

TERRITORIO ARQUITECTURA MEDIO AMBIENTE TAMA ESTUDIO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52 DEL PGMO1987 SOBRE LA NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN LA CIUDAD DE ALICANTE

Alicante (Alicante)

NORMAS URBANÍSTICAS
VERSIÓN EXPOSICIÓN AL PÚBLICO



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCEJALÍA DE URBANISMO



TAMA ESTUDIO, S.L.P.

INDICE

TÍTULO I.	NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN	4
CAPÍTULO IV.	CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL	4
Artículo 12.	Información urbanística.....	4
Artículo 16.	bis. Cambio de uso en las edificaciones.....	5
TÍTULO II.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	6
CAPÍTULO I.	DIVISIONES URBANISTICAS	6
Artículo 20.	Calificación del suelo.	6
Artículo 22.	Otras denominaciones complementarias.....	7
TÍTULO III.	CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION	9
CAPÍTULO IV.	CONDICIONES DE SEGURIDAD	9
Artículo 62.	Accesibilidad de las edificaciones.	9
TÍTULO IV.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES	11
CAPÍTULO II.	CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES	11
Artículo 92.	Condiciones de los edificios destinados a vivienda.	11
CAPÍTULO III.	CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS	15
Artículo 93.	Concepto y clases de usos terciarios.....	15
Artículo 94.	Servicios de alojamiento turístico.	15
TÍTULO V.	CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN SUELO URBANO	18
CAPÍTULO I.	REGLAS PARA LA APLICACION DE LAS CONDICIONES PARTICULARES	18
Artículo 111.	Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.	18
Artículo 114.	Ejes comerciales.....	19
Artículo 114. bis.	Condiciones específicas de compatibilidad del uso servicios de alojamiento turístico.	20
CAPÍTULO II.	ÁREA CENTRAL (CLAVE AC)	20
Artículo 120.	Usos.	20
CAPÍTULO III.	ENSANCHES (CLAVE ES)	21
Artículo 126.	Usos.	21
CAPÍTULO IV.	RENOVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE RP)	22
Artículo 132.	Usos.	22

CAPÍTULO VI.EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE EA)	22
Artículo 144. Usos.	22
CAPÍTULO VII.NÚCLEOS PERIFÉRICOS (CLAVE NP)	23
Artículo 150. Usos.	23
CAPÍTULO VIII. VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)	24
Artículo 157. Usos.	24
CAPÍTULO IX.ÁREAS INDUSTRIALES (CLAVE AI)	24
Artículo 164. Usos.	24
CAPÍTULO X. NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA (CLAVE SR)	25
Artículo 169. Usos.	25

TÍTULO I. NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN

CAPÍTULO IV. CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Artículo 12. Información urbanística.

1. Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos, así como de personal capacitado para proporcionar información y explicaciones acerca del contenido de los mismo.

2. Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar completo de los mismos en soporte digital, de manera que permita su correcta reproducción. El cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate, por lo que no se mandará a su publicación hasta que no se haya hecho entrega del ejemplar completo en soporte digital.

La Alcaldía establecerá por Decreto, en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.

3. Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo y será requisito documental previo para el otorgamiento de licencia de edificación, siempre que se expida dentro del plazo máximo de un mes a partir de la fecha de su solicitud y que ésta se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto (identificación del solicitante y de su domicilio, así como de la finca objeto de la información, grafiada sobre cartografía municipal).

4. Los índices que representan la presión de los usos de alojamiento turístico sobre los distintos barrios de la ciudad de Alicante, desglosados por cada sección censal, son parámetros actualizables con periodicidad anual.

Por tanto, estos parámetros que estarán a disposición de la ciudadanía mediante su publicación en la web de información urbanística municipal, junto con la traslación a la cartografía de las secciones censales saturadas, serán actualizados anualmente desde la entrada en vigor de la modificación puntual del PGMO 1987, que los ha establecido.

Artículo 16. bis. Cambio de uso en las edificaciones.

Cualquier cambio de uso respecto al uso primigenio de una edificación o local según la definición prevista en el artículo 54.2a) de estas NNUU requerirá el título habilitante establecido en la legislación urbanística vigente.

En particular, la implantación de cualquiera de las modalidades de alojamiento turístico previstas en la normativa sectorial de turismo, cuando se realice en edificaciones existentes o parte de estas, cuyo uso no sea previamente el de alojamiento turístico, estará sujeta a la obtención del correspondiente título habilitante de cambio de uso conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DIVISIONES URBANÍSTICAS

Artículo 20. Calificación del suelo.

