



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAJYOYOSA

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

2. NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS



	Página
TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.	
CAPITULO I.- NATURALEZA, AMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD (artículos 1 al 6).	4
CAPITULO II.- DESARROLLO DEL PLAN GENERAL (artículos 8 al 11).	7
TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.	
CAPITULO I.- TIPOS DE SUELO (artículos 12 al 17).	9
CAPITULO II.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN (arts. 18 al 23).	
Sección primera. Definiciones y terminología de conceptos.	11
Sección segunda. Tipos de Ordenación.	14
Sección tercera. Condiciones específicas de la edificación cerrada.	15
Sección cuarta. Condiciones específicas de la edificación abierta.	17
CAPITULO III.- NORMAS GENERALES DE USOS (artículos 24 al 36).	
Sección primera. Clasificación de usos.	21
Sección segunda. Condiciones de compatibilidad de usos.	22
Sección tercera. Condiciones específicas de los usos residenciales.	23
Sección cuarta. Condiciones específicas de los usos turísticos.	23
Sección quinta. Condiciones específicas de los usos colectivos y terciarios.	23
Sección sexta. Condiciones específicas de los usos industriales, almacenamiento y producción.	23
Sección séptima. Condiciones específicas del uso aparcamiento.	24
Sección octava. Normas para las construcciones auxiliares.	25
CAPITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (artículos 37 a 55)	
Sección primera. Generalidades.	27
Sección segunda. Aguas Residuales.	27
Sección tercera. Ruidos.	30
Sección Cuarta. Emisiones a la atmósfera.	32
CAPITULO V.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZA (arts. 56 al 64).	
Sección primera. Normas específicas para el suelo urbano.	35
Sección segunda. Normas específicas para el suelo urbanizable.	43
CAPITULO VI.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (artículos 65 al 73).	
Sección primera. Ámbito y categorías.	45
Sección Segunda. Condiciones generales.	47
Sección Tercera. Suelo no urbanizable común.	48
Sección Cuarta. Suelo no urbanizable de especial protección.	50
CAPITULO VII.- NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS ELEMENTOS DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS (artículos 74 al 78).	52
TITULO III. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.	
CAPITULO I.- LICENCIAS (artículos 79 a 93).	
Sección primera. Condiciones generales.	54
Sección segunda. Licencias de obras.	55
Sección tercera. Otros tipos de licencias.	57



CAPITULO II.- ORDENES DE EJECUCION (artículos 94 a 96).	58
TITULO IV. EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.	
CAPITULO I.- DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (artículos 97 al 103).	59
CAPITULO II.- EJECUCION Y GESTION SUELO URBANIZABLE (arts. 104 al 106).	63
CAPITULO III.- EJECUCION Y GESTION DEL SUELO URBANO (artículos 107 al 108).	64
CAPITULO IV.- AFECCIONES ARQUEOLOGICAS (artículos 109 al 111).	65
TITULO V. DISCIPLINA URBANISTICA (artículos 112 al 115).	66
DISPOSICIONES ADICIONALES.	
DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO QUE SE MANTIENE.	67
DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA.- NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.	69
DISPOSICION ADICIONAL TERCERA.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ERMITA (PR-3)	70
DISPOSICION ADICIONAL CUARTA.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE SUS MONUMENTOS Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN	72
DISPOSICION ADICIONAL QUINTA.- NORMATIVA DE APLICACIÓN A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.	76
DISPOSICION ADICIONAL SEXTA.- NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE REDES ELÉCTRICAS Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	83
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN APROBADOS DEFINITIVAMENTE A LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.	86
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.- CARÁCTER CONDICIONADO DE LA ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS SUJETAS A CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PARTICULARES.	92
DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.- REGIMEN DE AFECCIONES DE LA CARRETERA NACIONAL 332 HASTA SU CONVERSIÓN EN TRAVESIA.	93



TITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPITULO I. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD

Artículo 1.- Naturaleza, ámbito de aplicación e interpretación del Plan.

Las disposiciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y demás documentos del Plan General son de aplicación en todo el territorio que comprende el término municipal de La Vila Joiosa.

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la legislación urbanística, en el presente Plan General y en todos los instrumentos de planeamiento que se aprueban en desarrollo del mismo.

Integran el Plan General los siguientes documentos:

- Documentación Informativa.
 - Memoria.
 - Planos.
- Documentación Justificativa.
 - Memoria.
 - Cuadros de Magnitudes.
- Documentación Normativa.
 - Normas Urbanísticas.
 - Planos de Ordenación.
 - Fichas de Planeamiento.

En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en los distintos documentos del Plan General se resolverán teniendo en cuenta el cumplimiento de los objetivos perseguidos por éste plasmados en la Memoria Justificativa, y las Fichas de Planeamiento. Las posibles contradicciones internas que existan se substanciarán de acuerdo con el criterio expuesto y con el principio general de prevalencia del texto escrito sobre los documentos gráficos. Si la contradicción se produjera entre documentos gráficos prevalecerán los de mayor escala sobre los de menor. Si pese a los criterios indicados subsistieran imprecisiones o contradicciones en las determinaciones del Plan General, prevalecerá aquella interpretación más favorable al interés público, adoptada por acuerdo o resolución del órgano competente del Ayuntamiento, que podrá recabar, con carácter previo, cuantos informes estime oportunos.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Artículo 2.- Vigencia, publicidad y ejecutividad del Plan.

La vigencia del presente Plan General es indefinida, en tanto no se revise. La vigencia de los Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas que se aprueben en desarrollo del Plan General será la que en ellos se establezca.

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en él previstas así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de directa aplicación. El Plan entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas, la cual se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia aunque, adicionalmente, se publicará una reseña del acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana.

Los documentos de planeamiento vigente serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de ellos en el Ayuntamiento.

Artículo 3.- Revisión y modificaciones de planeamiento.

El cambio o sustitución de determinaciones en los Planes y Programas exige cumplir el mismo procedimiento legal previsto para su aprobación, excepto las modificaciones autorizadas conforme a los artículos 12.E o 54 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las que se produzcan por aplicación del artículo 20 de la Ley del suelo no urbanizable así como las que el propio Plan General permita efectuar mediante Estudio de Detalle de aprobación municipal.



Se entiende por revisión del planeamiento general la adopción de nuevos criterios respecto de la red primaria o estructural de dotaciones públicas o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. Aparte de las razones señaladas igualmente motivan la revisión del plan, la aprobación de un Plan de Acción Territorial de finalidad urbanística cuyas determinaciones afecten sustancialmente al Plan General, la aparición de usos no previstos que alteren el destino del suelo o simplemente por el transcurso de veinte años desde su aprobación definitiva.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan General se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Toda alteración de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas. De igual manera, las modificaciones que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable, deberá garantizar rigurosamente, además de lo señalado, la especial participación pública de las plusvalías que se generen.

Artículo 4.- Obras y usos provisionales.

El Ayuntamiento, previo informe favorable de la Conselleria competente en materia de urbanismo, puede otorgar licencias para obras o usos provisionales, no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

La provisionalidad de la obra o del uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación.

El procedimiento a seguir será el previsto en el artículo 58 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística

Artículo 5.- Edificios fuera de ordenación.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General que resultaran disconformes con el mismo tienen la consideración de edificios fuera de ordenación, pudiendo realizarse en los mismos las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

No obstante, se permitirán el cambio de uso de la edificación a otro de los permitidos en las ordenanzas particulares de la zona de que se trate y las obras de consolidación, modernización y aumento de volumen, dentro de los parámetros urbanísticos definidos como máximos en estas Normas, siempre y cuando las circunstancias que motivaron la situación del edificio como fuera de ordenación no se refieran a alineación respecto a viales o espacios libres de destino público.

Artículo 6.- Precisión de límites.

La delimitación de los sectores y unidades de ejecución previstas en el Plan General puede ser objeto de precisión al pasar a una escala más amplia, si bien se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas contenidas en el Plan General y no producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 10%. Si se cumplen estas condiciones la precisión de los límites se realizará mediante Plan Parcial de aprobación municipal.

Bajo ningún pretexto se podrá utilizar la precisión de límites de los sectores con la exclusiva finalidad de ampliar su superficie.

Los Programas en desarrollo de Actuaciones Integradas podrán redelimitar las Unidades de Ejecución con la misma horquilla (+/- 10%), cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, construidas con arreglo al Planeamiento que se revisa, y que dispongan de todos los servicios urbanísticos, por tanto para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas.

Artículo 7.- Estudios de Detalle

En el ámbito del Plan General de Ordenación Urbana de La Vila Joiosa podrán promoverse Estudios de Detalle (artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/u ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.

Los Estudios de Detalle no podrán alterar el destino del suelo, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que el Plan establece en cada caso para su redacción, pero sí podrán crear los nuevos suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica y morfológica del volumen ordenado, sin reducir o suprimir los previstos por el Plan. Asimismo, podrán variar las alturas de la edificación sin aumentar el aprovechamiento, si bien, esta variación de las alturas no podrá superar dos plantas más de las permitidas.



CAPITULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 8.- Competencia y normativa de aplicación.

El desarrollo del presente Plan General corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas, en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares, propietarios y titulares de derechos sobre bienes inmuebles en la gestión urbanística en la forma regulada en la legislación vigente y en estas Normas.

Los poderes públicos deben suscitar la participación de la iniciativa privada en el desarrollo urbanístico, respetando la libre concurrencia de los particulares que promuevan actuaciones con esa finalidad y fomentando, especialmente, la participación activa de las pequeñas y medianas empresas.

El desarrollo del Plan General mediante los instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y desarrollo de los mismos y el procedimiento para su formulación y aprobación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 9.- La ejecución del planeamiento y sus formas de actuación.

La ejecución del Plan General se realizará en uno de estos dos regímenes: mediante Actuaciones Integradas o mediante Actuaciones Aisladas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación. El Plan prevé la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretende urbanizar y cuya conexión con las redes de servicios existentes exige producir dos o más solares simultáneamente transformando suelo que tiene pendiente la implantación de servicios. En concreto, y sin carácter limitativo, se prevé desarrollar mediante Actuaciones Integradas todos los sectores y Unidades de Ejecución del suelo urbanizable.

Por otra parte, Actuación Aislada es la que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándole con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos. El Plan prevé someter al régimen de las Actuaciones Aisladas todos los terrenos incluidos en los sectores de suelo urbano que propone, dónde normalmente existen todas las infraestructuras urbanas, bien sean parcelas o solares individuales, incluso aquellos terrenos que se corresponden con manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalente en las que existe una urbanización parcial y donde, al menos, alguna de sus parcelas características ya es solar, al entender que esta forma de actuación es posible sin menoscabo de la calidad y homogeneidad de las obras de infraestructuras correspondientes. Así mismo, en virtud del artículo anterior, en el suelo urbano y urbanizable se podrá aplicar este régimen si se justifica en la redelimitación de la Unidad de Ejecución, que la edificación existente (normalmente sometida al régimen de Propiedad Horizontal) tiene todos los servicios con las características adecuadas al Plan, y que su inclusión o extracción de la misma contribuye a alcanzar los objetivos del Programa con más facilidad.

Artículo 10.- Formas de gestión de las actuaciones.

La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, estando los particulares habilitados para llevarlas a cabo.

La ejecución de Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta. La gestión es directa cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta es financiada con fondos públicos y gestionados por los órganos o empresas de la Administración. Por contra, es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

Artículo 11.- Solares.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigna el Plan, están urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas por él establecidas.

En todo caso deberán contar para tener esta condición, con acceso rodado por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a que den frente; suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación



prevista; evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado y acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que de frente la parcela.



TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. TIPOS DE SUELO.

Artículo 12.- Clasificación del suelo.

El Plan General clasifica el suelo de todo el término municipal en alguno de los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

El Plan General incluye como suelo urbano o urbanizable los terrenos que, por convenir a su modelo territorial, se pretenden mantener o incorporar dentro del proceso de urbanización.

