA DEL ESTE	S
--------------	-----------------	---	--------------------------	---	----------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a).EDIFICIO COMPARTIDO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. CAT.1 Industrial: CAT.1	Condiciones estéticas de cerramiento. El cerramiento de parcelas deberá ser construido en su fachada de piedra natural en sus primeros 80 cm. de mampostería o cantería, y, sobre este, podrá colocarse un cerramiento de celosía cerámica o de cemento blanco que no podrá exceder de 0,40 m. de altura. Composición arquitectónica. Los espacios libres de uso privado pertenecientes a esta zona deberán ser tratados debidamente mediante su correspondiente proyecto de jardinería, el cual deberá incorporarse preceptivamente al proyecto de edificación. Prevalecerán los tonos blancos. Las cubiertas deberán ser de tonos claros, prohibiéndose los recubrimientos vistos de tela asfáltica negra, plateados o reflectantes.
Usos ACCESORIOS		Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	b).EDIFICIO EXCLUSIVO	Igual que en edificio compartido	
Usos PROHIBIDOS			
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c).PARCELA EXCLUSIVA	<ul style="list-style-type: none"> - Todos los usos expuestos hasta la categoría referida. - Terciario ocio/exclusivo CAT.2 - Terciario comercial CAT.2 - Espacios libres - Los usos marcados expresamente según la calificación de parcela. 	




PARÁMETROS URBANÍSTICOS					
PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	2.000	1.000	Retranqueo a eje de calle principal	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	35	25	Retranqueo de edificación a vial principal	10 m/8vuelos
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	35	25	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	10 m/8vuelos
				Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	8 m.
				Separación entre edificación: resto lindes	8 m.
					6 m.
					6 m.
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA		
* uso principal. ** cuerpos volados abiertos. *** uso terciario.					
GRADO	1	2	GRADO	1	2
Coefficiente de edificabilidad m ² . /m ² . /nº Plantas	1,43*	0,72 m ² . /m ² .	Altura máxima reguladora m.	15'50	6 – 12'50
Coefficiente de ocupación	30%* + 3%**	20%* + 5%**	Altura mínima libre en entreplantas		---
Densidad / Rendimiento viv.m ² . /viv.	60.	84.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.		2'50 m.
Espacio libre de parcela	copropiedad indivisa	copropiedad indivisa	Altura libre mínima de planta baja m.		---
Fondo edificable	12 m.		Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida		---

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
Condición de solar /chaflanes	Las cuatro plantas y 12'50 m. no podrán ser sobrepasadas en el punto mas desfavorable de la parcela, no permitiendo la transformación del suelo para crear una mayor nº de plantas mediante banqueos. Toda edificación que respecto al terreno transformado quede sobre rasante computará a efectos del coeficiente de edificabilidad.
Urbanización interior: Mediante aval o garantía bancaria. Reflejará Proyecto de urbanización	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADOS 1, 1* y 2	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA G	BARRIO SANTA POLA DEL ESTE	S
------------------	-------------------	----------------------------------	----------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a).EDIFICIO COMPARTIDO	Ninguno	Condiciones estéticas de cerramientos. El cerramiento de parcelas deberá ser construido en su fachada de piedra natural en sus primeros 80 cm. de mampostería o cantería, y, sobre este, podrá colocarse un cerramiento de celosía cerámica o de cemento blanco que no podrá exceder 0,40 m. de altura.	
Usos ACCESORIOS	b).EDIFICIO EXCLUSIVO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial: Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-		
APARCAMIENTO Estándar Ordenanza art. 74				
Usos PROHIBIDOS	c).PARCELA EXCLUSIVA	Igual que en edificio compartido		
- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.				

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES			
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	1000 m ² .	1000 m ² .	Retranqueo a eje de calle principal	-
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	25 m.	25 m.	Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	25 m.	25 m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	5 m.
				Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	5 m.
				Separación entre edificación: resto lindes	5 m.
INTENSIDAD *uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario				VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	1	2	GRADO	1	2
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0,57*	0,71*	Altura máxima reguladora m.	10	10
Coefficiente de ocupación	20%* + 3%**	25%* + 5%**	Altura mínima libre en entreplantas	---	
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	100 m ² /viv.	64 m ² /viv.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.	
Espacio libre de parcela	Comunitario	Comunitario	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.	
Fondo edificable	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---	


OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
-------------------	---------------------

Condición de solar /chaflanes	Las 3 plantas y 7 m. no serán sobrepasadas en el punto mas desfavorable de la parcela, debiendo tener 2'5 plantas y 8 m. en el centro geométrico de la misma y no permitiendo su transformación para crear un mayor nº de plantas mediante banqueos. Toda edificación que respecto al terreno transformado quede sobre rasante computará a efectos del coeficiente de edificabilidad. El grado 2 se corresponde con la primera y segunda manzana del Mirador de Tabarca. Grado 1* es el centro comercial de Santa Pola del Este, cuya condiciones especiales son edificabilidad e=0,77 m2/m2. alturas 3p. Planta baja comercial y terciario y 50% aparcamientos. Planta primera y segunda viviendas. En lo restante se está a las condiciones de zona.
Urbanización interior	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADO 1	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AISLADA S	BARRIO SANTA POLA DEL ESTE	S
---------	-------------------	---------------------------------	----------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO CATEGORIA 1	Ninguno	Condiciones estéticas de cerramientos. El cerramiento de parcela deberá ser construido en su fachada de piedra natural en sus primeros 80 cm. de mampostería o cantería, y, sobre este, podrá colocarse un cerramiento de celosía cerámica o de cemento blanco que no podrá exceder 0,40 m. de altura.
Usos ACCESORIOS			
APARCAMIENTO 1/VIV.			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Ninguno	
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<u>Terciario:</u> residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. <u>Industrial:</u> <u>Dotacional:</u> educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

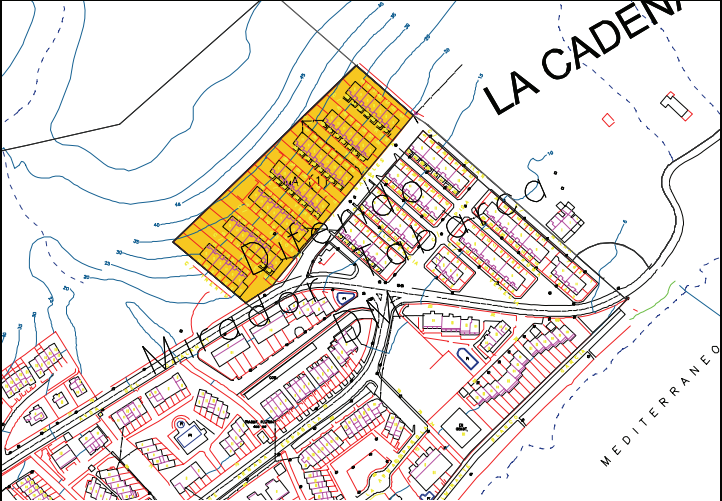
PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES		
			Retranqueo a eje de calle principal	---
			Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	500 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	5 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	18 m	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	---
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	---	Separación entre edificación: resto lindes	---
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
* uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario				
GRADO		1	GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² .		0,36*	Altura máxima reguladora m.	7 m.
Coeficiente de ocupación		20%* + 3% **	Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.		500.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.
Espacio libre de parcela		---	Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.
Fondo edificable		---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes: Según plano de alineaciones	Las dos plantas y 7 m. no serán sobrepasadas en el punto mas desfavorable de la parcela, debiendo tener 1'5 plantas y 5 m. en el centro geométrico de la misma y no permitiendo su transformación para crear un mayor nº de plantas mediante banqueros. Toda edificación que respecto al terreno transformado quede sobre rasante computará a efectos del coeficiente de edificabilidad. Se permitirá, sin incremento de edificabilidad, subdividir una vivienda en dos manteniéndolas sobre parcela indivisa. Subdivisión objeto de compensación por transferencias.
Urbanización interior: -----	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADOS 1	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO DIFERIDO MIRADOR TABARCA	D_M
-----------------	--------------------------	-----------------------------------	--	----------------------