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanizables y no urbanizables, y un carácter pormenorizado para los suelos urbanos ordenados directamente por el Plan General. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas de Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Plan General.

2. Los usos globales se dividen en: residencial, industrial, primario, terciario, espacios libres, equipamientos, servicios e infraestructuras, cuyos respectivos significados se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales.

En ningún caso mediante la regulación de los usos pormenorizados, se modificará el uso global de las áreas donde se aplica la calificación del suelo.

Para establecer un control efectivo de esta circunstancia y a los efectos de la regulación de los usos pormenorizados, estos serán de aplicación sobre las Secciones Censales del suelo urbano.

3. A los efectos de la admisibilidad de los usos, se especifican en el Plan General:

- a. Uso predominante: es el que caracteriza el ámbito o la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria, sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.
- b. Uso complementario: es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.
- c. Uso compatible: es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter.

La edificabilidad destinada a los usos compatibles nunca podrá superar a la destinada al uso predominante de la zona censal, garantizando así que no se modifica el modelo territorial previsto en el Plan.

Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante.

- d. Uso prohibido: es el que se impide para determinados ámbitos, parcelas o situaciones, debido a que su presencia imposibilitaría la consecución de los objetivos perseguidos con el planeamiento.

4. La intensidad de cada uso es la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

5. La calificación de suelo no urbanizables, urbanizables y urbanos no ordenados directamente por el Plan General se contiene en el Plano de Calificación de Suelo. La calificación del Suelo Urbano ordenado directamente se contiene en el Plano de Alineaciones y Usos Dotacionales Pormenorizados.

La delimitación de áreas que han de ser objeto de instrumentos de ordenación subordinados se contiene en el Plano de Clasificación de Suelo.

Artículo 22. Otras denominaciones complementarias.

1. Se expresa en este artículo una serie de conceptos relativos al régimen del suelo, cuya precisión de significados se estima conveniente para una mayor claridad en la exposición de este Título.

2. Según el grado de pormenorización de los usos que establece el Plan General, se distinguen:

- a. Parcela: es la unidad territorial mínima susceptible de un uso pormenorizado.
- b. Zona: es la división territorial característica de un uso global predominante.
- c. Áreas de ordenación detallada: son los suelos que no precisan desarrollo de su ordenación por instrumentos de planeamiento subordinado, al venir aquélla definida pormenorizadamente en el Plan General.
- d. Áreas de ordenación diferida: los ámbitos cuya ordenación precisa desarrollo posterior por instrumentos de planeamiento subordinado.
- e. Áreas de planeamiento anterior: los ámbitos con ordenación pormenorizada a través de un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan General, y cuya ordenación es respetada por éste remitiéndose al instrumento respectivo cuya vigencia se reconoce expresamente, salvo las matizaciones que se indiquen.
- f. Indicador de presión de los alojamientos turísticos sobre una zona: Es el índice que mide la relación de los usos terciarios turísticos sobre una determinada área del suelo urbano del municipio. Es un indicador variable en el tiempo, por lo que debe estar referido a factores medibles y actualizables.

El índice (IPAT), referido en tanto por uno, es la relación entre las plazas turísticas autorizadas del área de estudio y el número de habitantes censados en esta área.

- g. Sección Censal: A los efectos de la medición y regulación de la incidencia de los usos en las zonas de ordenación residencial del suelo urbano, se establece como área de aplicación la Sección Censal.

La Sección Censal es la unidad territorial de menor nivel en la que se agrupan los datos estadísticos, como los de un censo, en un área urbana.

La división del suelo urbano en secciones censales queda recogida en los planos de la Modificación Puntual n.º 52, y en cualquier caso será actualizada en función de las variaciones que establezca el Instituto Nacional de Estadística (INE).

3. Según el instrumento de planeamiento adecuado para el desarrollo de la ordenación urbanística respectiva, se distinguen los siguientes ámbitos:

- a. Área de Reforma: unidad susceptible de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.
- b. Sector: unidad susceptible de redacción de un Plan Parcial.
- c. Área de Suelo Urbanizable No Programado: unidad susceptible de redacción de un Programa de Actuación Urbanística.
- d. Área de Protección: ámbito susceptible de redacción de un Plan Especial de Protección.
- e. Elemento integrante de algún sistema general: ámbito susceptible de un Plan Especial Temático.
- f. Operación Integrada: ámbito que incluye suelos urbanos y no urbanizables cuya ordenación se difiere a un Plan Especial, con objeto de regular la implantación y ordenación de uno o varios elementos integrantes de sistemas generales.