Artículo 13.- Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas.

Artículo 14.- Suelo urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos en los que está previsto su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Integradas.

La clasificación como suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del suelo no urbanizable.

Dentro del suelo urbanizable se establecen dos categorías: el pormenorizado y el no pormenorizado. El suelo urbanizable pormenorizado, que el Plan General ordena con la misma precisión exigible a los Planes Parciales, se corresponde con aquellos terrenos cuyo desarrollo urbanístico se estima prioritario, situados junto al suelo urbano y que son suficientes para atender las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo. En ellos queda legitimada la actuación directa sin planes complementarios. El suelo urbanizable no pormenorizado precisa ser desarrollado a través de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 15.- Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que el Plan clasifica como tales en atención a sus valores naturales, histórico artísticos y medioambientales por lo que precisan medidas de especial protección o que ya las tienen consecuencia de legislaciones de carácter sectorial. Igualmente, constituyen el suelo no urbanizable los terrenos cuyo uso o aprovechamiento agrícola, ganadero o forestal actual debe ser mantenido, los que conforme a la estrategia territorial adoptada deben ser excluidos del proceso de urbanización o preservados del mismo y los que simplemente no han sido objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

Dentro del suelo no urbanizable se distinguen dos categorías: el suelo no urbanizable común y el protegido (paisajístico, dominio público hidráulico e histórico-arqueológico), además del sujeto a plan especial y a las declaraciones de interés comunitario.

Artículo 16.- Red Primaria o Estructural de Dotaciones Públicas.

El presente Plan General determina la red primaria o estructural de terrenos y construcciones de destino dotacional público que tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Dicha red comprende dotaciones que, aún no estando al servicio de toda la población sino de sectores o ámbitos concretos, sin embargo tienen un papel condicionante en la actual y futura estructura urbana.

Integran la red primaria o estructural de dotaciones públicas los siguientes elementos: la infraestructura viaria, el sistema de espacios libres y parques públicos, el sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias y la infraestructura y redes de servicios.

Su titularidad es en unos casos supramunicipal, en otros, municipal, y en casos singulares de carácter privado.



Artículo 17.- Calificación del suelo.

El Plan General califica el suelo en función del uso y destino que se le atribuye en la ordenación. A tales efectos se establecen distintas zonas de uso global determinado, y que se identifica por sus siglas, independientemente de su clasificación.

En suelo urbano las distintas zonas se corresponden con áreas morfológicamente individualizadas por diferentes motivos, desde los históricos a los topográficos, asignando por tanto diferentes intensidades de aprovechamiento, ordenanzas para la edificación y uso de los edificios y de los terrenos.

En suelo urbanizable se establecen parámetros concretos para la ordenación de cada uno de los sectores considerados, bien directamente desde el Plan General caso del suelo pormenorizado, bien a través del oportuno Plan Parcial en el no pormenorizado, en función de alcanzar unos objetivos concretos definidos en el modelo territorial del Plan.

En el suelo no urbanizable las distintas categorías establecidas se corresponden con los distintos grados de protección otorgados en función de los valores a proteger e implican diversas tolerancias para la edificación y uso de los terrenos.





CAPITULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Sección Primera. Definiciones y terminología de conceptos.

Artículo 18.- Parámetros básicos. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

En tanto no se apruebe el Reglamento orientativo de las distintas zonas de ordenación urbanística que regule para cada zona los parámetros básicos de sus construcciones en función de la utilización característica propia de su destino (artículo 14 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), se definen los siguientes:

PARCELA

Parcela es la porción de suelo susceptible de materializar el aprovechamiento urbanístico asignado por el Plan.

Para que una parcela sea edificable, además de encontrarse físicamente conectada con el espacio público y estar urbanizada con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas que establece el Plan, debe reunir las mínimas condiciones de forma y superficie que este define para cada zona de ordenación pormenorizada, así como no dejar parcela colindante vacante inedificable, por razón de su forma o superficie.

Únicamente será posible dividir una parcela en dos o más parcelas cuando todas y cada una de las resultantes de la división reúnan las condiciones mínimas de forma y superficie fijadas por el Plan para la zona de ordenación pormenorizada donde se sitúe.

Las parcelas se agrupan en unidades urbanas denominadas manzanas. Manzana es la superficie susceptible de aprovechamiento urbanístico compuesta por un conjunto de parcelas delimitado por espacios públicos, conforme a las alineaciones establecidas por el Plan.

DISPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

La disposición de la edificación en la parcela se realizará alineándola con los linderos recayentes al espacio público (cerrada) o emplazándola a una distancia de los linderos (retranqueos) que el Plan define en cada caso dependiendo de la tipología de la edificación (abierta o volumetría específica), y de la zona de ordenación pormenorizada de que se trate.

Asimismo, en determinadas zonas de ordenación pormenorizada, con la finalidad de generar espacios libres de uso privado, la edificación podrá ocupar un porcentaje máximo de la superficie de parcela (ocupación), definida por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todos los elementos de la edificación (incluidos los espacios volados además de las cubiertas y no cerrados).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO

El aprovechamiento objetivo, (edificabilidad), de conformidad con la definición del artículo 60.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, es la cantidad de metros cuadrados de construcción (techo) de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado.

Dependiendo de la tipología de la edificación de que se trate, el aprovechamiento objetivo se define mediante un coeficiente unitario, expresado en metros cuadrados de techo construido por metro cuadrado de suelo de la parcela (neto), o mediante la aplicación conjunta de los parámetros de número máximo de plantas de la edificación y la disposición de la edificación en la misma.

A los efectos de homologar los aprovechamientos entre tipologías, no se han computado las superficies de los elementos de voladizo en las tipologías de edificación cerrada e histórica, compensados aproximadamente con la superficie de los patios de luces, ni la edificación bajo la planta baja, ni sobre la planta de cubierta.

Para la aplicación del coeficiente unitario de aprovechamiento en los usos turísticos específicamente para establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, se tendrán en cuenta los criterios establecidos para cada una de las tipologías edificatorias en cuanto al cómputo de superficies.



PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por plantas los distintos niveles de utilización de la edificación. Se distinguen los siguientes:

Planta baja: Es la planta cuyo pavimento se sitúa a una distancia vertical máxima respecto de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana, o entre ésta y el terreno natural en el linde de manzana que no tenga frente a vial público.

A criterio del Ayuntamiento, en aquellos casos de singular topografía de la parcela, o con posible afección paisajística producida por desmonte o relleno de la misma, se podrá tomar como superficie de referencia la del terreno en su estado natural. Para ello deberá aportarse solicitud por el promotor de la edificación, incluyendo justificación adecuada y apoyando la propuesta con un estudio de afección paisajística.

Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse enterrado más del sesenta por ciento del alzado de cada muro que las delimitan en el caso de la primera planta de sótano y el cien por cien en las restantes.

Plantas de piso: Son aquellas plantas situadas por encima de la planta baja.

ALTURA LIBRE DE PLANTAS

La altura libre es la separación vertical entre el pavimento de una planta y el techo, que la define.

La altura libre de planta baja

Residencial: Se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas.

Edificaciones en zona industrial: En el caso de edificaciones en zonas calificadas como industriales la altura libre máxima de la planta baja será de 7,75 metros en aquellas partes en las que no exista por encima ninguna planta piso. Para superar esta altura máxima será necesario justificar en el proyecto técnico su necesidad para el funcionamiento de la concreta actividad industrial que se propone. En las partes de edificación en que exista la planta piso rigen para cada planta las alturas libres máximas estipuladas con carácter general (según criterio interpretativo acordado en el Pleno del Ayuntamiento el 3 de abril 2003).

Restantes usos: La altura libre mínima será de 3,25 metros y máxima de 5,50 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,95 metros con ocupación en planta de cada recinto en el 10% de su superficie, En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas de piso

Residencial: Se aplicará la normativa de habitabilidad y diseño de viviendas; estableciendo una altura libre máxima de 4,00 metros.

Restantes usos: La altura libre mínima será de 2,50 metros y máxima de 4,00 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 metros con ocupación en planta de cada recinto en el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas de sótano será de 2,50 metros mínima y máxima de 3,00 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 metros con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos y aseos la altura libre mínima será de 2,20 metros.

La altura libre de las plantas técnicas será como máximo de 1,80 metros.

Las alturas máximas tendrán una tolerancia de un diez por ciento en el caso de edificaciones singulares que por sus especiales características estructurales o de sus instalaciones así lo requiriesen, debiéndose justificar tales circunstancias en el proyecto de edificación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Altura de la edificación es el número de plantas habitable incluida la baja, y excluidos los sótanos, determinado por la ordenación para cada parcela edificable.

El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada, una altura máxima, mínima, u obligatoria, de la edificación.



Por encima de la altura máxima de la edificación únicamente se podrán emplazar los siguientes elementos:

- Los que componen la cubierta de la edificación, hasta una pendiente máxima del 35%, incluyendo los estructurales. Las cubiertas inclinadas se resolverán obligatoriamente con remate de alero en todos los cerramientos exteriores, tanto si se trata de espacios públicos (viales, zonas verdes públicas, etc.) como privados (patios, zonas verdes privadas, etc.);
- Los decorativos u ornamentales, tales como pórticos, pérgolas, etc., salvo los inadecuados para la escena urbana en aplicación del criterio interpretativo municipal del artículo 1;
- Los de seguridad, tales como antepechos, barandillas, etc.;
- Los necesarios para el funcionamiento y mantenimiento del edificio, tales como cajas de escaleras de acceso a la cubierta, salas de máquinas, depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc. ; y
- En edificios de vivienda colectiva, espacios adicionales para uso de las viviendas del edificio. Estos espacios quedarán emplazados bajo la cubierta de la edificación, es decir, no podrán sobresalir de la envolvente configurada por pendientes máximas del 35% y podrán ser accesibles directamente desde las viviendas situadas en la última planta de piso, o bien desde espacios comunes de circulación. Los espacios adicionales por encima de la altura máxima de edificación no podrán servir, en ningún caso, para alcanzar las superficies mínimas exigidas por la normativa de habitabilidad vigente.

ALINEACIÓN OFICIAL Y DE LA EDIFICACIÓN. RASANTES OFICIALES

Alineación oficial de calle es la resultante de trasladar al terreno las alineaciones correspondientes a la red viaria grafiada en los planos de alineaciones y que puede coincidir o no con las existentes o las del terreno sin urbanizar.

Alineación de la parcela es la línea que señala el límite entre los espacios públicos (destinados a calles, plazas o espacios libres) y los solares ya sean estos de titularidad pública o privada.

Alineación de la edificación línea que señala el límite entre la edificación y el terreno exterior a la misma que, dependiendo de la tipología de que se trate, puede ser, público, o privado.

Rasante oficial es la cota altimétrica de los perfiles longitudinales de las calles o plazas. Salvo que en el plano correspondiente se determinen otras coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE, LONGITUD DE FACHADA Y RETRANQUEOS.

Profundidad o fondo edificable es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada, que pueden alcanzar las edificaciones y que se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

Longitud de fachada es la proyección en la alineación oficial de cada alzado de la edificación.

Retranqueo es la distancia mínima de cualquier cuerpo edificado, volado o no, y subterráneo, a los linderos de la parcela. Pueden diferenciarse el retranqueo a las alineaciones (frente de fachada) del de a otros linderos, y entre edificios de la misma parcela, y para las edificaciones subterráneas.

CUERPOS SALIENTES

Cuerpos salientes son aquellas partes de la construcción, habitables u ocupables, que sobresalen de la edificación. Pueden ser cerrados o abiertos cuando carecen de alguno de los cerramientos que los delimitan.

PATIOS

Patio es el vacío no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la ventilación y la iluminación de las dependencias de un edificio, y si lo define una alineación interior se denomina patio de manzana.