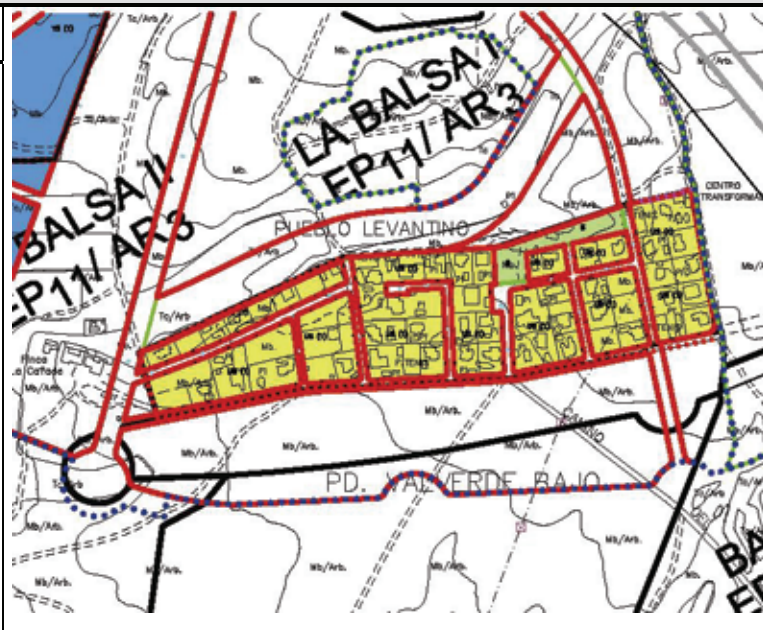
USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	TERCIARIO-COMERCIAL	Condiciones de parcela: Se producirá la renovación por manzana completa, o unidad equivalente que se defina con la nueva ordenación del PRI. Una vez edificadas las parcelas se admitirá la parcela mínima establecida para la zona.	
Usos ACCESORIOS	Usos PROHIBIDOS		
APARCAMIENTO Estándar aart. 74 Ordenanza.	INDUSTRIAL		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	Según ED
			Retranqueo de edificación a vial principal	Según ED
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	Según ED	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	Según ED
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	Según ED	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	Según ED
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	Según ED	Separación entre edificación: resto lindes	Según ED
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
* uso principal. ** cuerpos volados abiertos. ***uso terciario				
GRADO	1		GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	2,1* + 0,10***		Altura máxima reguladora m.	18'10 m.
Coeficiente de ocupación	40%		Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	42		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.
Espacio libre de parcela	Según ED		Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.
Fondo edificable	Según ED		Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
Condición de solar /chaflanes: Se definirá en el ED que no podrá eliminar los viarios públicos existentes, aunque si crear nuevos, en su caso.	Régimen transitorio: Será asimilable al de los PRI establecido al final de este apartado. Se permitirá la redacción de un ED para reordenar la 3ª línea del Mirador de Tabarca incrementando su densidad y altura, para disponer la edificación en Bloque Abierto con una mayor ocupación de suelo, aunque se admite la posibilidad de alternar esta tipología con vivienda agrupada, conforme al ED que se apruebe.
Urbanización interior: Según Proyecto de Urbanización o separata de tal.	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADO 1	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AISLADA	S	BARRIO PUEBLO LEVANTINO Y AMPLIACIÓN	U
----------------	------------------------	----------	--------------------------------------	----------	---	----------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO CATEGORÍA 1	Ninguno		
Usos ACCESORIOS				
APARCAMIENTO 1/VIV.				
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Ninguno		
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<p><u>Terciario:</u> residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios.</p> <p><u>Industrial:</u></p> <p><u>Dotacional:</u> educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-</p>		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	-
			Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	800 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	5 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	-
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	22 m.	Separación entre edificación: resto lindes	-
INTENSIDAD			VOLUMEN Y FORMA	
*uso principal **cuerpos volados abiertos ***uso terciario				
GRADO	1		GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0,30*		Altura máxima reguladora m.	7
Coeficiente de ocupación	35%*		Altura mínima libre en entreplantas	-
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	1/800 m ² .		Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.
Espacio libre de parcela	-		Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.
Fondo edificable	-		Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	-

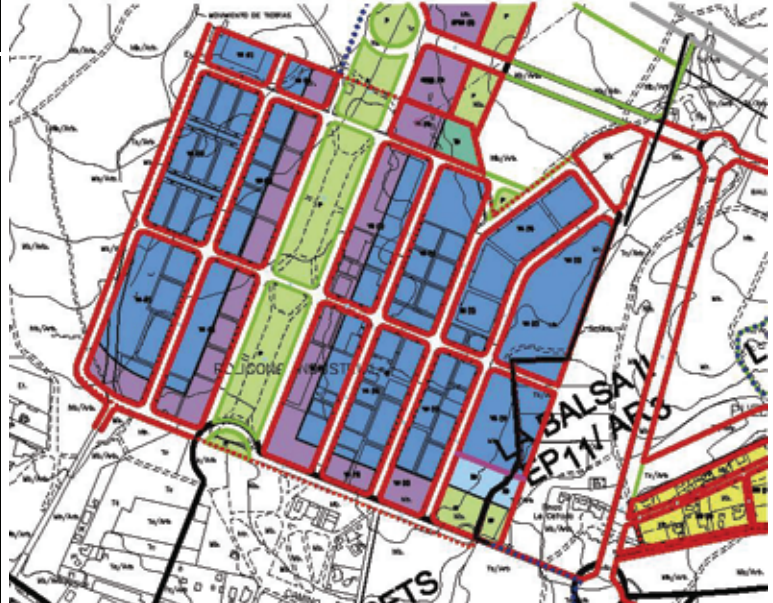
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes. Según Plano de Alineaciones	Se permitirá además la construcción de un garaje de una superficie máxima de 50 m ² ., que podrá adosarse a un lindero no recayente a vía pública. Si la distancia al linde es inferior a 3 m. no podrá arrojar luces al mismo. Tendrá aplicación subsidiaria el PGRI Pueblo Levantino.
Urbanización interior	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADOS 1	USO INDUSTRIAL I	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN AISLADA S	BARRIO POLÍGONO INDUSTRIAL	Y
----------	------------------	---------------------------------	----------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
INDUSTRIAL	DOTACIONALES, TERCARIOS, DE OCIO, COMERCIALES Y OFICINA	Se permitirá el desdoblamiento interior para usos vinculados de carácter comercial, oficinas, almacenaje o el propio uso industrial hasta un máximo del 50% de la superficie en planta. No se autoriza el citado desdoblamiento para uso residencial alguno.	
Usos ACCESORIOS	Usos PROHIBIDOS	Será plenamente sustituible el uso industrial no contaminante por usos terciarios de ocio, servicios e industria escaparate.	
-CARGA Y DESCARGA -APARCAMIENTO Según uso conforme a la Ordenanza	VIVIENDA	En las áreas recayentes el bulevar de acceso se dispondrá obligatoriamente este tipo de uso o bien condiciones estéticas similares manteniendo el uso industrial.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES				
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	500 m ² .	3000 m ² .	Retranqueo a eje de calle principal	---	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	15 m.	15 m.	Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.	5 m
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	15 m.	15 m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	0,4 h. ≥ 3 m.	0,5 h. ≥ 5 m.
INTENSIDAD				VOLUMEN Y FORMA		
*uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario						
GRADO	1			GRADO	1	
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	1*			Altura máxima reguladora m.	7 m. ¹	
Coefficiente de ocupación	70%*			Altura mínima libre en entreplantas	2,50 m.	
Densidad / Rendimiento ud./m ²	1/500 m ² .			Altura libre mínima de plantas de pisos m.	---	
Espacio libre de parcela	---			Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.	
Fondo edificable	---			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---	