4. Según la clase de suelo sobre la que se redacte un instrumento de gestión urbanística, se distinguen los siguientes ámbitos:

- a. Unidad de Actuación: ámbito de gestión en Suelo Urbano para los sistemas de cooperación y compensación.
- b. Polígono: ámbito de gestión en Suelo Urbanizable Programado para los sistemas de cooperación, compensación y expropiación.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 62. Accesibilidad de las edificaciones.

1. Todo edificio en Suelo Urbano será accesible desde la vía pública o espacio libre público. El acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recae a la vía pública o a espacio libre público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela privada.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro; tal acceso habría de ser suplementario de otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de policía sea claramente visible de día y de noche. Por su diseño los portales de acceso serán fácilmente distinguibles de cualquier otro hueco de su planta.

El acceso a los locales ubicados en un edificio de uso principal residencial que se destinen a usos terciarios de alojamiento turístico será únicamente de manera directa desde la vía o el espacio libre público.

2. Cuando el acceso sea indirecto, deberá resaltarse su carácter de acceso en su tratamiento y tener un ancho mínimo de 3'00 m. Además, observará las siguientes condiciones:

- a. Si se tratara de una vivienda colectiva o de agrupaciones de viviendas unifamiliares, el recorrido máximo desde el acceso de la parcela al de la edificación no excederá de 50 m., salvo que existiera posibilidad de acceso interior con vehículo a una distancia no superior a 25 m. del portal de acceso a la edificación. El recorrido interior de acceso a la edificación estará dotado de alumbrado eléctrico que asegure su posible uso nocturno.
- b. El acceso indirecto permitirá la llegada de un vehículo automóvil a una distancia no mayor de 25 m. del portal de la edificación, excepto en viviendas unifamiliares en las que esta condición no es de aplicación.
- c. Si el acceso indirecto fuese común a vehículos y a personas, se resolverá con separación de tráfico, diferenciándose calzada y aceras; el ancho mínimo de la acera será de 1'30 m.

3. Todo local tendrá resuelto su acceso desde el exterior en condiciones adecuadas para el uso a que se destine. Cuando el acceso a los locales se realice desde los elementos comunes del edificio donde se ubique, estos elementos comunes tendrán una puerta de acceso desde el exterior de, al menos, 1'30 m. de anchura por 2'00 m. de altura.

Podrán mancomunarse los accesos a garajes de varios edificios, de manera que se acceda a uno o más de estos garajes a través de otros, siempre que el garaje global resultante cumpliera las condiciones exigidas al efecto para dicho uso.

4. En edificios que alberguen más de un local, el espacio libre de parcela será accesible desde el viario que dé acceso al solar, bien directamente bien indirectamente a través de elementos de circulación interior de la edificación, aunque la utilización de éstos sea privativa de uno o varios de los locales.

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Artículo 92. Condiciones de los edificios destinados a vivienda.

1. Se aplicará lo dispuesto en este artículo a la edificación cuyo uso predominante, en una proporción superior al 50% de la superficie útil de los locales que la integran, sea el de vivienda.

2. Los edificios existentes, a los efectos de rehabilitación y restauración o para alcanzar los requisitos de habitabilidad mínimos exigidos por la normativa en vigor, deberán respetar las siguientes condiciones:

A. Condiciones espaciales.

1. Patios de luces y patios de servicio.

En los patios de iluminación y ventilación, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.

Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá, además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor de 3 metros en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.

En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

2. Locales

Los locales no destinados a vivienda tales como los aparcamientos o garajes, estarán independizados de la vivienda.

En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda.

Los locales destinados a usos de alojamiento turístico deberán tener en todo caso acceso desde la vía pública independiente del resto de locales del edificio, no compartiendo ningún elemento de comunicación ni espacio común del edificio con el resto de las unidades residenciales de este.

B. Condiciones de salubridad.

1. Iluminación y ventilación.

La escalera comunitaria del edificio deberá estar iluminada y ventilada directamente a fachada o patio, o bien cenitalmente.