Los patios se regularán con carácter general por las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas (HD-91).



ESPACIOS CUBIERTOS EXTERIORES

Se consideran espacios cubiertos exteriores aquellas partes de la edificación expuestas a la intemperie.

Los espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso, tales como terrazas, galerías balcones cubiertos y similares, excepto en los que se rigen por la tipología de edificación histórica, podrán disponerse cerramientos ligeros practicables de carpintería (aleaciones metálicas, PVC, madera, etc.), con las siguientes condiciones:

- Cuando se solicite licencia de obras de construcción de un edificio que disponga de espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso, el Proyecto Básico deberá incorporar la definición de dichos sistemas de cerramiento para todo el edificio. Estos cerramientos ligeros, no obstante, podrán realizarse posteriormente a la primera ocupación del inmueble, en su totalidad o en parte, siempre que se adapten al proyecto aprobado y previa obtención de la licencia de obras correspondiente en cada caso.
- En las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes normas, la definición de los sistemas de cerramiento de los espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso para todo el edificio deberá acompañar a la primera solicitud de licencia para el cerramiento de cualquiera de dichos espacios cubiertos exteriores. Cuando se trate de un edificio regido por la Ley de Propiedad Horizontal, habrá de acompañarse justificación de su aprobación por la comunidad de propietarios del inmueble. Si ya existieran cerramientos que no cumplan las condiciones de definición de los cerramientos ligeros aprobadas para el inmueble, las obras de adaptación a dichas condiciones estarán exentas de pago de tasas por licencias urbanísticas.

La superficie de los espacios cubiertos exteriores situados en las plantas de piso que dispongan de cerramientos ligeros autorizados sobre la base de estas normas seguirá computando como si no se encontrasen cerradas a los efectos de determinar el aprovechamiento urbanístico de las construcciones, siempre que se mantengan como espacios diferenciados, es decir, que no se hayan realizado obras mediante las que hayan quedado unidas al espacio al que sirvan formando uno de mayor superficie.

Sección segunda. Tipos de ordenación.

Artículo 19.- Tipologías edificatorias.

Básicamente el Plan define dos tipologías, la edificación CERRADA, y la ABIERTA, con dos sub-tipologías, la TIPOLOGIA HISTORICA de la primera, y VOLUMETRÍA ESPECÍFICA de la segunda.

El factor determinante de cada tipo es el grado de libertad en la definición del volumen donde se inscribirá la edificación, oscilando entre la mínima de la tipología histórica, hasta la máxima en la volumetría específica.

En la edificación CERRADA, mayoritaria en los suelos urbanos consolidados, se determina gráficamente la posición, alineada a calle y/o espacios libres, públicos o privados, además de la altura, y si se constriñe la posibilidad de actuar en otros elementos característicos, como fachadas, cubiertas, ornamentales, etc., nos encontramos con la tipología HISTORICA.

En la edificación ABIERTA, la posición del volumen en la parcela se determina por una separación mínima a la calle o lindero, una altura máxima, resultado de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad a la superficie de aquella. Es decir solo queda un grado de libertad, indicativo, que es la ocupación (proyección en planta del edificio), resultado de la aplicación de todos los parámetros anteriores.

Normalmente es la ordenación de los nuevos desarrollos y de los usos dotacionales, habiéndose llegado en algunos suelos pormenorizados (PP-2/3/4/9/12/15/16), a la aplicación gráfica y detallada del resultado volumétrico, es decir una consciente opción de diseño de la ciudad previo, insertando la arquitectura como elemento crucial en la morfología urbana, decisión metodológica que, lógicamente podría ser revisada, eligiendo nuevos caminos con otras ordenaciones pormenorizadas.

La tipología ABIERTA, en principio muy genérica, se subdivide en diferentes GRADOS, que son las

intensidades de aprovechamiento, las alturas máximas, las parcelas y retranqueos mínimos, por lo que la combinatoria de estos parámetros determina los límites concretos de los tipos de edificios que se pueden implantar en cada zona del territorio, siendo válido para acotar desde una vivienda unifamiliar hasta una nave industrial o el bloque lineal.

La sub-tipología de VOLUMETRÍA ESPECÍFICA permite, sin incrementar el aprovechamiento definido por el Plan, alterar uno o más parámetros, tales como la posición de la edificación o su ocupación respecto de la parcela, el tamaño de esta, o incluso la altura de la edificación en los casos en que el Plan así lo determine, pero siempre mediante un Estudio de Detalle en cuya tramitación y aprobación se evidencie la conveniencia y oportunidad de los cambios propuestos en la ordenación urbanística y quede suficientemente justificada su compatibilidad con el interés público al que dicha ordenación urbanística debe servir.

Finalmente la combinación con los NIVELES, que son los usos característicos que puede albergar la edificación, acota dentro de unos límites razonables el deseable equilibrio entre el destino de cada elemento que se construye en la ciudad, sin producir indeseables incompatibilidades tipológicas o funcionales.

Sección tercera. Condiciones específicas de la edificación cerrada.

Artículo 20.- Tipología de edificación cerrada.

Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: Las parcelas existentes son edificables si las condiciones de forma y superficie permiten que pueda ser edificada emplazando una vivienda cumpliendo las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas (HD-91).

Para nuevas parcelaciones sólo se permitirán aquellas encaminadas a aumentar su superficie, siempre y cuando no queden parcelas colindantes vacantes inedificables.

Para segregaciones de parcelas independientes como mínimo 300 metros cuadrados y 15 metros de diámetro del círculo inscrito.

Si el lindero medianero forma más de 30 grados sexagesimales, con la alineación, y los dos solares están vacantes deberá procederse a su normalización.

Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se situará obligatoriamente alineada con los linderos de la parcela recayentes al espacio público. En las plantas de piso podrán disponerse elementos de la edificación en vuelo respecto del lindero recayente al espacio público.

En algunos casos el Plan prevé la disposición de un espacio libre en el interior de la manzana o patio de manzana. La edificación deberá situarse alineada con los límites del mismo en las plantas de piso, pudiendo sobrepasar dichos límites en planta baja cuando así se indique en la documentación gráfica.

La ocupación de los sótanos podrá ser del 100% con tratamiento ajardinado de la cubierta en los patios de manzana, si no hubiere planta baja.

Aprovechamiento objetivo: En cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación cerrada, el Plan define el aprovechamiento objetivo mediante la aplicación conjunta de los parámetros de número máximo de plantas de la edificación y la disposición de la edificación en la parcela.

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel. Este coeficiente será, en el suelo urbano, el que resulte de elevar una planta más la altura de la edificación para establecimientos con categoría de tres estrellas, y el que resulte de elevar dos plantas más la altura de la edificación para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas. Estas plantas de más se dispondrán retranqueadas respecto de la alineación oficial, e incluidas en el volumen en la cubierta que será necesariamente inclinada. Para poder utilizar este aprovechamiento suplementario deberá redactarse el instrumento de planeamiento previsto en el artículo 100 de esta normativa urbanística. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 60 centímetros respecto de la rasante del espacio público en el centro de su fachada, sin superar 1,50



metros en el punto más desfavorable, en cuyo caso se escalonará la edificación. No podrán construirse plantas técnicas por encima de rasante.

Altura de la edificación: Para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación cerrada, el Plan define gráficamente el número máximo de plantas permitido. El mínimo será una menos.

Cuando un solar se encuentre emplazado entre dos edificaciones cuyo número de plantas sea superior al máximo permitido por el Plan existiendo medianeras vistas en una altura superior a dos plantas, será posible edificar en mayor altura en dicho solar al objeto de tapar las medianerías incrementando la altura de la futura edificación hasta un máximo de dos plantas menos que las que tenga la de mayor número de plantas (incluidas las de ático). En todo caso la máxima altura que podrá ser alcanzada por este motivo será de nueve plantas.

Cuando se aplique el coeficiente de uso turístico para la exclusiva construcción de establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, se podrá elevar la altura de la edificación una o dos plantas más, según se trate de establecimientos con categoría de tres estrellas o de cuatro estrellas en adelante, respectivamente, retranqueadas siempre respecto de la alineación oficial, e incluidas en el volumen en la cubierta que será necesariamente inclinada, con el incremento de edificabilidad que se prevea según lo dispuesto en el punto de este artículo referido al aprovechamiento objetivo. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

Cuerpos salientes y patios: En las plantas de piso podrán disponerse elementos de la edificación en vuelo respecto del lindero recayente al espacio público. La distancia entre el punto de máximo vuelo y el lindero recayente al espacio público no será superior a una décima parte de la anchura de dicho espacio público, con un máximo de 1,10 metros y sin que en ningún punto sobrepase la vertical del bordillo de la acera o línea que delimite las zonas de circulación peatonal y rodada. La distancia vertical mínima entre la rasante de la acera y el plano inferior del elemento volado será la de la planta baja. Se permite la disposición de elementos de la edificación (zócalos, pilares, cornisas, impostas, portales, rejas, etc.) que sobresalgan un máximo de 0,15 metros en planta baja y 0,25 metros en las plantas de piso, respecto del lindero recayente al espacio público.

En las plantas de piso no podrán disponerse elementos de la edificación en vuelo respecto de los límites del patio de manzana si lo hubiere.

Los elementos de la edificación dispuestos en vuelo sobre el lindero recayente al espacio público, se separarán una distancia no inferior a 1,00 metro de los restantes linderos de la parcela.

Condiciones estéticas de las edificaciones.- Los cerramientos de los patios de manzana se realizarán con el mismo tratamiento que la fachada de la alineación exterior. Las medianeras o cerramientos verticales de la edificación sobre los linderos con otras parcelas deberán realizarse con los mismos materiales que el resto de las fachadas. Asimismo, los cerramientos verticales de los elementos de mayor altura resultantes de la edificación en esquinas de manzana con distintas alturas máximas edificables, se realizarán también con los mismos materiales que el resto de las fachadas.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Artículo 21.- Tipología histórica (artículo 17.3 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística).

Es aquella en la que la edificación responde a procesos tradicionales de construcción, invariantes que el Plan respeta, potenciando su conservación con los siguientes parámetros básicos.

Parcela: Para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología histórica el Plan define las condiciones de forma y superficie que deben verificar las parcelas. En general, se respetará la parcelación existente.

Disposición de la edificación en la parcela: Se respetará en general la trama histórica, salvo que la ordenación gráfica pormenorizada determine su alteración.

La edificación se situará obligatoriamente alineada con los linderos de la parcela recayentes al espacio público





Aprovechamiento objetivo: En cada zona de ordenación pormenorizada de tipología histórica, el Plan define el aprovechamiento objetivo mediante la aplicación conjunta de los parámetros de número máximo de plantas de la edificación y la disposición de la edificación en la parcela.

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedique a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel. Este coeficiente será, en el suelo urbano, el que resulte de elevar una planta más la altura de la edificación para establecimientos con categoría de tres estrellas, y el que resulte de elevar dos plantas más la altura de la edificación para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas. Estas plantas de más se dispondrán retranqueadas respecto de la alineación oficial, e incluidas en el volumen en la cubierta que será necesariamente inclinada. Para poder utilizar este aprovechamiento suplementario deberá redactarse el instrumento de planeamiento previsto en el artículo 100 de esta normativa urbanística. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 60 centímetros respecto de la rasante del espacio público en el centro de su fachada.

Altura de la edificación: Para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología histórica, el Plan define el número máximo y mínimo de plantas permitido.

Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico para la exclusiva construcción de establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, se podrá, mediante un Estudio de Detalle, elevar la altura de la edificación una o dos plantas más, según se trate de establecimientos con categoría de tres estrellas o de cuatro estrellas en adelante, respectivamente, retranqueadas siempre respecto de la alineación oficial, e incluidas en el volumen en la cubierta que será necesariamente inclinada, con el incremento de edificabilidad que se prevea según lo dispuesto en el punto de este artículo referido al aprovechamiento objetivo. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

Cuerpos salientes y patios. En las plantas de piso los únicos elementos de la edificación que podrán disponerse en vuelo respecto del lindero recayente al espacio público serán los balcones. La distancia entre el punto de máximo vuelo y el lindero recayente al espacio público será la misma en toda la longitud del balcón y, en todo caso, no será superior a 0,45 metros. La longitud máxima del balcón será de 1,85 metros. La distancia vertical mínima entre la rasante de la acera y el plano inferior del balcón será de 2,50 metros. Los balcones se separarán una distancia no inferior a 0,50 metros de los restantes linderos de la parcela. Se permite la disposición de elementos de la edificación (zócalos, pilares, cornisas, impostas, portales, rejas, etc.) que sobresalgan un máximo de 0,15 metros en planta baja y 0,25 metros en las plantas de piso, respecto del lindero recayente al espacio público. El vuelo máximo de los aleros de la cubierta será de 0,40 metros respecto del lindero recayente al espacio público.

Los patios de luces podrán acogerse a las reducciones previstas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas (HD-91).

En algunos casos el Plan prevé la disposición de un espacio libre en el interior de la manzana o patio de manzana. En estos casos, el Plan define los límites del patio de manzana.

La edificación deberá situarse alineada con los límites del patio de manzana en todas sus plantas, con las mismas condiciones anteriormente definidas para los vuelos y elementos sobresalientes respecto del espacio público.

Condiciones estéticas de las construcciones: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología histórica, las condiciones estéticas que debe verificar la edificación.

No podrán situarse lavaderos y tendederos en fachadas recayentes a vía pública.

Sección cuarta. Condiciones específicas de la edificación abierta.

Artículo 22.- Tipología de edificación abierta. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, la dimensión mínima de la parcela edificable.



Disposición de la edificación en la parcela: La edificación se separará de los linderos u otras edificaciones, la distancia mínima que el Plan define para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta.

La totalidad de las plantas de la edificación sobre rasante verificará la distancia de separación a los linderos. Dicha separación se medirá desde los elementos de la edificación que se encuentren más próximos al lindero (incluidos los todos los elementos ornamentales y funcionales: aleros, balcones, pérgolas, etc.). En las plantas de sótano se establece un retranqueo mínimo general de 1 metro.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el indicado en los planos de forma expresa, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente.

No obstante el Plan ordena pormenorizadamente algunos sectores de suelo urbanizable, fijando la posición de la edificación de manera obligatoria, en cuyo caso operaría el retranqueo nulo entre dos propiedades cuando la parcela adjudicada no sea capaz de albergar el bloque de edificación entero.

Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela, que no podrá exceder del setenta por ciento de la misma en suelo urbano.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada. A estos efectos, se podrá computar como tal la superficie ocupada por el vaso de la piscina en aquellas parcelas que así lo dispongan.

Aprovechamiento objetivo: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el suelo urbanizable cuando se determine la posición y altura de la edificación, la ocupación (la profundidad edificable), será indicativa, y se concretará en la reparcelación al adjudicarse los aprovechamientos, de manera conjunta para cada manzana.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanos, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 30% para establecimientos de tres estrellas y de un 40% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros por encima de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana, o entre ésta y el terreno natural en el linde de manzana que no tenga frente a vial público, en un ochenta por ciento de su superficie. En caso de superarse esta dimensión, se escalonará la edificación, sirviendo este criterio para cada una de las plataformas que genere este escalonamiento. Se justificará mediante plano topográfico de la parcela con huella y cota de las plataformas de planta baja de la futura edificación.

A criterio del Ayuntamiento, en aquellos casos de singular topografía de la parcela, o con posible afección paisajística producida por desmonte o relleno de la misma, se podrá tomar total o parcialmente como superficie de referencia la del terreno en su estado natural. Para ello el promotor de la edificación

deberá aportar solicitud al respecto, y esta incluirá justificación adecuada así como estudio de afección paisajística y a terceros.

Altura de la edificación: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de edificación abierta, el número máximo, obligatorio o mínimo de plantas permitido.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico se podrá elevar una planta más o aumentar la ocupación.

Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros. Los cerramientos podrán ser paralelos a la rasante o escalonarse mediante desniveles máximos de 0,25 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Grados: Mediante la especificación del GRADO de la edificación abierta EA se resumen y combinan los parámetros más importantes:

CUADRO PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA								
Grado	Coef. Neto m ² c/m ²	Ocupación		Parce.mín. m ²	Altura Máx. Núm.plants	Retranqueos (m.) a:		
		Residenc. %	Terc-Ind. %			Calle	Lindes	Entre edifcs.
Suelo URBANO:								
1	1.31	33	45	600	VIII	4	4	8
2	1.00	35	50	600	V	4	4	8
3	0.70	30	45	600	IV	4	4	8
4	0.55	30	30	1.000	IV	5	4	8
5	0.40	25	25	400	II	4	2	4
6	0.30	25	25	800	II	5	5	10
7	0.80	60	70	1.000	II	5	3	5
Suelo URBANIZABLE PORMENORIZADO:								
8		Reparcelación		2.000	VIII / IX	7	0 / 7	0 / 14
9		Reparcelación		2.000	VI / VII	7	0 / 7	0 / 14
10		Reparcelación		1.000	V / VI	7	0 / 7	0 / 14
11		Reparcelación		1.000	III / IV	5	0 / 5	0 / 10
12		Reparcelación		1.000	II	5	0 / 5	0 / 10
13		Reparcelación		3.000	II	10	10	10
14		Reparcelación		1.500	II	10	5	5

Artículo 23.- Tipología de volumetría específica. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Es aquella en la que la edificación se configura por los siguientes valores de los parámetros básicos:

Parcela: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, la dimensión mínima de la parcela edificable.

Disposición de la edificación en la parcela: El emplazamiento de la edificación en la parcela se definirá, para cada manzana comprendida en una zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, mediante el correspondiente Estudio de Detalle. El Plan, no obstante, prevé en algunos casos unos límites máximos para el emplazamiento de la edificación en la parcela.

Los vuelos son libres dentro del volumen circunscrito definido por los retranqueos, el aprovechamiento objetivo, y en su caso las alineaciones y alturas determinadas gráficamente en el Plan o en el Estudio de Detalle.





Asimismo, el Plan fija en determinadas zonas de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, el porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela.

La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada. A estos efectos, se podrá computar como tal la superficie ocupada por el vaso de la piscina en aquellas parcelas que así lo dispongan.

Aprovechamiento objetivo: El Plan define, para cada zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, el aprovechamiento objetivo unitario máximo permitido, expresado en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de suelo de parcela.

Se computará como superficie construida el cien por cien de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanos, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes de circulación hasta un máximo del diez por ciento del total.

En los suelos turísticos se incentiva el aprovechamiento con un coeficiente suplementario, que solo es aplicable cuando toda la edificabilidad de la parcela se dedica a establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel, en las condiciones que dispone el artículo 100.

Este coeficiente será, en el suelo urbano, de un 30% para establecimientos de tres estrellas y de un 40% para establecimientos con categoría igual o superior a cuatro estrellas, debiendo establecerse medidas compensatorias por el Ayuntamiento por este suplemento de acuerdo con lo previsto en el artículo 100. (Párrafo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

Plantas de la edificación: El pavimento de la planta baja se situará a una distancia vertical máxima de 1,50 metros respecto de la superficie definida por la rasante oficial de las vías públicas que delimitan la manzana, o entre ésta y el terreno natural en el linde de manzana que no tenga frente a vial público, en un ochenta por ciento de su superficie. En caso de superarse esta dimensión, se escalonará la edificación, sirviendo este criterio para cada una de las plataformas que genere este escalonamiento. Se justificará mediante plano topográfico de la parcela con huella y cota de las plataformas de planta baja de la futura edificación.

A criterio del Ayuntamiento, en aquellos casos de singular topografía de la parcela, o con posible afección paisajística producida por desmonte o relleno de la misma, se podrá tomar como superficie de referencia la del terreno en su estado natural, justificándolo adecuadamente en el Estudio de Detalle y su Estudio de Integración Paisajística.

Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación se definirá, para cada manzana comprendida en una zona de ordenación pormenorizada de tipología de volumetría específica, mediante el correspondiente Estudio de Detalle. El Plan, no obstante, prevé en algunos casos unos límites máximos para la altura de la edificación.

Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Caso de ser aplicado el coeficiente de uso turístico se podrá elevar una planta más.

Condiciones estéticas de las edificaciones: Los elementos verticales ciegos de cerramiento de la parcela sobre los linderos con el espacio público o con otras parcelas se podrán disponer hasta una altura máxima de 1,50 metros respecto de la rasante de la acera o del terreno natural, respectivamente y 2,00 metros en un diez por ciento de cada lindero. A partir de esa altura no podrán ser ciegos, hasta un límite total máximo de 3,00 metros. Los cerramientos podrán ser paralelos a la rasante o escalonarse mediante desniveles máximos de 0,25 metros.

Toda unidad residencial dispondrá de un local específico para lavar y tender la ropa de al menos 2,00 metros cuadrados, protegido de las vistas desde los espacios públicos, libres de parcela o comunitarios.

Grados: Mediante la especificación del GRADO de la volumetría específica VE se identifica su homólogo de la edificación abierta, del que conserva la mayoría de los parámetros, excepto los alterados mediante el Estudio de Detalle.

En ciertas parcelas con vegetación abundante se califican con el grado VE-15, con un aprovechamiento de 0,10 m²/m², debiendo redactarse un Estudio de Detalle que respete aquella.



CAPITULO III. NORMAS GENERALES DE USOS.

Sección primera. Clasificación de usos.

Artículo 24.- Clases de usos.

A efectos de estas Normas y de las que en desarrollo de las mismas se incluyan en los instrumentos de planeamiento parcial, se establece la siguiente clasificación de usos de acuerdo con sus características funcionales, tipología que implica su establecimiento y efectos sobre su entorno, fijándose el grado de compatibilidad en cada una de las zonas de ordenanza que se prevén.

El Plan establece los cinco grupos de usos siguientes:

USOS RESIDENCIALES: Los usos residenciales son los propios de la vivienda que, tal y como se define en el Anexo III de las Normas de Habitabilidad vigentes, constituye aquel espacio destinado a uso autónomo compuesto de un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario. Que permite el desarrollo de las siguientes funciones humanas: Acceso y desplazamiento, relación y ocio, ingestión de alimentos, preparación de alimentos, limpieza de las cosas, formación y trabajo, descanso, e higiene personal.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, los usos residenciales se clasifican en:

- Vivienda colectiva, entendiéndose por tal la edificación que se destina a varias unidades de vivienda, accesibles a través de elementos de la misma de uso comunitario y que se regula por la legislación sobre propiedad horizontal.
- Vivienda unifamiliar, entendiéndose por tal la edificación destinada exclusivamente a una única unidad de vivienda, con las variantes tipológicas de aislada, pareada o adosada, por tanto su acceso no se produce a través de elementos comunes de la edificación, sino desde el espacio público o exterior de la parcela, que si podrán ser comunitarios.

El Plan establece los usos residenciales permitidos para cada zona de ordenación pormenorizada.

USOS TERCARIOS: Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Comercio. Distinguiendo:
 - Comercio al por mayor o almacenamiento.
 - Comercio al detalle, distinguiendo pequeño comercio y grandes superficies.
- Oficinas.
- Espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Hostelería (restaurantes, bares, cafeterías, locales de pública concurrencia, etc.).

Las definiciones relativas a la categoría de comercio, se atenderán a las clasificaciones establecidas en la Ley de Comercio vigente (Ley 8/1986). La implantación de grandes superficies de venta al detalle, se sujetara a lo previsto en la legislación sectorial vigente, Ley 8/1.986 y Decreto 256/1.994, de 20 de Diciembre.