OTRAS CONDICIONES

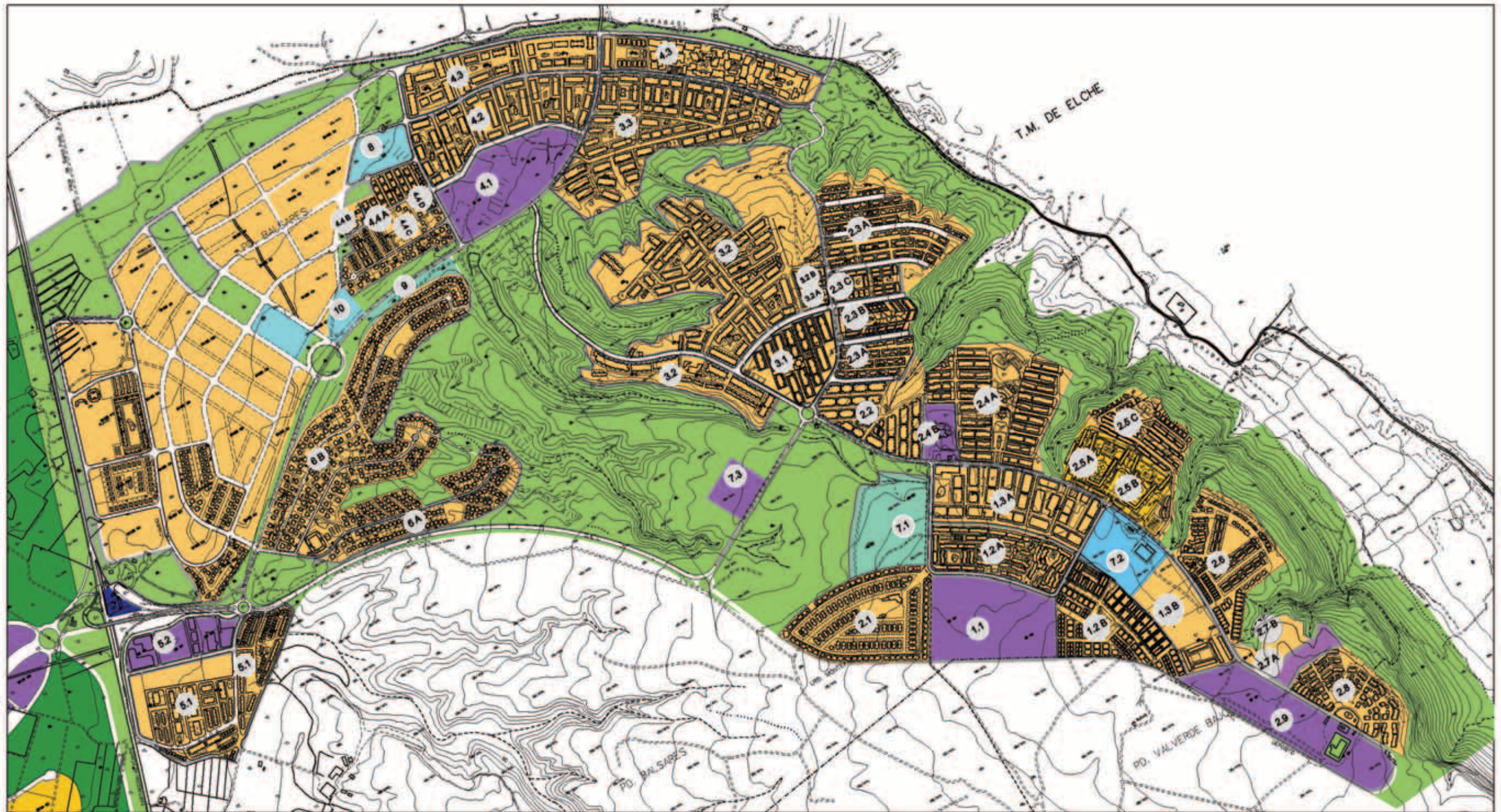
CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes	¹ Se permite la redacción de un Estudio de Detalle para eliminar los retranqueos laterales, pudiendo llegar a una tipología de industrias adosados, en la totalidad de una manzana. ¹ También se permite la redacción de un Estudio de Detalle para aumento de altura de la nave, cuando la industria así lo requiera, sin incremento del aprovechamiento..
Urbanización interior	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

FICHAS
SUELO URBANO
PROGRAMA ACTUACION AISLADA
GRAN ALACANT



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA



PLAN GENERAL DE ORDENACION



SANTA POLA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA
 OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

4

Número
de
Parcela

GRAN ALACANT



Escala:
1/10000



DIRECCIÓN DE EQUIPO: M^o JOSÉ MOJICA MARHUENDA, arquitecta

SECCIÓN I GRAN ALACANT

Artículo 1º. Generalidades

El Gran Alacant es un sector delimitado y planificado con la Ley del suelo de 1956, que se adaptó mediante un Plan Especial a la Ley del Suelo de 1975 y Texto Refundido de 1976, por exigencia del Plan General Municipal, que fue aprobado en 1985, teniendo la consideración de Suelo urbano.

El modo previsto en dicho Plan Especial al objeto de llegar a la ordenación pormenorizada del suelo no consolidado –en aquel momento la casi totalidad- fue la división en polígonos cuyo ámbito era objeto de un Estudio de Detalle.

El Plan Especial asignó edificabilidad, densidad y unas tipologías posibles y dejó al Estudio de Detalle la distribución del volumen y la creación de viarios interiores y zonas comunes que hicieran viable la ordenación.

Algunas cuestiones a fecha de hoy no quedan suficientemente resueltas, tales como el gran ámbito de los polígonos, mas propios de un Plan Parcial que de un Estudio de Detalle, así como el hecho de que los viarios interiores sean privados, frente a posibles segregaciones y consideración de solar de las parcelas edificables.

A la vez resulta engorrosa la necesidad de que cualquier pequeña alteración en el volumen y su distribución haga preciso la modificación del Estudio de Detalle, que por otro lado, dificulta enormemente la posibilidad de división en Unidades de Promoción.

Actualmente, no obstante, se encuentran en fase de ejecución la casi totalidad de los polígonos privados, por lo que se da unas pautas unitarias adaptadas a la L.R.A.U. para el desarrollo y modificación de la ordenación pormenorizada de los mismos.

1. Se asimilará la actuación en cada Polígono del Gran Alacant a un Programa en Suelo Urbano, en cuanto a su tramitación y ordenación, con la salvedad de no precisar de la obtención de Cédulas de Urbanización, ya que las conexiones con las redes generales están a pie de parcela.

2. En el citado Programa, que será de aprobación definitiva municipal, se fijará los viales, las zonas comunes y su urbanización y las conexiones de servicios y se establecerá las manzanas edificables o unidades equivalentes, fijando Unidades de Ejecución también llamadas Unidades de Promoción

3. Cada manzana o Unidad de Promoción deberá cumplir las condiciones estructurales fijadas en el cuadro adjunto, no suponiendo modificación del Programa la redistribución de volumen dentro de una Unidad, que simplemente conllevará la tramitación de una modificación de licencia para su aprobación.

Del mismo modo no se considerará modificación del Estudio de Detalle y, consecuentemente de Programa, las ligeras alteraciones del volumen dentro de una Unidad de Promoción, tal y como se ha definido en este artículo, salvo que el trasvase se produzca entre diferentes Unidades de Promoción o conllevara la alteración, supresión o modificación del viario propuesto.

4. Cada Unidad de Promoción o Unidad de Ejecución será un ámbito de gestión y urbanización, aunque no conlleve el que las zonas comunes y viarios interiores deban pasar a la titularidad pública, sino que obliga a una cuota de reparto entre comuneros.

Como tal Unidad podrá estar obligada a conectarse con redes exteriores al sector, o a la propia Unidad ya sean servicios generales o de otras Unidades, pudiendo exceder dicha conexión el propio ámbito de la misma, debiendo realizar la totalidad de las conexiones necesarias para servicio de ésta, con independencia de la posible repercusión posterior sobre otras Unidades mediante el Canon de Urbanización.

5. **Los viarios de cada Unidad se mantendrán en titularidad privada, pero podrán ser utilizados para un uso público**, debiendo adaptar sus secciones a la Ordenanza Municipal, al objeto exclusivo de permitir el acceso a cada urbanización de los Servicios de Asistencia: ya sean policía, bomberos, ambulancia y a la retirada de vehículos abandonados, teniendo que permitir resolver la circulación de éstos conforme a la normativa vigente.

La alteración del viario interior si que conllevará la modificación del Programa Aprobado.

6. **Los Estudios de Detalle aprobados, con los respectivos Proyectos de Urbanización, tendrán la consideración de Programas Aprobados**, permitiendo la obtención de licencia municipal de los volúmenes en ellos recogidos y donde la consideración de Unidad de Ejecución o de Promoción será la delimitada en la ordenación pormenorizada por viarios ya sea exterior o interiores si perimetralmente solo hubiera parcialmente viarios e, interiormente, por las características de la ordenación pormenorizada, tampoco los hubiera, esta unidad quedará delimitada por zonas comunes, o tendrá al menos una superficie mínima de 10.000 m², que será igualmente la superficie mínima para una segregación sobre suelo no edificado, y una vez resuelta unitariamente con un enganche las acometidas para todo el polígono.

7. **En la secuencia de ejecución será obligatoria la realización de los viarios perimetrales en toda su sección en la primera de las Unidades limítrofes que se solicite.**

8. **Las zonas comunes podrán acumularse en una Unidad o realizarse proporcionalmente en cada una de las Unidades.** En el primer caso se deberá realizar en la primera solicitud de licencia; en el segundo se podrá fragmentar, ejecutando cada área con la respectiva Unidad de Promoción.