En escaleras con iluminación cenital, la superficie traslúcida deberá ser de, al menos, 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera, existiendo además, una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

2. Estanqueidad.

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

3. Los edificios de vivienda de nueva planta deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Patios.

Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores, según estén contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los parámetros de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios, así como las habitaciones a los que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

En los patios de tipo I, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro siguiente, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenido.

TP	E	D	K	C	B,L y EC	0 min. Circ. Insc. (m) S/HP	Vm en VP/U
1	NO	SIRVE				0,60 H	6,00/4,00
2		SIRVE				0,30 H	3,00/2,00
3		Uno/otro		SIRVE		0,20 H	3,00/2,00
4		NO			SIRVE	0,15 H	2,00/1,50

SIGLAS: TP = Tipo de patio ; E = Estar ; D = Dormitorio ;

K =Cocina; B=Baño; L=Lavabo;

EC = Espacios comunes ;

0 min. circ. insc. (m) = Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en mts.

S/HP = Según altura H de patio.

Vm en VP/U = Valor mínimo en viviendas : plurifamiliar y unifamiliar.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar. En cualquier caso, habrá que cumplir con la regulación de los patios mínimos especificados en el artículo 70 anterior para los patios de tipo 1, 2 y 3. Los patios exteriores cumplirán las limitaciones al efecto contempladas en el punto 9 del mismo artículo.

b. Condiciones de salubridad.

1. Iluminación.

- Escaleras: en edificios de más de una vivienda, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado por planta y en todas las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible cierre.

La iluminación cenital será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1'10 m. de diámetro, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de escalera.

2. Ventilación.

- Fachadas y patios: en el diseño de fachadas y patios, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Desde un punto cualquiera de un hueco de iluminación y ventilación y en el plano horizontal que pase por dicho punto, se podrá observar sin obstrucciones, un

segmento de L metros de longitud, paralelo a fachada y situado a L metros de ésta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho segmento sea igual o superior a 45°. La dimensión L, en función del tipo de patio, tomará los siguientes valores:

TIPO DE PATIO	1	2 Y 3	4
L (m)	6'00 / 4'00	3'00 / 2'00	2'00 / 1'50

El valor mayor de L, de cada recuadro es aplicable a edificios de más de una vivienda y el menor a edificios de una vivienda.

En caso de patios cubiertos, existirá una salida de aire en su parte superior de, al menos 1/6 de la superficie en planta de patio. La cubrición del patio será traslúcida.

- Escaleras: las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, siendo sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de balcones o terrazas de uso privado.

En caso de iluminación cenital deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

3. Atenuación acústica.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes, contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA vigente.

4. Confort higrotérmico.

Estará garantizada, en condiciones normales, la estanqueidad de los cerramientos de fachada, cubiertas y suelos del edificio, frente al agua y viento.

Los registros de las persianas deberán ser estancos frente al agua y viento y estarán aislados térmicamente.

La pérdida global de calor del edificio, el diseño y cálculo de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente, se ajustarán a la NBE-CT vigente y reglamentación específica de instalaciones.

5. Viviendas en planta baja.

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.

Asimismo, para las viviendas situadas en planta baja y retranqueadas menos de 3 m. de la alineación oficial, se requerirá que el nivel del piso de las piezas que recaigan con huecos a dicha alineación o retranqueo se eleve, al menos, 0'80 m. sobre la rasante de la acera, y que sus huecos estén provistos de antepechos opacos de 0'80 m. de altura.

6. Viviendas en edificación abierta.

Salvo que resulte contradictorio con las condiciones impuestas por estas Normas, la edificación dispondrá sus volúmenes, fachadas, salientes y huecos de forma que se garantice a sus moradores condiciones adecuadas de privacidad, soleamiento y orientación favorable. En este sentido se garantizará a estancias y dormitorios las luces rectas de 10 m. a los linderos y a otras edificaciones de la parcela.

c. Aparcamientos.

Además de las dotaciones exigidas con carácter general para las edificaciones y locales destinados a vivienda, los edificios destinados a dicho uso contarán con aparcamiento en proporción de 1 plaza por vivienda o local. Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos, esta obligación podrá reducirse hasta en un 20% si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta sótano más.

d. Otras condiciones.

Los depósitos que se emplacen en los espacios libres de parcela deberán estar enterrados salvo los depósitos de gases licuados que se regirán por su normativa específica. Las cubiertas de los aparcamientos que se sitúen en dichos espacios libres no contendrán materiales reflectantes.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS USOS TERCARIOS

Artículo 93. Concepto y clases de usos terciarios.