USOS TURÍSTICOS: Los usos turísticos son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios de residencia temporal, y los complementarios a ella aparejados.

A los efectos de la regulación establecida en el Plan, conviene distinguir los siguientes:

- Establecimientos turísticos (hoteles, pensiones, hostales, apartoteles, campamentos turísticos, etc.).
- Multipropiedad (edificaciones usadas en tiempo compartido, no sometidas al régimen de propiedad horizontal).

USOS INDUSTRIALES: Son aquellos ligados a actividades productivas.





Sus definiciones y niveles de compatibilidad son los definidos en la Ley 3/89, de 2 mayo, de Actividades Calificadas; Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (D 54/1990, de 26 de marzo); e Instrucción 1/83, de la Conselleria de Governación, sobre normas de aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas

USOS DOTACIONALES: Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad podrá ser tanto pública como privada. Conviene distinguir los siguientes:

- Red viaria (RV)
- Espacios libres (L)
- Cultural-docente (DE)
- Sanitario-asistencial (TD)
- Recreativo-deportivo (RD)
- Administrativo (AD)
- Infraestructuras y servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)
- Aparcamientos (AV)

Si la dotación pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezarán con el prefijo P, y si se incluyen en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irán precedidos con una S.

Sección segunda. Condiciones de compatibilidad de los usos.

Artículo 25.- Carácter de los usos.

Por su carácter, los usos pueden ser, públicos o privados, y por su grado de tolerancia, admitidos y prohibidos.

Son usos públicos a efectos de esta normativa y de la de los planes que la desarrollen los referentes a los servicios realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen los realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Son usos privados los realizados por los particulares sobre bienes de propiedad privada.

Son usos admitidos los que en la regulación de las zonas están expresamente permitidos y no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

Son usos prohibidos en una zona o situación aquellos cuyo establecimiento y desarrollo está prohibido por estas Normas Urbanísticas, por las de los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen, por Ordenanza Municipal o por cualquier otra disposición legal vigente.

Artículo 26.- Categorías de actividades calificadas.

La determinación de las categorías de la actividad industrial se establecerá en cada caso en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, sobre Actividades Calificadas, de la Generalitat Valenciana y en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 1º de la citada Ley.

Artículo 27.- Implantación de los usos en las edificaciones. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Los usos de la edificación se dispondrán, básicamente en cinco niveles de compatibilidad de usos, por lo que para otras combinaciones será preciso, además de cumplir las condiciones generales de compatibilidad, la redacción de un Estudio de Detalle previo donde se arbitren las medidas urbanísticas correctoras para no producir disfunciones en su entorno. Los usos dotacionales públicos se admiten en cualquier situación, y los dotacionales privados previa tramitación de un Estudio de Detalle que justifique su emplazamiento, accesibilidad, y dotación de aparcamientos.

NIVEL a. Todas las plantas se destinan a uso residencial, inclusive la planta baja, siendo compatible la prestación de servicios profesionales que no impliquen afluencia importante de público, como los despachos profesionales, consultas médicas y oficinas que no superen los 125 metros cuadrados de superficie útil.



NIVEL b. Se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública, inclusive los locales que se prolonguen más allá de la profundidad edificable ocupando el espacio interior de las manzanas

NIVEL c. Se destinan todas las plantas a uso turístico exclusivamente

NIVEL d. Se destinan todas las plantas a uso terciario exclusivamente, permitiéndose el uso industrial de actividades clasificadas 1 y 2.

NIVEL e. Se destinan todas las plantas a uso industrial, permitiéndose el uso terciario en la misma edificación si ésta se solicita y compartimenta como tal.

Las plantas de sótano podrán destinarse a todo tipo de actividad comprendida en cualquiera de los usos permitidos en la zona de que se trate, siempre que, las características de la edificación permitan que dicha actividad sea susceptible de cumplir todas las normas específicas que le sean de aplicación.

Sección tercera. Condiciones específicas de los usos residenciales.

Artículo 28.- Condiciones de habitabilidad y diseño de viviendas.

Las viviendas se adaptarán en sus condiciones a las Normas Básicas de la Edificación, a las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) y demás disposiciones vigentes en la materia.

Sección cuarta. Condiciones específicas de los usos turísticos.

Artículo 29.- Normativa de aplicación.

Los edificios destinados a este uso se ajustarán en el caso de los hoteles al Decreto 153/93, en el caso de los apartamentos turísticos al 30/1993.

Para la multipropiedad se aplicarán subsidiariamente el decreto de apartamentos y las directivas europeas mientras no exista legislación nacional o autonómica específica.

En el caso de los campamentos turísticos se atenderán en el suelo urbanizable (Sector Torres), al Decreto 63/86.

Sección quinta. Condiciones específicas de los usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios.

Artículo 30.- Normativa de aplicación.

En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia, como el Reglamento de Espectáculos, Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI 96), etc. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas por estas Normas específicas de los usos residenciales.

Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión.

Sección sexta. Condiciones específicas de los usos industriales almacenamiento y producción.

Artículo 31.- Normativa de aplicación.

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la legislación vigente en la materia y en particular a lo dispuesto en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, de Actividades Calificadas al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, que desarrolla a la anterior, Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI 96), y al Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con independencia de cumplir para cada actividad concreta toda la normativa existente

relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas residuales y, en general, las que afecten a cualquier otra forma de contaminación.



Sección séptima. Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

Artículo 32.- Condiciones de los aparcamientos en los Planes Parciales.

En todo Plan Parcial de uso residencial o turístico debe haber más de una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento, chalet, estudio o unidad de edificación, fuera de la superficie estrictamente viaria.

La situación de estas plazas, fuera de la superficie susceptible de utilización viaria, debe realizarse dentro de las parcelas o en zonas de aparcamiento delimitadas específicamente por el Plan y pueden ser públicas o privadas.

Para Planes Parciales de usos distintos a los expresados, en tanto en cuanto no se desarrolle reglamentariamente la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, las reservas serán análogas a las exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

Artículo 33.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en los espacios libres de las parcelas, en el subsuelo de los patios de manzana, o en edificio independiente. En edificios de uso exclusivo industrial o terciario se podrán situar también en la cubierta.

Con carácter general se eximirá de esta dotación a las parcelas existentes de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Dónde así lo prescriba el Plan, se ajardinará obligatoriamente la cubierta de los aparcamientos.

Respecto de las condiciones de diseño de los aparcamientos se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 34.- Previsión de los aparcamientos en los edificios. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

En edificios de vivienda colectiva o plurifamiliar se reservará una plaza cada 100 metros cuadrados construidos, y como mínimo una por vivienda.

En edificios de vivienda unifamiliar dos plazas por vivienda.

En edificios destinados a oficinas y almacenamiento y producción, una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil dedicadas a oficinas o despachos, o a almacenes, talleres o industrias.

En usos terciarios, cuando su superficie exceda de 400 metros cuadrados, una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados de superficie construida.

En los usos turísticos, una plaza por cada cuatro habitaciones o por cada dos apartamentos.

Para el resto de los usos no especificados y susceptibles de pública concurrencia, una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

En suelo urbano con tipología de edificación cerrada, la obligatoriedad de previsión de aparcamientos en los edificios se limita a una sola planta de sótano, aunque no se alcance el número mínimo de plazas requerido para los usos a que se destine conforme a los párrafos anteriores.

En parcelas de uso exclusivo industrial o terciario con tipología de edificación abierta o volumetría específica, se podrán disponer plazas de aparcamiento sobre el 30 % ajardinado de parcela estipulado en los artículos, 22 y 23. Para que la superficie destinada a circulación y aparcamiento de vehículos se pueda considerar ajardinada, contendrá al menos una unidad de arbolado y 5 m² de parterre por cada cuatro plazas de aparcamiento, dispuestos estos elementos de forma distribuida.

En parcelas de equipamiento público, la reserva de aparcamientos se establecerá por la administración competente por razón de la materia al objeto de su ajuste a las exigencias funcionales del equipamiento concreto de que se trata. (Párrafo añadido según exp. de "Modificación puntual de P.G." aprobado por la C.T.U. el 5 de febrero de 2004).



Este artículo se rige por el siguiente criterio interpretativo, acordado en el Pleno del Ayuntamiento el 3 de abril 2003:

UNO. La exigencia del número de plazas de aparcamiento para usos terciarios de más de 400 m2 no será aplicable sobre edificios construidos conforme a planeamiento anterior al actual Plan General de 1999, ni a los construidos en base al vigente a los que se hubiese aplicado alguna exoneración en cuanto a previsión del número de plazas de aparcamiento en virtud de la propia normativa urbanística del Plan General, en sus artículos 33 (exoneración total de exigencia de aparcamientos en función de la superficie y geometría de la parcela) ó 34 (exoneración parcial del cumplimiento del número de plazas exigibles por usos al limitarse a una sola el número de plantas sótano exigibles en construcciones con tipología de edificación cerrada).

DOS. En el caso de que el promotor se acoja a la excepción contemplada en el artículo 34 la planta sótano deberá destinarse a aparcamientos con el máximo aprovechamiento posible para este uso.

TRES. En edificios de nueva construcción a los que resulte aplicada alguna de las excepciones contempladas en los artículos 33 y 34 se limitará al momento de conceder la licencia la dimensión máxima de los locales, que no podrán exceder de 400 m2 construidos.

Y de estimarse procedente por la Corporación, en analogía a lo que se dispone en el artículo 27 de la normativa urbanística del Plan General sobre compatibilidad de usos en las edificaciones, se complete dicho criterio con el siguiente punto:

CUATRO. Que se aconsejará en la correspondiente licencia al promotor, con carácter potestativo que, en edificios de nueva construcción que admitan locales de más de 400 m2 en los que se construya el número de aparcamientos exigido para cada uso por el artículo 34, los previstos para el uso terciario de la planta baja deberán contar con acceso propio y conectarse directamente con el local."

Sección octava. Normas para las construcciones auxiliares.

Artículo 35.- Edificaciones auxiliares. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Cuando las edificaciones secundarias vayan adosadas a la edificación principal mantendrán una unidad arquitectónica integrada. En cualquier caso, se observarán las siguientes condiciones:

A) Cocheras: Se consideran como tales las construcciones no cerradas, destinadas a aparcamiento de vehículos, tanto públicas, como privadas.

Se permite con carácter general la construcción de cocheras con un retranqueo mínimo de 3,00 metros respecto de los lindes de la parcela donde se ubiquen. Su superficie máxima será de 30 metros cuadrados por vivienda y su altura máxima será de 4,00 metros.

En ningún caso, incluso con acuerdo expreso entre parcelas colindantes, se permitirá que vayan adosadas a lindes de parcela.

En zonas rurales o no urbanizadas no se permitirá realizar la cubierta de las cocheras con materiales industriales, tales como placas de fibrocemento o chapa, poco acordes con el medio. Únicamente se podrán emplear materiales tradicionales de la zona, tales como los tejados de tejas o el cañizo.

B) Pérgolas: Se consideran como tales las construcciones no cerradas destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres comunes del interior de la parcela. Las características de su construcción, superficie y altura serán las mismas que las del apartado anterior.

Se retranquearán como mínimo 1,50 metros respecto a los lindes de la parcela.

C) Paellers, lavaderos, tendederos y similares: Se consideran como tales las construcciones no cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirán las siguientes condiciones:

- Cuando se realicen sin ningún tipo de cubierta, se retranquearán, como mínimo, 3,00 metros de la alineación oficial exterior o de calle, y 1,00 metro de los lindes de parcela.
- Cuando se realicen con cubierta, se retranquearán, como mínimo, 3,00 metros de la alineación oficial exterior o de calle, y 3,00 metros de los lindes de parcela.