9. **No podrá segregarse ningún polígono sin previamente tener aprobado su Programa, a excepción de los polígonos dotacionales para actuaciones de servicios públicos** dada la imposibilidad de agotar el polígono en una única actuación y la de conocer las futuras necesidades asistenciales, tal y como ya se decía en el Plan Especial que los exceptuaba igualmente.

10. **A los efectos de División Horizontal los viarios privados tendrán la misma condición que los públicos, debiendo no obstante establecer una cuota de participación de los comuneros para su mantenimiento.**

Artículo 2º. Criterios de Ordenación

1. **Se establece un Índice de Edificabilidad Bruta** en cada polígono, que deberá cumplirse en la totalidad del mismo.

Este índice se repartirá entre las Unidades de Ejecución, considerando el parámetro en su conjunto un elemento de **la ordenación estructural** y el reparto tendrá la consideración de ordenación pormenorizada, que podrá modificarse modificando el Programa.

Como excepción a esta regla en el polígono 6B2 se concentrara la edificación terciaria en los 4.120 m. de la parcela que ocupan el restaurante, pistas de tenis y piscinas para mejorar sus servicios y se considerara existente el centro comercial de la parcela que forma el resto del polígono, no computado en el índice de edificabilidad bruta los metros cuadrados ya edificados.

No se considerará modificación del Programa, sino de la licencia, el trasvase de edificabilidad o densidad dentro de una única Unidad.

2. No obstante, salvo circunstancias topográficas, de vistas u otros criterios de ordenación del polígono debidamente justificadas que, excepcionalmente aconsejaran otra cosa, el reparto será proporcional entre todas las Unidades que formen el Polígono, debiendo estar equilibradas.

3. Se establece una **Tipología vinculada a la edificabilidad** que será otro elemento de la ordenación estructural, correspondiente a Bloque Aislado Vivienda Unifamiliar para los polígonos tipo Ciudad Jardín (baja edificabilidad) y Bloque Agrupado (unifamiliares adosados) para los polígonos tipo Ensanche Urbano (media edificabilidad), aún cuando en las primeras se permite alternativamente el pareado, o agrupación de hasta ocho viviendas, manteniendo cada una de ellas una parcela individual. También se admite en algunos polígonos de mayor edificabilidad el Bloque Abierto (edificio de apartamentos).

4. Será obligatorio en todos los polígonos una cantidad mínima de zonas comunes a razón de **la mayor entre 15 m² suelo/vivienda y 10% de la superficie del sector**, excluidos los viarios, con características adecuadas a su uso, no siendo válidos espacios residuales o inaccesibles, conforme a las definiciones del Reglamento de Planeamiento.

5. **Será obligatorio el número de plantas máximo fijado en cada caso por el Plan**, no computando los sótanos ni semisótanos, que tengan tal condición, conforme a lo definido en las Ordenanzas Municipales, exceptuando en aquellos polígonos cuya remodelación esté expresamente prevista en el Plan y precisa para ello el incremento de alturas o cambio de tipología, y siempre que se de dicha remodelación.

6. **Existe una vivienda tipo**, recogido en el Plan, conforme a los parámetros del Plan Especial, que indirectamente fija la densidad máxima de cada polígono.

No será obligatorio que la totalidad de las viviendas cumplan dicha superficie, pero sí que se considera un parámetro estructural el cumplimiento como promedio para la totalidad del sector, procurando, salvo excepción definida en el apartado 2, que también se cumpla para cada Unidad.

7. Se mantiene como criterio de Ordenación **el retranqueo de 20 m.** de las edificaciones o barrancos desde la línea de ruptura de pendientes.

8. Sea cual fuera la ordenación pormenorizada de un Polígono o Unidad se mantendrá **un retranqueo mínimo de las unidades residenciales de 3 m. a las fachadas, de acuerdo con la definición de Edificación Agrupada a viarios, espacios libres o comunitarios.**

Se exceptuará de esta regla los terciarios comerciales de los polígonos residenciales, que podrán alinearse a vía pública o vial de uso público.

9. en las parcelas hoteleras se podrá redactar un Estudio de Detalle conjuntamente con el Programa cuyo objeto es agrupar el volumen de acuerdo con su mejores condiciones de servicio, accesibilidad, vistas...permitiendo modificar la disposición en el terreno, y en consecuencia la ocupación retranqueos y número de plantas. En dicho Estudio podrá disponerse parcialmente una planta adicional respecto a las previstas en el planeamiento sin modificar el aprovechamiento de la parcela.

Artículo 3º. Parámetros de la Ordenación Estructural

POLÍGONOS	SUPERFICIE	I.E.B.	V _{MEDIA} = $\frac{m^2 \text{ cons.}}{N^{\circ} \text{ viv.}}$	TIPOLOGÍA	USO
GG_A					
4.4a	80.865 m ²	0,27m ² /m ²	108 m ² c/viv.	S	R
4.4b	2.428 m ²				
4.4c	2.001 m ²				
4.4d	2.060 m ²				
6a	74.757 m ²	0,27m ² /m ²	---	G ₁ ,G ₂	TH
6b ₂	9.550 m ²				
6b ₁	166.493 m ²				
2.1	95.500 m ²	0,286 m ² /m ²	108 m ² c/viv.	S	R
2.5	48.700 m ²	0,35 m ² /m ²	93 m ² c/viv.		
5.1	135.000 m ²				
GG_B					
2.3a	124.112	0,66 m ² /m ²	93 m ² c/viv	S G ₁ ,G ₂ G ₃	R
2.3b	27.100				
2.3c	21.588				
2.3d	3.850				
3.1	48.876	0,7 m ² /m ²	93 m ² c/viv	S G ₁ ,G ₂ G ₃	R
1.2a	53.831				
1.2b	74.368				
2.2	61.200				
2.4a	114.100				
2.6	79.400				
2.8	59.479				
3.2	296.376				
3.2a	2.562				
3.2b	3.550				
3.3	142.000	0,7 m ² /m ²	93 m ² c/viv	S G ₁ ,G ₂ G ₃	T
4.2	91.360				
4.3	132.200				
2.7b	20.369				
GG_C					
1.3a	81.750	0,9 m ² /m ²	90 m ² c/viv	S,G ₁ ,G ₂ , G ₃ ,G ₄	R
1.3b	49.000				
GA					
2.5a	36.264	1,04 m ² /m ²	---	A	R
2.5b	20.720				
GE					
2.4 B	16.300	0,7 m ² /m ²	---	E	TH 4****
2.7a	12.931	1,20 m ² /m ²		E	TH 4****
1.1	86.183	0,7 m ² /m ²		TD	I
2.9	83.085			TD	I
4.1	71.872		TD	I	
GS					
5.2	38.000	0,7 m ² /m ²	---	S	T
7.3	16.100				
GD					
7.1	35.320	0,3 m ² /m ²	---	E	AD
7.2	61.200				RD
8	20.156	0,5 m ² /m ²	---	E	ED
9	12.895				AD
10	9.882				AD

1) Los polígonos 1.1 2.9 y 4.1 provienen de suelos municipales para uso de carácter dotacional, pero son llevados a cabo mediante la venta por concurso a empresas privadas que sean de tipo asistencial, obligadas a mantener ese uso dotacional sobre de dichos suelos, manteniéndolos en un régimen de propiedad única, pudiendo exclusivamente modificar un uso asistencial por otro igualmente asistencial, previa autorización municipal, tras comprobar que no se desvirtue el concurso.

El polígono 2.7 es objeto de un convenio específico recogido en anexo en este Plan General.

El polígono 2.4 B se transformará en hotelero, debiendo asumir con la venta la ejecución previa del Centro Administrativo que ha sido ubicado en el polígono 7.1. Además existe una instalación de Telefónica que deberá mantenerse o asumir con cargo a la actuación su traslado sin coste derivado para dicha Compañía.

Existiendo un único estudio de los polígonos 5.1 y 5.2 se admite la reordenación que transfiere 4.143,82 m² terciarios del polígono 5.2 sobre la parcela terciaria del polígono 5.1, inicialmente de 3.071,25 m² edificables, pasando a tener por tanto 7.219 m² destinados a hotel de 4* 4.219m² y comercial los restantes 2.500m² conforme a los parámetros recogidos en planos.

