

**CAPITULO VII**

**REGULACION DEL SUELO  
URBANIZABLE PROGRAMADO**

## DISPOSICIONES COMUNES

## Art. 173 Definición

1. El Plan General califica como suelo urbanizable programado de los terrenos cuya urbanización está prevista en su Programa de Actuación.

La delimitación del suelo urbanizable programado se refleja en el plano de Clasificación del Suelo.

2. Las determinaciones específicas del Plan General en suelo urbanizable programado son las siguientes:
  - a) Delimitación de los sectores para el desarrollo del Plan General en Planes Parciales.
  - b) Asignación de usos globales, fijando su intensidad. Se establecen también los parámetros fundamentales de la edificación y los estándares de los Planes Parciales.
  - c) Localización o trazado preferente, con valor indicativo, de alguno de los sistemas de vialidad secundaria y espacios libres y equipamientos propios del sector.
  - d) Señalización, en su caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.
  - e) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total de suelo programado, en cada cuatrienio.

- f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y otros servicios.

**Art. 174 Aprovechamiento medio**

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado para cada cuatrienio se obtiene por la suma de los aprovechamientos de los diversos sectores, dividida por la superficie total del suelo programado en dicho cuatrienio. El aprovechamiento medio del primer cuatrienio es el siguiente: 0,143.

El del segundo cuatrienio es : 0,143.

**Art. 175 Vialidad y aparcamientos**

1. El Plan General únicamente da indicaciones esquemáticas respecto al trazado de la vialidad primaria. Corresponde al Plan Parcial la definición de las características técnicas y geométricas de la red de vialidad secundaria y de los aparcamientos. También debe definir, cuando sea necesario, la vialidad de acceso a los edificios y aparcamientos.
2. Todos los edificios deben tener acceso rodado.
3. Los Planes Parciales deberán prever plazas de aparcamiento en las proporciones señaladas en los artículos 9, 10, 11 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, debiéndose observar las condiciones previstas en el artículo 7 del propio Reglamento.

**Art. 176 Desarrollo de la edificación.**

Los Planes Parciales al regular la disposición de la edificación según las indicaciones establecidas en cada sector deben tomar como punto de referencia los preceptos reguladores de los tipos de ordenación sin perjuicio de la aplicación, en su caso, de las determinaciones establecidas en la regulación de cada sector.

**SECTOR 1 POVET (CLAVE 10 A)****Art. 177 Definición**

Comprende los terrenos delimitados como sector adscrito al uso residencial de alta densidad y situados en áreas de contacto inmediato con el suelo urbano.

**Art. 178 Condiciones de urbanización**

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

**a) Edificabilidad bruta:**

La edificabilidad bruta es de  $0,75 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

**b) Densidad:**

La densidad máxima de vivienda se fija en 75 viviendas por hectárea.

**c) Distribución del suelo:**

El suelo incluido en este sector se distribuirá cumpliendo los standars que establece el reglamento de la Ley del Suelo.

**d) Edificabilidad neta:**

La edificabilidad neta total es de  $2,47 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

**Art. 179 Vialidad**

1. La vialidad secundaria debe observar los siguientes parámetros:

- a) El ancho mínimo de la calzada será de 10 m.
  - b) Las aceras, a ambos lados, tendrán un ancho mínimo de 2 m.
  - c) El radio de curvatura interno mínimo será de 8 m. con una pendiente máxima del 5% .
2. Los espacios de aparcamiento se delimitarán teniendo en cuenta la reserva mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. Deberán cumplirse además las condiciones fijadas en el artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

En las áreas de aparcamiento al aire libre se plantarán 30 m<sup>2</sup>. de árboles por cada 100 m<sup>2</sup>. de aparcamiento efectivo. La superficie de árboles comprende las plantaciones alineadas a lo largo de la calle.

3. La nueva vialidad seguirá las directrices ortogonales de las calles continuación de las existentes.

#### Art. 180 Regulación de usos

1. El uso global de este sector es el residencial.
2. Se establecen los siguientes usos compatibles:

Comercial  
Hotelero  
Recreativo  
Oficinas  
Sanitario  
Socio-cultural  
Docente

## Deportivo

3. Se admite también como compatible el uso industrial en la categoría 1º y 2ª.

En la categoría 2ª. deberá situarse independiente de las viviendas y la superficie de parcela máxima será de 1.000 metros cuadrados.

**Art. 181 Condiciones de edificación**

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las siguientes condiciones que deberán ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

1. Tipo de edificación.

El Plan Parcial desarrollará el tipo de ordenación de edificación según alineación de vial, formando manzanas cerradas.

Las edificaciones deberán retranquearse 3 m. para permitir la creación de jardines privados.

2. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima admitida es la siguiente:

- Edificaciones con fachada frente al mar: planta baja y cinco plantas piso.
- Otras edificaciones: planta baja, tres plantas piso y ático con ocupación del 50% de la planta piso. El ático estará retranqueado de la fachada como mínimo 3 metros.

3. La profundidad edificable máxima se fija en 14 metros.
4. En el caso de destino de las plantas bajas a vivienda, estas estarán elevadas 1 m. con respecto a la calle.
5. Se destinará el subsuelo que es proyección del edificio al uso de aparcamiento.

**SECTOR 2 MERCADO (CLAVE 11 B)****Art. 182 Definición**

Comprende los terrenos delimitados como sector adscrito al uso industrial y situado en áreas próximas al futuro mercado de origen.

**Art. 183 Condiciones de urbanización**

Se fijan las siguientes condiciones de urbanización con los respectivos parámetros y relaciones:

## a) Edificabilidad bruta:

La edificabilidad bruta es de  $0,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ ,

## b) Distribución del suelo:

El suelo incluido en este sector se distribuirá cumpliendo los standars que establece la Ley del Suelo.

**Art. 184 Vialidad**

1. La vialidad secundaria debe observar los siguientes parámetros:

a) El ancho mínimo de la calzada será de 12 m.

b) Las aceras de ambos lados, tendrán un ancho mínimo de 1,5 m.

c) El radio de curvatura interno mínimo será de 15 m. con una pendiente máxima del 5%

2. Los espacios destinados a aparcamiento deberán cumplir las condiciones fijadas en el artículo 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

En la áreas de aparcamiento al aire libre se plantarán 30 m<sup>2</sup>. de árboles por cada 100 m<sup>2</sup>. de aparcamiento efectivo. La superficie de árboles comprende las plantaciones alineadas a lo largo de la calle.

3. Respecto al eje de la carretera CS-850 las edificaciones deberán retranquearse 18 m.

#### **Art. 185 Regulación de usos**

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

**Art. 186 Condiciones de edificación**

Para la distribución de los volúmenes edificables y la ordenación de las formas de las edificaciones se fijan las condiciones siguientes que deberán ser desarrolladas en el correspondiente Plan Parcial.

**1. Tipo de edificación:**

El Plan Parcial desarrollará el tipo de ordenación de edificación aislada.

**2. Distancias a lindes:**

La edificación deberá retranquearse como mínimo 5 m. de todos los lindes de parcela.

**3. Altura máxima:**

La altura máxima de las edificaciones destinadas a naves industriales, almacenes y similares será de 6 m., sólo podrá superarse esta altura cuando las instalaciones técnicas lo exijan.