D) Piscinas: Cumplirán las siguientes condiciones:



1. Piscina totalmente enterrada: Se retranqueará 1,00 metro de los lindes de parcela.
2. Piscina que sobresalga de la rasante del terreno: Podrá sobresalir un máximo de 3,00 metros sobre la rasante del terreno. En cualquier caso se retranqueará un mínimo de 3,00 metros de los lindes de parcela.
3. En ambos casos 1 y 2, la piscina se retranqueará 3,00 metros como mínimo de la alineación oficial.
4. La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de parcela lo siguiente: Situada por debajo de la rasante del terreno: 1,00 metro. Si sobresale de la rasante del terreno: 3,00 metros.
5. En cualquier caso, la caseta de depuración se retranqueará como mínimo 3,00 metros de la alineación oficial.

E) Frontones, vestuarios, almacenes: Guardarán los retranqueos de la zona en que se emplacen, y los cuerpos cerrados computarán a efectos de la edificabilidad máxima.

La edificación secundaria aneja a cada una de las viviendas definida en los apartados A), B), y D), no podrá ocupar en su conjunto más de un 10% de la parcela correspondiente a cada vivienda. En todos los casos, la edificación secundaria no contabilizará a efectos de edificabilidad y ocupación en el cómputo total.

F) Pérgolas e instalaciones para terrazas al aire libre en espacio privado de uso exclusivo comercial:

- Estas condiciones de implantación se aplicarán exclusivamente a pérgolas vinculadas a una actividad hostelera o comercial situadas en dominio privado, zonas de retranqueo de la edificación situadas de forma inmediata y lindante con la vía pública.
- La finalidad de las pérgolas será la cubrición de una terraza o instalación.
- Estas pérgolas se considerarán edificaciones auxiliares de similar funcionalidad y tipología a las definidas en los apartados A), B), y D), por lo que la pérgola, como edificación secundaria o auxiliar, no contabilizará a efectos de edificabilidad y ocupación en el cómputo total. En atención a su funcionalidad podrá ocupar toda la parcela disponible sin límite de ocupación, más allá de aquel derivado de los retranqueos aplicables en su caso. Por sus características constructivas deberá ser posible su retirada en un plazo de 24 h.
- En caso de que la vía pública con la que linde el espacio privado de retranqueo tenga una acera de anchura libre efectiva mayor o igual a 1,5 metros, no se exigirá retranqueo alguno a la pérgola respecto al lindero con vial público. En caso contrario se guardará un retranqueo mínimo de 1,50 metros a linde con el vial público.
- En pérgolas situadas en zonas de retranqueo de titularidad privada vinculadas a una actividad hostelera o comercial no se establece límite de ocupación.
- Los elementos de soporte de la pérgola serán metálicos o de madera. En ningún caso se podrán construir pérgolas con elementos estructurales de hormigón armado.
- No se permitirá la instalación entre soportes o en la zona interior de la pérgola de perfilería de ninguna tipología o material (ya sea metálica, de madera, plástica, etc.) con la finalidad de materializar paramentos o servir de soporte a paneles de cerramiento de cualquier material (ya sea vidrio, metal, plástico, etc.), ya sean fijos, practicables, abatibles o móviles.
- Sí se permitirá la instalación en todos los frentes de la pérgola y entre los elementos de soporte de cerramientos formados con vidrio transparente móvil sin perfilería. Es decir, paneles de vidrio transparente móviles, cuyo impacto visual sea mínimo, sin elementos fijos de soporte o separación mas allá de los imprescindibles para su apoyo en el pavimento o su cuelgue de la parte superior de la pérgola.
- Se permitirá la instalación de paravientos o mamparas de tela en todos los frentes de la pérgola, pudiendo éstos ser translúcidos/opacos únicamente hasta una altura de 150 centímetros desde el pavimento. El resto será transparente. En caso de paravientos o mamparas de plástico, se estará a lo dispuesto en la ordenanza con carácter general.
- La cubrición de las pérgolas, en su caso, se realizará siempre con lona o material textil, vidrio translucido de color blanco o transparente; o material plástico translucido de color blanco o transparente móvil, de tal forma que permita descubrir al menos un 60 % de la superficie total de la pérgola. Se admitirá hasta un 35 % de la superficie total de la cubrición de la pérgola formada por elementos fijos (de las mismas características que los móviles)

siempre que éstos lo sean para permitir el accionamiento, soporte o recogida de los elementos móviles.

- En la cubrición de las pérgolas no se admitirá la utilización de fibrocementos, elementos de cartón recubiertos, fábrica, tratamientos asfálticos o similares, metal, etc.
- Sobre el frente de la pérgola se admitirá la instalación de rótulos únicamente indicativos del propio establecimiento, con una altura máxima de 1,00 metro.
- Se admitirá el cambio de pavimento en la zona ocupada por la pérgola, en consonancia con la estética y configuración de la pérgola, previa presentación de compromiso por parte del interesado para proceder a su retirada y restitución del pavimento original de forma simultánea a la retirada de la pérgola.
- No se admitirá ningún tipo de maquinaria industrial instalada en la pérgola

INSTALACIÓN ELÉCTRICA: La caja general de protección (CGP), se integrará como criterio general, en la fachada exterior de la edificación, en lugar de libre y permanente acceso. Su situación se fijará de común acuerdo entre la propiedad y la empresa suministradora. Sólo se podrán situar junto a los linderos de la parcela con la red viaria, sin observar retranqueos, en edificación abierta y cuando la parcela esté delimitada por cerramiento de obra.

Para aquellas edificaciones que dispongan de centro de transformación de abonado, será preceptivo emplear el mismo criterio o la instalación de éste dentro de los límites de la parcela. Admitiéndose sólo en este caso la instalación del centro de maniobra en los linderos de la parcela con la red viaria.

Los transformadores prefabricados de compañía en edificación Abierta podrán situarse junto a los linderos de la parcela con la red viaria sin observar retranqueos.

INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE: La llave de corte general, se integrará como criterio general, en la fachada exterior de la edificación, en lugar de libre y permanente acceso. Su situación se fijará de común acuerdo entre la propiedad y la empresa suministradora. Sólo se podrán situar junto a los linderos de la parcela con la red viaria, sin observar retranqueos, en edificación abierta y cuando la parcela esté delimitada por cerramiento de obra.

Artículo 36.- Vallas publicitarias.

La instalación de carteles y vallas publicitarias (es decir, aquellos elementos de grandes dimensiones, ya sean adosados a las paredes de los inmuebles o sujetos mediante elementos estructurales anclados al suelo, tales como postes, columnas o pilares, cuya instalación tiene por objeto disponer anuncios publicitarios) se ajustará en todo caso a las condiciones aprobadas por el Ayuntamiento con carácter general para todo el municipio.



CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Sección primera. Generalidades

Artículo 37.- Concepto y alcance.

Las condiciones de impacto ambiental son las que se imponen a las actividades, a los espacios en que éstas se desarrollan y a sus instalaciones, para evitar el deterioro del medio ambiente.

Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación, con los efectos prevenidos en el artículo 5 de las presentes Normas Urbanísticas, a los usos y actividades existentes y a los nuevos que se implanten.

Se podrán desarrollar por el Ayuntamiento Ordenanzas Especiales para la regulación de los efectos de las actividades, que desarrollarán los criterios contenidos para cada tipo de impacto en los artículos siguientes. Sin perjuicio de ello, y hasta tanto se redacten dichas Ordenanzas, lo dispuesto al respecto en este Capítulo será de aplicación directa.

La medición de los efectos de las emisiones y vertidos que se pormenorizan en este Capítulo se realizará en los lugares que se indican para cada tipo de emisión o en los que señale la Ordenanza Especial correspondiente.

Sección segunda. Aguas residuales.

Artículo 38.-Vertidos al Dominio Público Hidráulico.

Las aguas depuradas que se viertan a los ríos deberán reunir las especificaciones de Título IV de Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Para su vertido a cauce público, el afluente de la depuradora no debe superar los siguientes índices de calidad:

Substancia	Concentración máxima
DBO5	25 mg/l
DQO	125 mg/l
Total sólidos en suspensión	35 mg/l
Fósforo total	2 mg/l
Nitrógeno total	15 m

Artículo 39.- Reutilización de las aguas residuales.

La calidad del agua depurada para su utilización en riego depende de la naturaleza del cultivo, no debiendo superar los siguientes valores:

USOS DEL AGUA DEPURADA	DBO5 (mg/l)	Coliformes/100 cc
Parques y jardines	25	100
Huerta	35	1.000
Forrajes, cítricos y frutos secos	45	10.000
No directamente comestibles	60	50.000

Para los cultivos de huerta, el riego no debe realizarse quince días antes de su recolección, y se deben desechar los frutos en contacto con el suelo.

Artículo 40.- Lodos.

Los lodos de la depuradora, tras su secado, serán evacuados de tal manera que no supongan un riesgo para la salud humana, las aguas, y el medio ambiente en general. Con carácter general, se establecen las siguientes prohibiciones:

- Aplicar lodos tratados en praderas, pastizales y demás aprovechamientos a utilizar en pastoreo directo por el ganado, con una antelación menor de tres semanas respecto a la fecha de comienzo de citado aprovechamiento directo.



- Aplicar lodos tratados en cultivos hortícolas y frutícolas durante su ciclo vegetativo, con la excepción de los cultivos de árboles frutales, o en un plazo menor de diez meses antes de la recolección y durante la recolección misma, cuando se trate de cultivos hortícolas o frutícolas cuyos órganos o partes vegetativas a comercializar y consumir en fresco se encuentren normalmente en contacto directo con el suelo.



Artículo 41.- Aguas residuales industriales.

A) Autorización de descarga.

Se entienden por aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Calificadas (CNAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, 0.90.00 y 0.93.01.

La descarga de aguas residuales procedentes de actividades industriales a la red de alcantarillado precisa autorización municipal. Para la obtención de dicha autorización será necesario presentar un estudio que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

- 1.- Naturaleza del vertido e identificación de las sustancias.
- 2.- Cantidades medias y máximas de dichas sustancias.
- 3.- Tratamiento previo de los vertidos, en el caso de que sea necesario, antes de su vertido a la red de alcantarillado.

En el caso de que una industria con autorización de vertidos prevea cambiar la naturaleza de los mismos, será obligatoria la notificación al Ayuntamiento para la obtención de una nueva autorización de vertido.

B) Vertidos prohibidos a la red de alcantarillado

En general, queda prohibido cualquier tipo de vertido que pueda interferir el sistema de depuración, dañar la red de alcantarillado, impedir la posible reutilización del agua o pueda suponer un peligro para la salud humana o el medio ambiente.

Se prohíben expresamente las siguientes descargas a la red de alcantarillado pública:

- Cualquier tipo de sustancias inflamables o explosivas.
- Aguas con tóxicos o venenos capaces de interferir o dañar el tratamiento de las aguas residuales o que constituyan un peligro para los seres vivos.
- Aguas ácidas (pH comprendido entre 5 y 10) o corrosivas, que puedan dañar las instalaciones de alcantarillado, interferir la depuración o constituir un peligro para las personas.
- Aguas residuales con temperatura superior a 50°C.
- Aguas residuales industriales que contengan aceites o grasas flotantes.
- Sustancias sólidas o viscosas que puedan obstruir el alcantarillado o las instalaciones de tratamiento.
- Desechos radioactivos o isótopos en cantidad superior a la permitida por la legislación vigente, o que pueda ocasionar daños o peligro para las instalaciones o los seres vivos.
- Compuesto organohalogenados o sustancias que puedan dar origen a esta clase de compuestos en medio acuático.
- Compuestos organofosfóricos.
- Compuestos organoestánicos.
- Sustancias en las que esté demostrado su poder carcinógeno en el medio acuático o por medio de él.
- Aceites minerales persistentes o hidrocarburos de origen petrolífero persistentes.
- Sustancias sintéticas persistentes que puedan flotar en suspensión o hundirse causando con ello perjuicio a cualquier utilización de las aguas.
- Materiales cuya coloración objecciona no sea eliminable en el proceso de tratamiento empleado.
- Sustancias capaces de producir olores indeseables.