2) Las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares agrupadas G, correspondientes a las **zonas A,B,C**, -o a polígonos de otras categorías donde se admita este tipo de edificación,- se clasifican en grados conforme a las características propias de densidad y edificabilidad de los polígonos, estableciendo los siguientes grados:

S vivienda aislada. Parcela mínima neta 800m²/viv (0,2-0,5 m²/m²)

G vivienda agrupada:

Grado 1. viviendas pareadas con parcela mín. neta 600m²/viv. (>0,2-0,5m²/m²)

Grado 2. Agrupación de viv. con parcela mín.neta 180 m²/viv. (>0,2-0,5m²/m²)

Grado 3. Agrupación de viv. con parcela mín.neta 100 m²/viv. (>0,2-0,7m²/m²)

Grado 4. Agrupación de viv. con parcela mín.neta 75 m²/viv. (>0,7-1m²/m²)

3) Dentro de cada Unidad de Ejecución o de Promoción se podrá efectuar un Proyecto de Parcelación, definiendo las características geométricas, de accesibilidad, edificabilidad, superficie y cuotas de participación en zonas comunes interiores, que será necesario si se desea proceder a la segregación de parcelas edificables.

4) La parcela mínima para segregaciones será:

1.440 m² y 30 m de \varnothing para los polígonos residenciales GG_B, GG_C, GA.

1.200 m² y 27'5 m de \varnothing para los polígonos residenciales GG_A

1.000 m² y 25 m de \varnothing para los polígonos terciarios-comerciales GS

5.000 m² y 50 m. de \varnothing para los polígonos dotacionales GD.

No existe división para los polígonos hoteleros, siendo la totalidad del mismo en el caso del 2.4 y la superficie del 2.7a en el caso del 2.7. El restante polígono se asimilará a GG_B.

5) Se permitirá un ajuste del 10% en superficie y del 5% en dimensiones lineales para las parcelas mínimas y la unidad mínima por vivienda, que no se permitirá aplicar a las parcelas individuales de la totalidad del polígono, sino para el ajuste de las parcelas edificables en su conjunto, en el proyecto de parcelación.

6) La ocupación en planta sobre la parcela neta será de:

27%	Para la zona	GG _A	Agrupación de 2 plantas de altura
45%	Para la zona	GG _B	Agrupación de 2 plantas de altura
30%	Para la zona	GG _C	En bloque abierto Agrupación de 3 plantas de altura
45%	Para la zona	GG _C	Agrupación de 2 plantas de altura
20%	Para la zona	GA	En bloque de 5 plantas de altura
35%	Para las parcelas	GE	Hoteleras en 3 plantas de altura
60%	Para las parcelas	GS	Comerciales en 2 plantas de altura
30%	Para las parcelas	ED	Dotacionales en 2 plantas de altura
50%	Para las parcelas	ED y AD	Dotacionales en 3 plantas de altura

7) En las parcelas dotacionales prevalecerá sobre la altura marcada, la disposición propia según la normativa sectorial, siempre que se muestre una armonía con el entorno, pudiendo llegar a ser incrementadas las alturas hasta en una planta, o disponer una mayor altura libre entre forjados.

8) Las alturas de la edificación serán:

2	Plantas de altura	viv.unifamiliares	GG _A ,GG _B	7,50 m
3	Plantas de altura	viv.unifamiliares	GG _C	10,40 m
2	Plantas de altura	Bloque	GG _C ,GE,ED,AD	8,50 m
3	Plantas de altura	Bloque	GA	10,40 m
5	Plantas de altura	Bloque	GS,RD	16,20 m

9) En los polígonos residenciales se establece un frente mínimo de fachada por vivienda en las agrupaciones de :

4m. para GG_A

5m. para GG_B;GG_C

que serán en una sola fachada, en su alineación exterior.

10) En cualquier polígono de viviendas agrupadas se podrá utilizar tipologías de menor densidad y edificabilidad, siempre sin menoscabo de las restantes viviendas en sus condiciones, asumiendo una pérdida de edificabilidad y densidad si se produjera por el cambio de tipología.

También se podrá optar en el diseño por individualizar las parcelas mediante el vallado de cada Unidad de Promoción o manteniéndolas en una unidad con un único vallado perimetral que incluye la Unidad de Promoción y sus zonas comunes. **En cualquier caso las Unidades quedarán debidamente valladas en su conjunto con respecto a los viarios públicos perimetrales.**

- 11) En cualquier polígono residencial deberá haber una dotación de aparcamientos a razón de: 1 aparcamiento / vivienda

- 1 aparcamiento extra cada 5 viviendas en viario o zonas comunes fuera de los espacios libres comunitarios.
- 1 aparcamiento / 50 m² local comercial.

Las dotaciones de los usos terciarios estarán a su normativa específica y a lo recogido en Ordenanzas Municipales.

12) los polígonos residenciales podrán asignar hasta un 10% de su edificabilidad a usos comerciales, que deberán alinearse a viarios públicos o encontrarse en parcelas específicas.

13) Retranqueos

El retranqueo perimetral de la edificación será.

Tipologías :

S,G: **S** Aislada, **G** Agrupada

3m. a lindes

A: **A** Bloque Abierto

3m en alineación principal / 4m restantes lindes y entre bloques / 10 m a eje de vía pública.

14) Usos

En los polígonos residenciales serán compatibles usos terciarios, con las limitaciones impuestas en las Ordenanzas Municipales.

En los polígonos comerciales serán compatibles los usos de ocio y terciarios con las limitaciones impuestas en las Ordenanzas Municipales.

En los polígonos hoteleros serán compatibles los usos terciarios complementarios, quedando prohibida la vivienda en la parte hotelera, en cualquiera de sus modalidades.

Con carácter general queda prohibida la modalidad hotelera de apartamentos turísticos, debiendo ceñirse a la normativa sectorial específica para hoteles de al menos cuatro estrellas, con zonas comunes y dotaciones equivalentes, aún cuando no sea preciso que solicite de turismo tal categoría.

15) En todo lo no expuesto expresamente en estas Normas, en cuanto las complemente, y siempre que no las contradiga, se estará a lo dispuesto en la Normativa del Plan General, del Plan Especial de Adaptación de Gran Alacant, y a las Ordenanzas Municipales.


FICHAS
SUELO URBANIZABLE
PLAN VIGENTE



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

GRADO 1	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA BLOQUE ABIERTO A	BARRIO BALSARES	OV₁
---------	-----------------------------	--------------------------------------	-----------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO b) EDIFICIO EXCLUSIVO		
Usos ACCESORIOS			
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	c) PARCELA EXCLUSIVA		
-Industrial, Almacén superficie > 120 m2 -Locales Comerciales superficie venta > 250 m2			

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	
		Retranqueo de edificación a viales	5 m.
PARCELA MÍNIMA m.	3.000m ² .	Retranqueo a resto lindes	3 m.
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	40m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	5 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	40m.	Separación entre edificación: resto lindes	5 m.
INTENSIDAD * uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario		VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	1	GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² /m ² . / n° Plantas	1,143*	Altura máxima reguladora m.	13'30 m./4
Coeficiente de ocupación	40%*	Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	67'74 m2S/viv.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m
Espacio libre de parcela	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m./4'20
Fondo edificable	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	1'50

OTRAS CONDICIONES

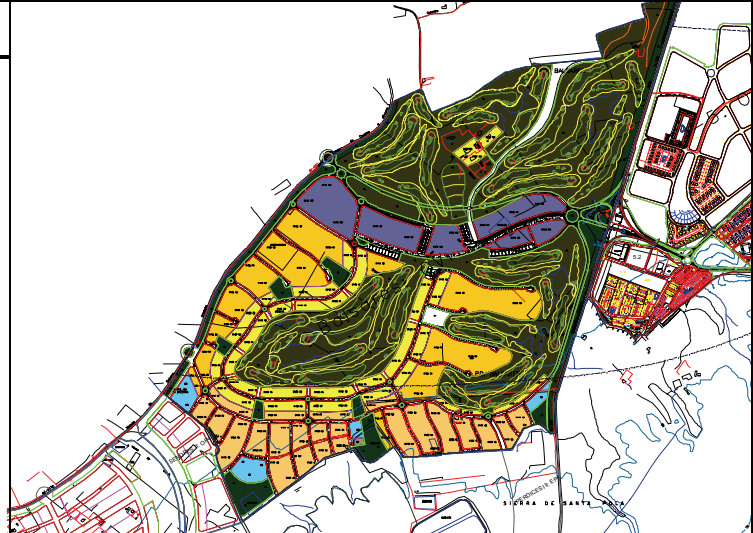
CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes: según Planos de alineaciones
Urbanización interior: se permite instalaciones deportivas de juegos descubiertos y vestuarios anexos con una altura máxima de 3'50 m. Separata de Proyecto..
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria

GRADO 1	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA	G	BARRIO BALSARES	OV₁
----------------	------------------------	----------	---------------------------------------	----------	------------------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO CATEGORIA 1	Ninguno	
Usos ACCESORIOS APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Ninguno	
-Industrial, Almacén superficie > 120 m ² -Locales Comerciales superficie venta > 250 m ²	c) PARCELA EXCLUSIVA	<u>Terciario:</u> residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. <u>Industrial:</u> <u>Dotacional:</u> educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES	Retranqueo a eje de calle principal	
		Retranqueo de edificación a viales	5 m
PARCELA MÍNIMA m.	350 m ² .	Retranqueo a resto lindes	3 m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	9 m	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	
CÍRCULO INSCRITO m.	9 m	Separación entre edificación: resto lindes	Se podrá adosar a 1 linde
INTENSIDAD * uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario		VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	1	GRADO	1
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0'45	Altura máxima reguladora m.	7'40 m/2
Coeficiente de ocupación	35%	Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	350	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m
Espacio libre de parcela	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m
Fondo edificable	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES

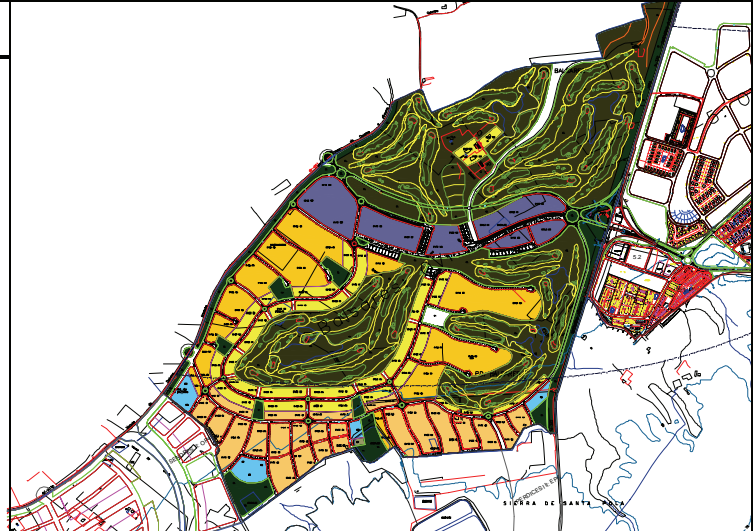
CONDICIONES LEGALES

<p>Condición de solar/chaflanes: Según Plano de Alineaciones.</p> <p>Urbanización interior: -----</p> <p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria</p>	<p>Las viviendas del grado 2 podrán tener el tratamiento de Pareadas, eliminando por tanto el retranqueo a uno de los lindes laterales.</p>
--	---

GRADO	USO RESIDENCIAL	R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AISLADA	S	BARRIO BALSARES	OV₁
--------------	------------------------	----------	--------------------------------------	----------	------------------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO CATEGORIA 1	Ninguno	
Usos ACCESORIOS APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Ninguno	
-Industrial, Almacén superficie > 120 m ² -Locales Comerciales superficie venta > 250 m ²	c) PARCELA EXCLUSIVA	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial: Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES				
PARCELA MÍNIMA m.	800 m ²	350 m ²	Retranqueo a eje de calle principal	---	---
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	12 m	9 m	Retranqueo de edificación a viales	5 m.	5 m
CÍRCULO INSCRITO m.	15 m	9 m	Retranqueo a resto lindes	3 m.	3 m
INTENSIDAD * uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario			Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	---	---
			Separación entre edificación: resto lindes	---	Se podrá adosar a 1 linde
			VOLUMEN Y FORMA		
GRADO					
Coefficiente de edificabilidad m ² /m ² .	0'35	0'45	Altura máxima reguladora m.	7'40 m./2	7'40 m./2
Coefficiente de ocupación	35%	35%	Altura mínima libre en entreplantas	---	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² /viv.	800	350	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.	2'50 m
Espacio libre de parcela	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.	2'50 m
Fondo edificable	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---	---

OTRAS CONDICIONES


CONDICIONES LEGALES

Condición de solar/chaflanes: Según Plano de Alineaciones.	Las viviendas del grado 2 podrán tener el tratamiento de Pareadas, eliminando por tanto el retranqueo a uno de los lindes laterales.
Urbanización interior: -----	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADO EXISTENTE (GRADO 2)	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AISLADA S	BARRIO BALSARES	OV₁
---------------------------	-----------------------------	---	-----------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
RESIDENCIAL	a) EDIFICIO COMPARTIDO CATEGORIA 1	Ninguno	Debido a la inmediatez del Clot se pretende mantener las edificaciones existentes.
Usos ACCESORIOS APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Ninguno	
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios.	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	ANTERIOR				
PARCELA MÍNIMA m.	5.718 m ² (5.718)	5.000 m ² (7.747)	2.100 m ² (5.504)	Retranqueo a eje de calle principal	---
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	30 m	30 m	30 m	Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	30 m	30 m	30 m	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	5 m.
				Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	---
				Separación entre edificación: resto lindes	---
INTENSIDAD				VOLUMEN Y FORMA	
* uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario					
GRADO	2	2	2	GRADO	2
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0'11 (629 m ²)	0'11 (550 m ²)	0'11 (231 m ²)	Altura máxima reguladora m.	7'40 m./2
Coefficiente de ocupación	Existente	Existente	Existente	Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	5.718	5.000	2.100	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50 m.
Espacio libre de parcela	---	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.
Fondo edificable	---	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---

OTRAS CONDICIONES


CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes: Según plano de alineaciones	Se ha mantenido la edificación existente. Con un margen de tolerancia por posibles remodelación. En el grado 1 la edificación absorbe la parcela en su totalidad en los grados 2 y 3 la diferencia entre la parcela existente y la parcela mínima considerada no genera edificabilidad sobre la misma parcela, pero da la opción de segregar el excedente y que entra a formar parte en la Reparcelación o a mantenerla.
Urbanización interior: -----	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADO 1, 2 y 3	USO TERCIARIO	T	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AISLADA	S	BARRIO BALSARES	OV₁
-----------------------	--------------------------	----------	--	----------	----------------------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD
TERCIARIO	a) EDIFICIO COMPARTIDO CATEGORIA 1	Ninguno	
Usos ACCESORIOS APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza .			
Usos PROHIBIDOS	b) EDIFICIO EXCLUSIVO	Ninguno	
<ul style="list-style-type: none"> - Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela. 	c) PARCELA EXCLUSIVA	<p><u>Terciario:</u> comercial, servicios, y ocio/servicios, hotelero, S.I.PS.</p> <p><u>Industrial:</u> ninguno</p> <p><u>Dotacional:</u> educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-institucional-</p>	



PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación			
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES			Retranqueo a eje de calle principal	---	---	---
PARCELA MÍNIMA m.	5.000 m2	5.000 m2	5.000 m2	Retranqueo de edificación al linde frontal	5 m.	3m	5m
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	60 m	40 m	60 m	Retranqueo a resto lindes	3 m.	3m	3m
CÍRCULO INSCRITO m.	60 m	40 m	40 m	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	5 m	5m	5m
				Separación entre edificación: resto lindes	5 m	5m	5m
INTENSIDAD * uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario				VOLUMEN Y FORMA			
GRADO	1	2	3	GRADO	1	2	3
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0´48	0´46	0´20	Altura máxima reguladora m.	13´80/4	13´80/4	10´80/3
Coeficiente de ocupación	24%	46%	20%	Altura mínima libre en entreplantas	---	---	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	---	---	---	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2´50	2´50	2´50
Espacio libre de parcela	---	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	3 mínimo/4´80 máximo		
Fondo edificable	---	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---	---	---


OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes: Según plano de alineaciones	
Urbanización interior: se permite instalaciones deportivas de juegos descubiertos y vestuarios anexos con una altura máxima de 3´50 m. Separata de Proyecto	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADOS 1,2, y 3	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA G	BARRIO CJ-5 SECTOR 1	OV₂
-----------------	-----------------------------	--	----------------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a).EDIFICIO COMPARTIDO	Ninguno		
Usos ACCESORIOS				
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	b).EDIFICIO EXCLUSIVO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial: Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-		
Usos PROHIBIDOS	c).PARCELA EXCLUSIVA	2.000 m ²		
- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.				