1. Los usos terciarios, en general, son aquéllos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.

2. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento turístico, comercio y oficinas.

3. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos terciarios. Incluyendo la primera implantación del uso, así como modificación de uso de las edificaciones existentes o partes de ellas.

Artículo 94. Servicios de alojamiento turístico.

1. Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre, recogidos en la legislación sectorial turística vigente.

2. Como usos complementarios del de alojamiento turístico, se admite el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

3. Los establecimientos hoteleros, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

- a. Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenida en el Capítulo anterior.
- b. Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la normativa vigente.
- c. Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos turísticos dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil. El emplazamiento de éste podrá situarse en parcela distinta a la del establecimiento, si se sitúa a una distancia no superior a 200 m. del mismo y será condición permanente en el tiempo durante el ejercicio de la actividad.

Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 plazas, en los que bastará con la previsión de 1 plaza de aparcamiento para el alojamiento turístico, así como las Viviendas de uso turístico que se implanten en edificaciones que no tuvieron la obligación legal de establecer la reserva de aparcamiento para la obtención de la licencia que posibilitó su construcción.

- d. Dispondrán de acceso directo e independiente desde la vía pública o desde el espacio libre público.

4. Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondiente reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el artículo 60 de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia con carreteras o caminos.

El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable.

5. La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.

6. Condiciones de ubicación de los alojamientos turísticos en las edificaciones.

Cuando se ubiquen en edificios de uso principal residencial tendrán en todo caso acceso desde la vía pública o espacio libre público de forma independiente, y no compartirán ningún elemento de comunicación del edificio con el resto de las unidades residenciales de este.

Se deberá garantizar que las instalaciones y los servicios vinculados a estos usos de alojamiento turístico no interfieran en el normal desarrollo de la vida comunitaria del resto de residentes, ni compartan espacio común alguno.

7. Condiciones de ubicación de los alojamientos turísticos en la trama urbana.

Excepto en el caso de los establecimientos hoteleros del tipo hotel, hotel-apartamento y hotel-balneario, la ubicación del resto de modalidades de alojamientos turístico estará prohibida en la planta baja de los inmuebles situados en los viarios estructurantes, los ejes comerciales y los ejes cívicos recogidos en el correspondiente plano de ordenación de la Modificación Puntual n.º 52, así como en los futuros ejes naturalizados que el planeamiento

introduzca para vertebrar la infraestructura verde urbana, estas modalidades de alojamiento turístico únicamente podrán disponer en planta baja , en este caso, el acceso independiente, establecido en el artículo 92 de estas NNUU. Este condicionante de ubicación en las plantas bajas se extiende a cualquier edificación o parcela con independencia de su tipología edificatoria.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 111. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.

1. Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este Título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en los Títulos III y IV, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano Ordenado grafizadas en los Planos de Calificación de Suelo e incluidas en algunas de las zonas a que se refieren los Capítulos siguientes, y en concreto las determinaciones de compatibilidad establecidas en el artículo 114 bis sobre los usos de servicios de alojamiento turístico, se ampliará el ámbito de aplicación a las zonas de uso residencial global establecidas en los instrumentos de planeamiento redactados o que se redacten en desarrollo del Plan General. El resto de las condiciones particulares, también podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.

2. Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las presentes condiciones particulares, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los Capítulos siguientes:

- a. En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.
- b. Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o permitida, ni la altura máxima señalada en las condiciones de zona; el total resultante no podrá sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.
- c. Las obras en los edificios observarán las condiciones de zona si no suponen desvío importante del objetivo de la intervención. Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.
- d. Las condiciones de zona relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten. Se exceptúan de esta regla los usos emplazados en entreplantas de edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General; en dichas entreplantas podrán implantarse nuevos usos terciarios.

3. No serán de aplicación las condiciones de zona, salvo remisión expresa, a los siguientes ámbitos de Suelo Urbano:

- a. Áreas de Planeamiento Anterior (Clave APA en los Planos de Calificación)
- b. Áreas de Planeamiento Diferido (Clave APD)
- c. Áreas de Conservación de la Edificación (Clave CE)
- d. Áreas de Normativa Anterior (Clave NA), según las precisiones establecidas al respecto para cada una de éstas en el Anejo.
- e. Ejes comerciales: en lo que respecta a los usos, les será de aplicación lo establecido en el artículo 114 de este Capítulo; en lo demás observarán las condiciones de zona.

Artículo 114. Ejes comerciales.

1. Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación Global de Suelo. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.

2. Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona en que se enclaven.

- a. Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo con las limitaciones establecidas en el artículo 94 a los servicios de alojamientos turísticos.
- b. Si en la zona en cuestión no se admitiera uso comercial en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado el uso comercial a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso.
- c. Podrá situarse el uso de oficinas en plantas de pisos.
- d. En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el residencial de residencia comunitaria.
- e. En zonas de edificación abierta, las edificaciones residenciales que se construyan en parcelas recayentes a ejes comerciales dispondrán, con frente a los mismos, de una bandeja de edificación destinada a usos terciarios que ocupará, como mínimo, el 15% de la edificabilidad total proyectada. Dicha bandeja de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o retranqueada un máximo de 5'00 m. de la misma, y tendrá acceso desde vía pública; el espacio de retranqueo deberá tratarse en continuidad de rasante y acabados con las aceras del vial.

3. Cuando se trate de grandes comercios, centros comerciales o hipermercados que ocupen manzanas completas con fachada a ejes comerciales, podrán hacerse las siguientes excepciones de condiciones de volumen, en base a las específicas características constructivas propias de tal actividad:

- a. La altura reguladora será la correspondiente a la zona en que se localice, con las excepciones que se indican en los dos apartados siguientes, y con una tolerancia de + 1'50 m. debida a la mayor altura libre necesaria para las plantas de pisos destinados a uso terciario.
- b. Si se trata de zona de edificación con tipología de manzana cerrada y limitación de fondo edificable, se podrá hacer excepción de esta última condición, llegando a la ocupación total de la parcela si se resuelven adecuadamente por medios técnicos las condiciones de iluminación y ventilación. En ese caso, la edificabilidad podrá incrementarse con la correspondiente a la del patio teórico, disponiéndose en forma de 1 ático y 1 sobreático retranqueados como mínimo 3'00 m. de los respectivos planos de fachada. En el espacio de retranqueo podrán situarse elementos de comunicación vertical y conducciones de instalaciones.
- c. Las fachadas de la edificación podrán retranquearse de las alineaciones oficiales. En ese caso, el ancho que podrá adoptarse a los efectos de graduación de la altura,

será la distancia existente entre la fachada retranqueada y la alineación exterior opuesta.

- d. Se permite el uso terciario comercial en la primera planta sótano.

Artículo 114. bis. Condiciones específicas de compatibilidad del uso servicios de alojamiento turístico.

1. En todas las secciones censales en donde el uso predominante es el uso residencial, dado que están incluidas en las zonas de ordenación del mismo uso global, la compatibilidad del uso servicios de alojamiento turístico estará condicionada a que el Índice de plazas de alojamiento turístico, IPAT, sea inferior al umbral de saturación de este uso.

Este umbral de saturación es de 0,187 plaza de alojamiento turístico por habitante. En caso de que el índice supere este umbral en el ámbito de una sección censal el uso terciario de servicios de alojamiento turístico pasa a tener la condición de uso incompatible en este ámbito.

2. No obstante se mantendrá la compatibilidad así prevista en las zonas de uso global residencial correspondiente en cualquiera de los siguientes casos:

- La implantación de establecimientos hoteleros de tres estrellas en el caso de que el IPAT de la sección censal no supere el 0,320 plaza de alojamiento turístico por habitante.
- La implantación de establecimientos hoteleros de cuatro o más estrellas.

3. El resto de las condiciones de compatibilidad del uso de alojamiento turístico serán de aplicación de acuerdo con lo establecido en los siguientes artículos para cada zona de ordenación.

CAPÍTULO II. ÁREA CENTRAL (CLAVE AC)

Artículo 120. Usos.

1. El uso característico es el residencial. Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

No se admite vivienda en planta baja, salvo que se trate de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a. Terciario-alojamiento turístico: en todos los niveles en edificio exclusivo.
- b. Terciario-comercial: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo. En ambos Niveles se prohíben los grandes establecimientos comerciales, según la definición que de los mismos se establece en el artículo 95.2.c) de estas Normas Urbanísticas. Las salas de reunión se admiten en ambos Niveles en planta baja y edificio exclusivo y se prohíben en cualquier situación en el ámbito comprendido entre las calles Alfonso el Sabio (excluida ésta), San Vicente, Plaza de

España (excluida ésta), Avda. Alcoy (excluida ésta), Alcalde Alfonso de Rojas, Poeta Carmelo Calvo, Plaza de Hermanos Pascual y Pablo Iglesias.