C) Concentraciones máximas autorizadas de contaminantes.

Los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas:



Sustancia	Concentración máxima
Sólidos rápidamente sedimentables	15 mg/l
Sólidos en suspensión	500 mg
DBO, a 20'	1.200 mg/l
DQO	500 mg/l
Grasas	100 mg/l
Combustibles o aceites	25 mg/l
Cianuros totales	5 mg/l
Fenoles totales (expresados en C ₆ H ₅ OH)	2 mg/l
Aldehidos	2 mg/l
Detergentes (expresados en luril sulfato)	6 mg/l
Pesticidas (equitox/1)	0,03 equit/l
Nitrógeno amoniacal	85 mg/l
Fósforo total	50 mg/l
Sulfuros totales	5 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Fluoruros	15 mg/l
Aluminio (Al)	10 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	20 mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio (Cd)	0,5 mg/l
Cobre (Cu)	3 mg/l
Cromo VI (Cr)	3 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc (Zn)	10 mg/l
Estaño (Sn)	5 mg/l
Hierro (Fe)	10 mg/l
Mercurio (Hg)	0,1 mg/l
Níquel (Ni)	1 0 mg/l
Plomo (Pb)	1,0 mg/l
Selenio (Se)	1,0 mg/l

La dilución de cualquier vertido de aguas residuales para satisfacer estas limitaciones sólo se podrá realizar en caso de emergencia o peligro.

Artículo 42.- Emanaciones gaseosas.

El contenido de gases o vapores nocivos o tóxicos de aquellos lugares de la red de saneamiento donde trabaje o puedan trabajar el personal de saneamiento, debe estar por debajo de las concentraciones máximas permitidas por el Anexo 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Para los gases más frecuentes en las instalaciones de saneamiento, las concentraciones máximas permisibles son las siguientes:

Dióxido de azufre (SO ₂)	5 p.p.m.
Monóxido de carbono (CO)	100 p.p.m.
Dióxido de carbono (CO ₂)	5.000 p.p.m.
Cloro (Cl ₂)	1 p.p.m.
Acido sulfhídrico (H ₂ S)	20 p.p.m.
Acido cianhídrico (HCN)	1 0 p.p.m.

Artículo 43.- Método de análisis.

El análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizará conforme a los "Standard methods for the examination of water and wastewater" publicados conjuntamente por APHA AWWA y WPCF. La toxicidad se determinará por bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum*. Se define como equit/m³ en *Photobacterium phosphoreum* como la inversa de la dilución de agua residual (expresada en partes por uno) que provoca una inhibición de la luminiscencia del 50%, a 15°C, en 15 minutos del bioensayo (CE50).

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe una arqueta de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes y para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Artículo 44.- Fosas sépticas.

Cuando sea preciso el vaciado del contenido de las fosas sépticas, será realizado por personal cualificado, y vertido en la depuradora municipal. Queda expresamente prohibido el vertido desde camiones cisterna a la red de alcantarillado.

Sección tercera. Ruidos.

Artículo 45.- Condiciones de medida.

La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados, conforme a las prescripciones de la Norma UNE 23.314/75, utilizando la respuesta rápida del aparato de medida.

El ruido del tráfico rodado se determinará mediante el índice Nivel Leq o nivel sonoro continuo equivalente, expresado en decibelios ponderados, según las prescripciones de la Norma UNE 74-022-81.

Los sonómetros cumplirán las prescripciones establecidas por las Normas UNE 21.323/1974 y UNE 21.314/1975, y serán revisados y calibrados al menos una vez al año por un laboratorio oficialmente reconocido.

Las mediciones del nivel de ruido serán en el momento y lugar en que sea más alto, siguiendo las prescripciones del fabricante del aparato y adoptando cuantas medidas sean precisas para evitar errores de medición. Se realizarán al menos tres series de tres medidas a intervalos de tres minutos, en cada fase de Funcionamiento de la fuente sonora. La medición será la mayor de las medias de las lecturas de una misma serie.

Artículo 46.- Nivel máximo de presión sonora continua.

Los tiempos admisibles de exposición de niveles máximos de presión sonora que se establecen son los siguientes:

Duración máxima en horas	Nivel de presión sonora en dB(A)
8	90
6	92
4	95
3	97
2	100
1,5	102
1	105
0,5	110
0,25	115

En ningún caso debe de someterse a una persona a un ruido continuo con un nivel sonoro superior a 115 dB, o intermitente superior a 140 dB(A).

Cuando la exposición diaria consta de varios ruidos con diferentes niveles sonoros, para el cálculo del nivel sonoro se debe considerar el efecto combinado de los mismos, de tal manera que se debe cumplir la siguiente expresión:

$$C1/T1+ C2/T2+.....+ Cn/Tn < \text{o igual } 1$$

En la que: Cn = Tiempo total de exposición a un nivel sonoro determinado
Tn = Tiempo admisible de exposición a los niveles máximos de presión sonora establecidos en la tabla anterior.

Artículo 47.- Niveles máximos sonoros.

De manera general, los niveles máximos sonoros son los siguientes:



- En el suelo urbano residencial 45 dB(A) de 22 a 8 horas, y 55 dB(A) de día.
- En el suelo urbano industrial 70 dB(A), de día y de noche.
- En el interior de las viviendas 30 dB(A) de 22 a 8 horas, y 40 dB(A) de día.

Ruido de vehículos a motor:

Los valores límites de emisión de ruido de los vehículos a motor son los establecidos por la disposición transitoria del Decreto 1439 de 25 de mayo de 1972. Este Decreto considera admisible (con un incremento de 2 dB), el nivel de ruido establecido para la homologación de vehículos nuevos por el Reglamento número 9, anexo al acuerdo relativo a las condiciones uniformes de homologación y reconocimiento recíproco de la homologación de piezas y equipo para vehículos automóviles hecho en Ginebra el 20 de marzo de 1958. Estos niveles límite son los siguientes:

CATEGORIA DE VEHICULOS	Valores en dB(A)
A. Ciclomotores y vehículos automóviles de cilindrada no superior a 50 c.c.	
a) De dos ruedas	80
b) De tres ruedas	82
B. Vehículos automóviles de dos ruedas	
a) Motor de dos tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm ³ , inferior o igual a 125 cm ³	82
Superior a 125 cm ³	84
b) Motor de cuatro tiempos con cilindrada:	
Superior a 50 cm ³ inferior o igual a 125 cm ³	82
Superior a 125 cm ³ , inferior o igual a 500 cm ³	84
Superior a 500 cm ³	86
C. Vehículos automóviles de tres ruedas (con exclusión de maquinaria de obras públicas, etc.) cuya cilindrada sea superior a 50 cm ³	85
D. Vehículos automóviles de cuatro o más ruedas (con exclusión de la maquinaria de obras públicas, etc.):	
a) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan hasta nueve plazas, incluida la del conductor	82
b) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3,5 tn	84
c) Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado no exceda de 3,5 tn	84
d) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo peso máximo autorizado exceda de 3,5 tn	89
e) Vehículos destinados al transporte de mercancías y cuyo peso máximo autorizado exceda de 3,5 tn	89
f) Vehículos destinados al transporte de personas que tengan más de nueve plazas, incluida la del conductor, y cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV DIN	91
g) Vehículos destinados al transporte de mercancías cuyo motor tenga una potencia igual o superior a 200 CV DIN y cuyo peso máximo autorizado exceda de 12 tn	91
E. Tractores agrícolas:	
a) Con potencia hasta 200 CV DIN.	89
b) Con potencia de más de 200 CV DIN	92

A ciertas horas de la noche, el Ayuntamiento podrá limitar o prohibir la circulación de alguna clase de vehículo a motor en determinadas zonas o vías, para permitir el descanso nocturno.

Los vehículos que transiten por el término municipal podrán ser requeridos por la policía local para comprobar el cumplimiento de estos niveles de emisión.

Se prohíbe la conducción de los vehículos de manera incorrecta, produciendo ruidos innecesarios, aunque estén dentro de los límites máximos establecidos.





Artículo 48.- Condiciones urbanísticas y constructivas.

El aislamiento acústico de los edificios se determinará conforme a las prescripciones de las normas UNE 74.040/IV y UNE 74.040/V.

Las condiciones exigibles de aislamiento de los elementos constructivos de edificios de uso residencial, administrativo, docente o sanitario, a ruidos aéreos serán las prescritas por la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones Acústicas (NBE-CA-81).

No se autorizará la construcción de edificios dedicados a usos residenciales, administrativos o docentes en aquellas zonas en donde debido a la cercanía a vías de circulación o de zonas industriales, se supere un nivel sonoro continuo equivalente Leq de 50 dB(A) durante un período representativo de 24 horas. Para edificios sanitarios el nivel será de 40 dB(A).

Artículo 49.- Otras limitaciones

Queda prohibida la utilización de señales acústicas que no sean de emergencia, y de éstas, queda prohibida su utilización de modo intencionado a no ser en situaciones de emergencia o comprobaciones.

Queda prohibida la utilización de elementos acústicos, radios, televisores, instrumentos musicales, altavoces, etc., que puedan molestar a personas o superar los niveles máximos permitidos. El Ayuntamiento podrá, excepcionalmente, conceder autorización para actividades que superen los niveles permitidos.

Con autorización municipal que fijará los niveles máximos, se podrán superar los niveles nocturnos en obras urgentes o que no se puedan hacer durante el día.

Los propietarios de animales domésticos deberán adoptar las medidas precisas para evitar que los mismos generen molestias.

Sección Cuarta. Emisiones a la atmósfera.

Artículo 50.- Niveles de emisión.

Las emisiones a la atmósfera deberán de atenerse a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes prescritas por la legislación de carácter general en materia de contaminación atmosférica, constituida por la Ley estatal 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico, desarrollada mediante el Real Decreto 833/1975, de 22 de diciembre, que con posterioridad fue parcialmente modificado para adaptar la legislación española sobre contaminación atmosférica a las exigencias de la normativa comunitaria, al Convenio de Ginebra de 13 de noviembre de 1971 y a la nueva distribución territorial de competencias como consecuencia de la implantación del Estado de las Autonomías en la Constitución Española de 1978.

Los límites de emisión de manera general son los siguientes:

Contaminantes	Unidad de medida	Niveles de emisión
Partículas sólidas	mg/Nm ³	150
SO ₂	mg/Nm ³	4.300
CO	p.p.m.	500
NO (medido como NO ₂)	p.p.m.	300
F total	mg/Nm ³	250
Cl	mg/Nm ³	230
H	mg/Nm ³	460
SH ₂	mg/Nm ³	10

El índice de ennegrecimiento no será superior al 1 en la Escala de Ringelman o al número 2 de la Escala Bacharach, que equivale al 20% de opacidad.

Para las instalaciones que utilicen fuel-oil se establecen los siguientes niveles de emisión:

1.- Opacidad.- Los índices de ennegrecimiento para cualquier potencia no deberán sobrepasar los valores que se indican a continuación, salvo tres períodos inferiores a diez minutos cada día.



Instalaciones que utilicen:	Escala Bacharach	Escala Pingelmann
Gas-oil o fuel doméstico	2	1
Fuel-oil pesado número 1 o BIA (Bajo índice de azufre)	4	2
Fuel-oil pesado número 2	5	2.5

2.- Niveles de emisión de SO₂

Instalaciones que emplean:	Niveles de emisión (mg/Nm ³)
Gasoil doméstico o gasoil BIA (bajo índice de azufre)	850
Fuel-oil pesado número 1	1.700
Fuel-oil pesado número 2	3.400

3.- Emisión de monóxido de carbono.- La emisión de monóxido de carbono de los gases de combustión, para cualquier potencia y combustible, no será superior a 1.445 p.p.m., que equivale a 2 gramos termia o 4,8x10⁻¹⁰ Kg/Joule.