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación			
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES						
PARCELA MÍNIMA m.	250 m ²	500 m ² .	90 m ² .	Retranqueo a eje de calle principal	---		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	8 m	12 m.	5 m.	Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.		
CÍRCULO INSCRITO m.	8 m	12 m.	5 m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	3 m.		
INTENSIDAD *uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario				VOLUMEN Y FORMA			
GRADO	1	2	3	GRADO	1	2	3
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0,50	0'54	0,83	Altura máxima reguladora m.	7 m/2		
Coefficiente de ocupación	27%	35%	45%	Altura mínima libre en entreplantas	---		
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	Según manzanas	516m ² /viv.	96'8m ² /viv.	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.		
Espacio libre de parcela	---	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.		
Fondo edificable	---	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---		

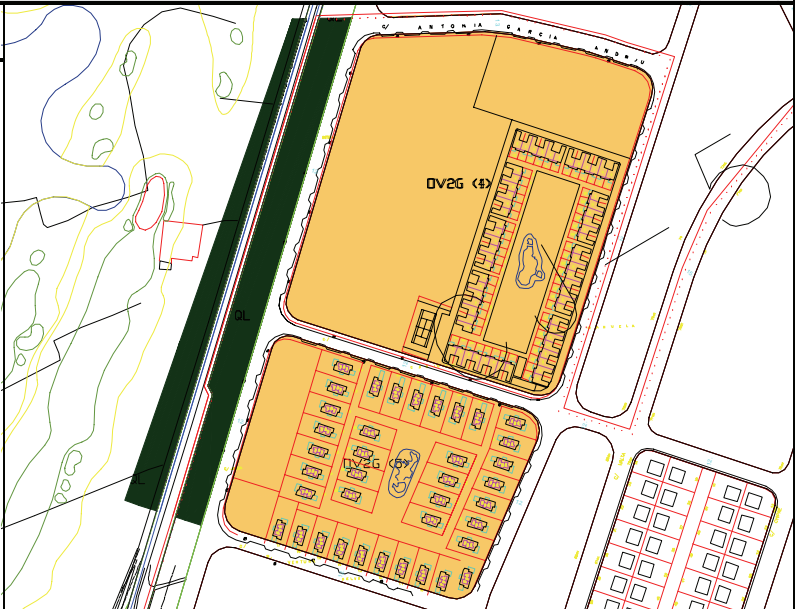
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

<p>Condición de solar /chaflanes: Según Planos de Alineaciones</p> <p>Urbanización interior: Separata de Proyecto</p> <p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria. Según PAI</p>	<p>¹El grado 2 se podrá adosar a uno de los lindes para formar pareados. Los grados 1 y 3 podrán adosarse a ambos lindes laterales para formar agrupaciones. Se permitirá utilizar agrupaciones con diferentes parámetros siempre que el conjunto de la manzana respete su aprovechamiento y densidad. Las viviendas en cualquier caso o mantendrán el retranqueo perimetral o se adosarán lateralmente, no admitiéndose retranqueos menores a los 3 m. de cada linde.</p>
---	--

GRADOS 4 y 5	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA G	BARRIO CJ-5 SECTOR 2	OV₂
--------------	-----------------------------	--	----------------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a).EDIFICIO COMPARTIDO	Ninguno		
Usos ACCESORIOS				
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	b).EDIFICIO EXCLUSIVO	Terciario: residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. Industrial: Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-		
Usos PROHIBIDOS				
- Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. - Uso agropecuario - Uso extractivo - Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.	c).PARCELA EXCLUSIVA	2.000 m ²		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA			POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES				
PARCELA MÍNIMA m.	550 m ² .		Retranqueo a eje de calle principal	---	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	12 m.		Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.	
CÍRCULO INSCRITO m.	12 m.		Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	3 m.	
			Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	3 m. se podrá adosar	
			Separación entre edificación: resto lindes	3 m.	
INTENSIDAD <small>*uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario</small>			VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	4	5	GRADO	4	5
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0,51	0'52	Altura máxima reguladora m.	7 m/2	
Coeficiente de ocupación	35%	35%	Altura mínima libre en entreplantas	---	
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	558	550	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.	
Espacio libre de parcela	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.	
Fondo edificable	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---	

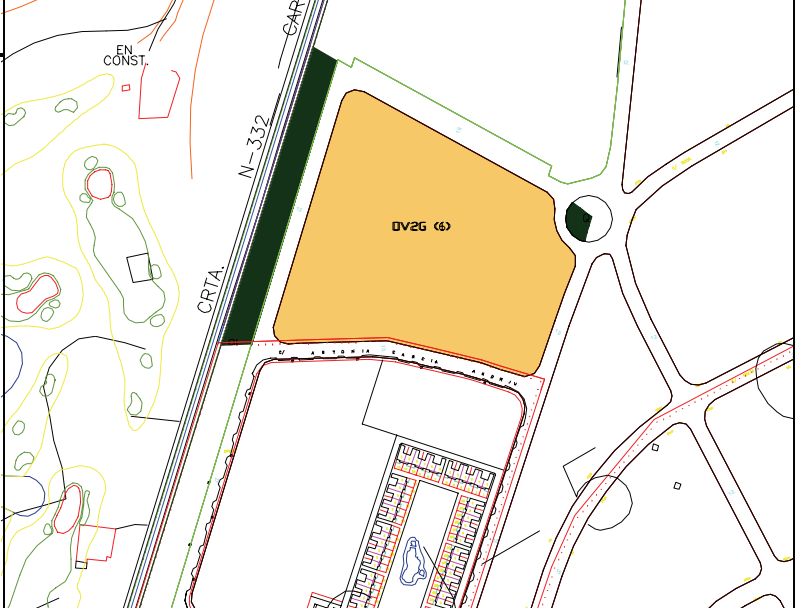
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

<p>Condición de solar /chaflanes: Según Planos de Alineaciones</p> <p>Urbanización interior: Separata de Proyecto</p> <p>Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria. Según PAI</p>	<p>¹El grado 2 se podrá adosar a uno de los lindes para formar pareados. Los grados 1 y 3 podrán adosarse a ambos lindes laterales para formar agrupaciones. Se permitirá utilizar agrupaciones con diferentes parámetros siempre que el conjunto de la manzana respete su aprovechamiento y densidad. Las viviendas en cualquier caso o mantendrán el retranqueo perimetral o se adosarán lateralmente, no admitiéndose retranqueos menores a los 3 m. de cada linde.</p>
---	--

GRADOS 6	USO RESIDENCIAL R	TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN AGRUPADA G	BARRIO CJ-5 SECTOR 3	OV₂
-----------------	--------------------------	---	-----------------------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
RESIDENCIAL	a).EDIFICIO COMPARTIDO	Ninguno		
Usos ACCESORIOS				
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza	b).EDIFICIO EXCLUSIVO	<u>Terciario:</u> residencial, comercial, servicios, y ocio/servicios. <u>Industrial:</u> Dotacional: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, servicios y administrativo-		
Usos PROHIBIDOS				
– Todos los permitidos que exceden de la categoría máxima admitida. – Uso agropecuario – Uso extractivo – Uso estación de servicio, salvo que alguno de ellos este marcado expresamente en la parcela.	c).PARCELA EXCLUSIVA	2.000 m ²		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación	
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES				
PARCELA MÍNIMA m.	---	190 m ² .	---	Retranqueo a eje de calle principal	---
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	---	8 m.	---	Retranqueo de edificación a vial principal	3 m.
CÍRCULO INSCRITO m.	---	8 m.	---	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	3 m.
INTENSIDAD *uso principal ** cuerpos volados abiertos *** uso terciario				VOLUMEN Y FORMA	
GRADO	6			GRADO	6
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	0'64			Altura máxima reguladora m.	7 m/2
Coefficiente de ocupación	35% + 5			Altura mínima libre en entreplantas	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² ./viv.	190 m ² /viv.			Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2'50 m.
Espacio libre de parcela	---			Altura libre mínima de planta baja m.	2'50 m.
Fondo edificable	---			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---