- c. Terciario-oficinas: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso, siempre que, en este último caso, no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación; en Nivel "b" en primer piso, autorizándose en planta baja tan sólo la localización de los elementos de acceso.
- d. Industrial: sólo se admite en Nivel "a" en planta baja, y reducido a talleres de reparación y talleres artesanales.
- e. Dotaciones e infraestructuras: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos siempre que, en este último caso, al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial; en Nivel "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

3. A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos en los edificios existentes, tendrán la consideración de plantas de piso aquéllas que resulten como tales de la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, aunque en el proyecto que sirvió de base para su edificación hubiese recibido la denominación de entreplanta.

CAPÍTULO III. ENSANCHES (CLAVE ES)

Artículo 126. Usos.

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a. Terciario-alojamiento turístico: en todos los niveles en edificio exclusivo.
- b. Terciario-comercial: en Nivel "a" en planta baja y primer piso; en Niveles "b" y "c" en planta baja. Se permiten salas de reunión en Nivel "a" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "c" en planta baja, primer piso, plantas de piso y edificio exclusivo; se prohíben en cualquier situación en el ámbito comprendido entre las calles Pablo Iglesias, Benito Pérez Galdós, General Marvá (excluida esta), Plaza de Los Luceros (excluida ésta) y Alfonso el Sabio (excluida ésta)
- c. Terciario-oficinas: en niveles "a" y "b" en planta baja y plantas de pisos; en Nivel "c" en planta baja y plantas de pisos, excepto en los locales en planta baja con fachada a la Avda. de Ramón y Cajal, en los que en esta planta y en un fondo de 10 m. solamente se permiten elementos de circulación de acceso al primer piso.
- d. Industrial (sólo se admiten talleres de reparación y talleres artesanales): en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja.
- e. Dotacional e infraestructuras: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos, limitándose en este último caso a los edificios destinados, al menos en la mitad de su superficie, a usos terciarios y/o dotacionales; en Nivel "c" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

3. A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos en los edificios existentes, tendrán la consideración de plantas de pisos aquellas que resulten como tales de la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, aunque en el proyecto que sirvió de base para su edificación hubiese recibido la denominación de entreplanta.

Por el contrario, si en una planta denominada piso primero en el proyecto que sirvió de base para su edificación, se hubiesen realizado, o se realizaran en el futuro, obras por las que se uniese a la planta baja formando un solo local, tendrá la consideración de planta baja, a los referidos efectos de compatibilidad de usos.

CAPÍTULO IV. RENOVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE RP)

Artículo 132. Usos.

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a. Terciario-alojamiento turístico: en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo.
- b. Terciario-comercial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, y prohibiéndose por tanto en los edificios de nueva planta que se construyan a partir de dicha fecha.
- c. Terciario-oficinas: en Niveles "a" y "b" en plantas baja y plantas de pisos.
- d. Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.
- e. Dotacional: en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.
- f. Infraestructuras: en todos los Niveles en planta baja y en edificio exclusivo.

CAPÍTULO VI. EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE EA)

Artículo 144. Usos.

1. En Grado 4 se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos complementarios del uso residencial predominante, se admiten los siguientes:

- a. Uso terciario: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos terciarios o a estos mezclados con dotacionales.

- b. Uso industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en planta baja y en edificio exclusivo.
- c. Equipamientos: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos dotacionales o a estos mezclados con terciarios.

3. Cuando los usos terciarios, industriales o dotacionales se dispongan en una parcela en la que existan usos de vivienda, deberá preverse acceso directo desde el exterior para los indicados usos complementarios, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima a la vía pública que se permita por aplicación de las condiciones expresadas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero de categoría de 4 o 5 estrellas con carácter exclusivo, podrá hacer excepción de las siguientes condiciones de volumen establecidas en el artículo 141:

- a. La ocupación máxima de la parcela será de 2/3 de la superficie de la misma.
- b. La edificabilidad máxima se incrementará en un 25% respecto al coeficiente.

5. En las parcelas en la que, junto a las claves de zona y grado, aparezca el símbolo *, se admiten exclusivamente usos terciarios y dotacionales.

Las condiciones de volumen de las edificaciones serán las establecidas con carácter general en el art. 141, excepto la ocupación máxima que podrá llegar al 90% de la superficie de la parcela y la altura máxima de la edificación que será de 10 m. y 3 plantas.