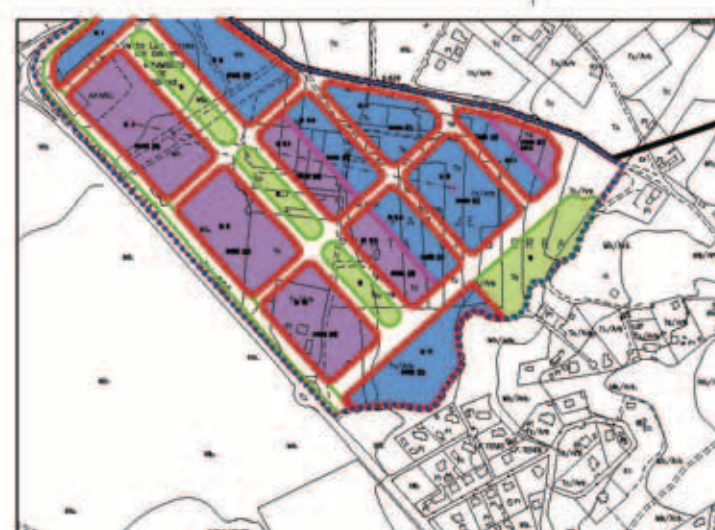
OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes: Según Planos de Alineaciones	¹ El grado 2 se podrá adosar a uno de los lindes para formar pareados. Los grados 1 y 3 podrán adosarse a ambos lindes laterales para formar agrupaciones. Se permitirá utilizar agrupaciones con diferentes parámetros siempre que el conjunto de la manzana respete su aprovechamiento y densidad. Las viviendas en cualquier caso o mantendrán el retranqueo perimetral o se adosarán lateralmente, no admitiéndose retranqueos menores a los 3 m. de cada linde.
Urbanización interior: Separata de Proyecto	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria. Según PAI	

GRADOS 1,2 y 3	USO INDUSTRIAL I	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN AISLADA S	BARRIO LAS TORRES (IN-4)	OV ₃
----------------	------------------	---------------------------------	--------------------------	-----------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE			Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
INDUSTRIAL	TERCIARIO	TERCIARIO ESTACIÓN DE SERVICIO	DOTACIONALES, TERCIARIOS, DE OCIO, COMERCIALES Y OFICINA		
Usos ACCESORIOS			Usos PROHIBIDOS		
CARGA Y DESCARGA APARCAMIENTO Estándar art. 24 de la Ordenanza			VIVIENDA		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación			
PLANEAMIENTO	NUEVAS PARCELACIONES			Retranqueo a eje de calle principal	---		
				Retranqueo de edificación a vial principal	5 m		
PARCELA MÍNIMA m.	1000 m ²	1000 m ² .	1000 m ² .	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	3 m		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	20 m	20 m.	20 m.	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	---		
CÍRCULO INSCRITO m.	---	---	---	Separación entre edificación: resto lindes	---		
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario				VOLUMEN Y FORMA			
GRADO	1	2	3	GRADO	1	2	3
Coeficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	1'44	1'44	0'60	Altura máxima reguladora m.	9 m (11m hasta la coronación)/2		
Coeficiente de ocupación	70	70	70	Altura mínima libre en entreplantas	---		
Densidad / Rendimiento ud./m ² .	---	---	---	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	---		
Espacio libre de parcela	---	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	---		
Fondo edificable	---	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---		

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes: Conforme Plano de Alineaciones.	Posibilidad de adosar naves mediante ED para una manzana completa. También se utilizará éste si fuera necesario un incremento de altura de la edificación debido a las características de la actividad, sin que ello suponga incremento del aprovechamiento de la parcela.
Urbanización interior: Separata de Proyecto	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

GRADOS 1,2 y 3	USO Terciario T	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN AISLADA S	BARRIO ROCAS BLANCAS	OV₄
-----------------------	------------------------	--	-----------------------------	-----------------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE			Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
Grado 1 HOTELERO	Grado 2 ESTACIÓN DE SERVICIO	Grado 3 COMERCIAL RESTAURACIÓN	TERCIARIO ASOCIADOS		
Usos ACCESORIOS			Usos PROHIBIDOS		
SERVICIOS			RESIDENCIAL INDUSTRIAL		
APARCAMIENTO Estándar art. 74 Ordenanza					

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación			
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES		Retranqueo a carretera:	Según línea de edificación		
PARCELA MÍNIMA m.	10.000 m ²	3.400 m ²	2.000 m ²	Retranqueo de edificación a vial principal	5m		
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	---	---	---	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	5m		
CÍRCULO INSCRITO m.	---	---	---	Separación entre edificaciones: fachada principal / fachada principal	---		
				Separación entre edificación: resto lindes	---		
INTENSIDAD				VOLUMEN Y FORMA			
GRADO	1	2	3	GRADO	1	2	3
Coefficiente de edificabilidad	0,7 m ² /m ²	0,38 m ² /m ²	0,38 m ² /m ²	Altura máxima reguladora m.	21,10/7	7/2	7/2
Coefficiente de ocupación	30%	45%	45%	Altura mínima libre en entreplantas	---	---	---
Densidad / Rendimiento viv.m ² / viv.	---	---	---	Altura libre mínima de plantas de pisos m.	2,50	2,50	2,50
Espacio libre de parcela	---	---	---	Altura libre mínima de planta baja m.	2,50	2,50	2,50
Fondo edificable	---	---	---	Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	2,50	3	2,50

OTRAS CONDICIONES	CONDICIONES LEGALES
Condición de solar /chaflanes: Según Plano de alineaciones	Se presentará un PAI y la correspondiente reparcelación. Se mantiene la ordenación del Plan Vigente incrementando ligeramente la edificabilidad sobre parcela neta de la Estación de Servicio y el Comercial. Se permite la reagrupación y modificación de las zonas verdes dentro de la Unidad mediante Estudio de Detalle para un mejor aprovechamiento y ordenación del volumen, sin modificar la edificabilidad. Se deberá resolver los accesos a cada una de las parcelas, manteniendo un espacio peatonal ajardinado, anexo al viario que haga de pantalla entre estos usos y el residencial de los sectores anexos, cuya ordenación se remite al Estudio de Detalle referido, cuyo ámbito de ordenación es el sector.
Urbanización interior: Separata de Proyecto	
Urbanización exterior: Según PAI	


FICHAS
SUELO URBANIZABLE
PLAN PROPUESTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

GRADOS 1	USO INDUSTRIAL I	TIPOLOGIA EDIFICACIÓN AISLADA S	BARRIO POLÍGONO AMPLIACIÓN	OP ₁
----------	------------------	---------------------------------	----------------------------	-----------------

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	CONDICIONES DE COMPATIBILIDAD	
INDUSTRIAL	DOTACIONALES, TERCARIOS, DE OCIO, COMERCIALES Y OFICINA	Será plenamente sustituible el uso industrial no contaminante por los uso terciarios de ocio, servicios e industria escaparate.	
Usos ACCESORIOS	Usos PROHIBIDOS		
CARGA Y DESCARGA -APARCAMIENTO Estándar art.74 Ordenanza	VIVIENDA		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA				POSICIÓN de la edificación		
PLANEAMIENTO	ANTERIOR	NUEVAS PARCELACIONES				
PARCELA MÍNIMA m.	Existente	500 m ² .	3000 m ² . ¹	Retranqueo a eje de calle principal	---	
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA m.	Existente	15 m.	15 m.	Retranqueo de edificación a vial principal	5 m.	5 m
CÍRCULO INSCRITO m.	Existente	15 m.	15 m.	Retranqueo a vías secundarias y resto lindes	0,4 h. ≥ 3 m.	0,5 h. ≥ 5 m.
INTENSIDAD *uso principal **cuerpos volados abiertos *** uso terciario				VOLUMEN Y FORMA		
GRADO	1			GRADO	1	
Coefficiente de edificabilidad m ² ./m ² .	1,35			Altura máxima reguladora m.	7 m. ^{1/2}	
Coefficiente de ocupación	70%*			Altura mínima libre en entreplantas	2,50 m.	
Densidad / Rendimiento ud./m ²	1/500 m ² .			Altura libre mínima de plantas de pisos m.	---	
Espacio libre de parcela	---			Altura libre mínima de planta baja m.	2,50 m.	
Fondo edificable	---			Cuerpos volados h. mínima m en punto de medida	---	

OTRAS CONDICIONES

CONDICIONES LEGALES

Condición de solar /chaflanes	¹ Se permite la redacción de un Estudio de Detalle para eliminar los retranqueos laterales, pudiendo llegar a una tipología de industrias adosados, en la totalidad de una manzana. ¹ También se permite la redacción de un Estudio de Detalle para aumento de altura de la nave, cuando la industria así lo requiera, sin incremento del aprovechamiento. Se estará a lo dispuesto en esta ficha para las parcelas dotacionales del sector. Tipología de naves adosadas.
Urbanización interior	
Urbanización exterior: Mediante aval o garantía bancaria	