En Grado 0 (EA 0) las condiciones de volumen de las edificaciones serán las establecidas con carácter general en el art. 141, excepto la ocupación máxima que podrá llegar al 60% de la superficie de la parcela, la edificabilidad máxima que será de 2,50 m² construidos/m² y la altura máxima de la edificación que será de 6 plantas.

CAPÍTULO VII. NÚCLEOS PERIFÉRICOS (CLAVE NP)

Artículo 150. Usos.

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a. Terciario-alojamiento turístico: en el Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en cualquier situación.
- b. Terciario-comercio y oficinas: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.
- c. Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "a" en planta
- d. baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.
- e. Dotacional: en cualquier situación en ambos Niveles.
- f. Infraestructuras: en planta baja o en edificio exclusivo en ambos Niveles.

CAPÍTULO VIII. VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)

Artículo 157. Usos.

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.

2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:

- a. Terciario-alojamiento turístico: en edificio exclusivo.
- b. Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.
- c. Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.
- d. Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo.
- e. Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

3. Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000 m² para el Grado 1, 3.000 m² para el Grado 2 y 2.000 m² para los Grados 3, 4 y 5.

CAPÍTULO IX. ÁREAS INDUSTRIALES (CLAVE AI)

Artículo 164. Usos.

1. El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

- a. Residencial: tanto en Nivel "a" como en Nivel "b" se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.
- b. Terciario: el alojamiento turístico se admite en ambos niveles en parcela y edificio exclusivos. Los usos de comercio y oficinas se admiten también en ambos niveles, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio, siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas, salvo que éstos se refieran a la misma actividad y titularidad de que trate el uso industrial, en cuyo caso sí podrían coexistir con éste en la misma parcela, siempre y cuando la superficie de venta no exceda de 750 m².
- c. Dotaciones e infraestructuras: se admiten en ambos Niveles en edificio exclusivo.

2. Sin perjuicio de las condiciones de compatibilidad de usos expresadas en el apartado anterior, se establecen las siguientes reglas específicas, que serán de aplicación para todo el suelo calificado por el Plan General como de uso industrial, aunque integren ámbitos de planeamiento anterior o diferido:

- a. Se prohíbe la instalación de actividades que produzcan vertidos incompatibles con la depuración biológica en los Polígonos Industriales de Babel (antiguo Plan Parcial de la Subzona Industrial D) y de Aguamarga (antiguo Plan Parcial de la Subzona Industrial B).
- b. Se prohíbe la ubicación de instalaciones cuya actividad principal sea la de prestación de servicios directamente al público, en aquellas zonas que no cuenten con servicio regular de transporte urbano a una distancia no superior a 500 m. desde la localización que se pretenda.

CAPÍTULO X. NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA (CLAVE SR)

Artículo 169. Usos.

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos complementarios se admite los siguientes:

- a. Terciario-comercial: en planta baja y edificio exclusivo.
- b. Terciario-oficinas: en edificio exclusivo.
- c. Industrial: sólo se admiten talleres de reparación en edificio exclusivo, y talleres artesanales en planta baja.
- d. Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.
- e. *Terciario-alojamiento turístico: en edificio exclusivo.*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición Transitoria Primera

Las Modificaciones relativas al cómputo de edificabilidad (artículo 54.c) y retranqueos en zonas de Edificación Abierta (artículo 141.3) no serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento que no tuviesen una regulación específica de dichos extremos y que el 31 de mayo de 1991 se encontrasen aprobados inicialmente.

Tampoco serán de aplicación los mencionados extremos a los proyectos de edificación que estuviesen presentados en el Ayuntamiento para otorgamiento de la correspondiente licencia, en la referida fecha.

Disposición Transitoria Segunda

Aquellas viviendas de uso turístico cuyo título habilitante tenga que ser renovado de acuerdo con la legislación sectorial en materia de turismo, y no puedan obtener en dicho momento el informe municipal de compatibilidad urbanística para uso turístico favorable, o el certificado favorable emitido por las entidades colaboradoras de la Administración municipal en la verificación de las actuaciones urbanísticas (ECUV), no tendrán la consideración de fuera de ordenación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de estas NNUU, pero decaerá el título habilitante para ejercer la actividad turística en dicho inmueble al no poder renovar el título.

En Valencia para Alicante, diciembre de 2.025

Francisco J. Ávila Fernández

Coordinador

Arquitecto, col. 6322