Artículo 51.- Emisión global máxima.

La emisión global máxima de contaminantes (a excepción de partículas sólidas) se fija en 10 kg./hora en el suelo urbano residencia y de 40 kg./hora en el suelo urbano industrial.

Artículo 52.- Densidad máxima de emisión

La densidad máxima de emisión de contaminantes que se fija es la siguiente:

	Niveles de emisión (mg/m ² en 24 h.m.)	
	S.U.INDUST.	S.U.RESID.
Emisión total media en 24 horas	1.000	300
Emisión total punta en 1 hora	2.000	600
Emisión polvo media en 24 horas	600	180
Emisión punta en 1 hora	1.200	360

Artículo 53.- Criterios de calidad del aire.

Los criterios admisibles de calidad del aire que se fijan comprenden las determinaciones prescritas por el Real Decreto 833/1975, de 22 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, y los valores guía establecidos por el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, por el que se modifica parcialmente el anterior, estableciendo nuevas normas de calidad del aire en lo referente a contaminación por dióxido de azufre y partículas en suspensión (Modificado por Real Decreto 1154/1986, de 11 de abril).

La determinación de los niveles de inmisión se ajustará a las normas básicas técnicas para análisis y valoración de los contaminantes de naturaleza química presentes en la atmósfera, prescritas en la Orden de 10 de agosto de 1976 (Modificada por la Orden de 22 de marzo de 1990, con respecto al método para humo normalizado).

Artículo 54.- Conductos de evacuación y chimeneas.

Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser construidos con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

Las chimeneas deberán asegurar un buen tiro, sin velocidad excesiva de humos y gases, a fin de evitar la salida de llamas, cenizas o partículas que puedan superar los límites dispuestos en el presente Plan General.

Será obligatoria la revisión anual, como mínimo, del buen funcionamiento de las instalaciones industriales y de calefacción.

En los casos de que sea necesario, y especialmente en incineración de desperdicios, deberán instalarse aquellos elementos de tratamiento (cámara de post-combustión, etc.) que aseguren el estricto cumplimiento de las disposiciones.

Para el cálculo de la altura de las chimeneas se seguirán las determinaciones de la Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica industrial, que regula la instalación y funcionamiento de las actividades industriales incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera que se contiene en el Anexo II del Real Decreto 833/1975.

Todos los conductos de salida de humos o gases deberán estar provistos de un registro para la toma de muestras situado en lugar accesible y en las condiciones que se establecen en el Anexo al Reglamento que desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

Artículo 55.- Actividades al aire libre.

Las actividades al aire libre que por su naturaleza no puedan canalizar sus emisiones para constituirse en fuentes fijas, deberán tomar todas las medidas necesarias para que a una distancia de 2,50 metros en horizontal del límite físico en que se efectúe dicha actividad, el nivel de emisión no supere los límites establecidos.



CAPITULO V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZAS.

Sección primera. Normas específicas del suelo urbano.

Artículo 56.- Rehabilitación y Reforma del Medio Urbano (ARH)

0.- Normativa de protección del Conjunto Histórico. (Apartado añadido según Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como BIC el Conjunto Histórico de Villajoyosa).

En las manzanas números 5, 7 y 8 del área ARH-1, "Mercat", regirá este artículo con carácter complementario, en lo que no se oponga, a la normativa de protección del Conjunto Histórico que se contiene en la disposición adicional cuarta.

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación CERRADA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

Excepcionalmente algunas áreas del ARH-1 "Mercat", definidas gráficamente, estarán reguladas por la tipología histórica.

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por la edificación abierta o por volumetría específica en sus diferentes Grados.

3.- Parcela mínima.

Artículo 20 y, donde sean de aplicación, los artículos 21, 22 y 23

4.- Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos a fachada ni a los restantes linderos.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas

5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas se grafiá en caracteres romanos en los planos de la ordenación pormenorizada.

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 20 y 22 (1,50 metros)

Como altura mínima se establece una menos de la indicada en planos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafiada en los planos de la ordenación pormenorizada.





Las plantas bajas no podrán ocupar los patios de manzana salvo aquellos ya consolidados, que se grafían en los planos de la ordenación pormenorizada con el carácter romano I.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

En el caso de la tipología ABIERTA, se aplicarán las condiciones de cada grado.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica al artículo 21. Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica, en el artículo 21. Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

9.- Usos.

El uso global característico es el residencial en el NIVEL b.
Se admiten en cualquier situación los NIVELES a y c.
Excepcionalmente mediante Estudio de Detalle (artículo 27) se admiten los NIVELES d y e.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título, salvo en parcelas de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 57.- Reequilibrio del Medio Urbano (ARE).

0.- Normativa de protección del Conjunto Histórico. (Apartado añadido según Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como BIC el Conjunto Histórico de Villajoyosa).

En las parcelas de la manzana número 12 con fachada a las calles Alicante o Pelayo, del área ARE-1, "Plans A", regirá este artículo con carácter complementario, en lo que no se oponga, a la normativa de protección del Conjunto Histórico que se contiene en la disposición adicional cuarta.

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación CERRADA y ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por volumetría específica, en sus diferentes Grados.

3.- Parcela mínima.

Artículos 20 y 22.
Dónde sean de aplicación, los artículos 21 y 23.

4.- Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos a fachada ni a los restantes linderos.



Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas se grafía en caracteres romanos en los planos de la ordenación pormenorizada.

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares, proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 20 y 22 (1,50 metros)

Como altura mínima se establece una menos de la indicada en planos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafiada en los planos de la ordenación pormenorizada.

Las plantas bajas no podrán ocupar los patios de manzana salvo aquellos ya consolidados, que se grafían en los planos de la ordenación pormenorizada con el carácter romano I.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

En el caso de la tipología ABIERTA, se aplicarán las condiciones de cada grado.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 20 y 22.
Dónde sean de aplicación, los artículos 21 y 23.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 20 y 22.
Dónde sean de aplicación, los artículos 21 y 23.

9.- Usos.

El uso global característico es el residencial en el NIVEL b.
Se admiten en cualquier situación los NIVELES a y c.
Excepcionalmente mediante Estudio de Detalle (artículo 27) se admiten los NIVELES d y e.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título, salvo en parcelas de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 58.- Desarrollo Turístico Intensivo (TI).

0.- Normativa de protección del Conjunto Histórico. (Apartado añadido según Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como BIC el Conjunto Histórico de Villajoyosa).

En las áreas TI-1, "Casc Antic", y TI-2, "Poble Nou" regirá este artículo con carácter complementario, en lo que no se oponga, a la normativa de protección del Conjunto Histórico que se contiene en la disposición adicional cuarta.



1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación CERRADA y ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

Las áreas como TI-1, "Casc Antic", y TI-2, "Poble Nou", definidas gráficamente, estarán reguladas por la tipología histórica. (Párrafo adaptado al Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como BIC el Conjunto Histórico de Villajoyosa).

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por la edificación abierta o por volumetría específica en sus diferentes Grados.

En el suelo TI-9 "Almadraba", se prohíbe expresamente la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

3.- Parcela mínima.

Artículo 20, y donde sea de aplicación, los artículos 21, 22 y 23.

4.- Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, no permitiéndose retranqueos a fachada ni a los restantes linderos.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas se grafía en caracteres romanos en los planos de la ordenación pormenorizada.

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 20 y 22 (1,50 metros).

Como altura mínima se establece una menos de la indicada en los planos.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafiada en los planos de la ordenación pormenorizada.

Las plantas bajas no podrán ocupar los patios de manzana salvo aquellos ya consolidados, que se grafían en los planos de la ordenación pormenorizada con el carácter romano I.

En los sótanos se permite la ocupación total, debiendo en los patios de manzana libres de edificación aérea, ajardinarse superficialmente.

En aquellas parcelas reguladas por edificación abierta o volumetría específica, en función del Grado.



7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica al artículo 21. Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20, y en las parcelas de tipología histórica en el artículo 21. Dónde sean de aplicación, los artículos 22 y 23.

9.- Usos.

Los usos globales característicos son el residencial y el turístico, en los NIVELES b y c. Se admite en cualquier situación el NIVEL a. Excepcionalmente Mediante Estudio de Detalle, (artículo 27) se admite el NIVEL d.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título, salvo en parcelas de superficie inferior a 300 metros cuadrados en las que no puede inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

Artículo 59.- Desarrollo Turístico Singular (TS).

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

Así mismo existen algunas manzanas y/o parcelas grafiadas en los planos de la ordenación pormenorizada, que se regulan por la volumetría específica en sus diferentes Grados, por las especiales características paisajísticas de esta zona.

En el suelo TS-1/2 "Montíboli", se prohíbe expresamente la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

3.- Parcela mínima.

Artículo 22, y donde sea de aplicación el artículo 23, en función del Grado.

4.- Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, disponiéndose libremente la edificación en la parcela cumpliendo el resto de parámetros.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas se especifica por el Grado, que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada.

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en el artículo 22 (1,50 metros).



Como altura mínima se establece una menos de la máxima.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es función del Grado asignado que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada.

En los sótanos se permite la ocupación máxima del setenta por ciento de la parcela, con las determinaciones del artículo 22.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 22 y, donde sea de aplicación, el artículo 23.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 22 y, donde sea de aplicación, el artículo 23.

9.- Usos.

Los usos globales característicos son el residencial y el turístico, en los NIVELES a y c.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título.

Artículo 60.- Bulevar Comarcal (BC). (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

3.- Parcela mínima.

Artículo 22, en función del Grado.

4.- Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, disponiéndose libremente la edificación en la parcela cumpliendo el resto de parámetros.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas se especifica por el Grado, que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada.



Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en el artículo 22 (1,50 metros)

Como altura mínima se establece una menos de la máxima.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es función del Grado asignado que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada.

En los sótanos se permite la ocupación total, salvo el retranqueo mínimo establecido en los Art. 22 y 23.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 22.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 22, especialmente en las parcelas recayentes al Bulevar (CN-332), prohibiéndose el almacenamiento en los espacios libres inmediatos al mismo.

9.- Usos.

El uso global característico es el terciario y compatible el industrial, en los NIVELES e y d.
Se admite la vivienda del guarda.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título.

Artículo 61.- Desarrollo Industrial (AI). (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

3.- Parcela mínima.

Artículo 22, en función del Grado.

4.- Alineaciones y rasantes.

Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, disponiéndose libremente la edificación en la parcela cumpliendo el resto de parámetros.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

5.- Altura máxima edificable.



El número máximo de plantas se especifica por el Grado, que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada.

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en el artículo 22 (1,50 metros).

Como altura mínima se establece una menos de la máxima.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es función del Grado asignado que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada.

En los sótanos se permite la ocupación total, salvo el retranqueo mínimo establecido en los Art. 22 y 23.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 21.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 22, especialmente en las parcelas recayentes al Bulevar (CN-332), prohibiéndose el almacenamiento en los espacios libres inmediatos al mismo.

9.- Usos.

Los usos globales característicos son el industrial y el terciario en los NIVELES d y e.
Se admite la vivienda del guarda.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título.

Artículo 62.- Núcleos Periféricos (PR). (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califica en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación ABIERTA, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las Secciones segunda y tercera del Capítulo II del presente Título.

El área PR-3 "Ermita", definida gráficamente, estará regulada por la tipología histórica, de manera complementaria a las determinaciones del Planeamiento de desarrollo, que se mantiene, en lo que no se oponga, constituido por el Plan Especial de la Ermita de Sant Antoni.

3.- Parcela mínima.

Artículo 21 y, donde sea de aplicación, el artículo 22 en función del Grado.

4.- Alineaciones y rasantes.



Alineaciones oficiales obligatorias, que son las que figuran en los correspondientes planos de ordenación pormenorizada, disponiéndose libremente la edificación en la parcela cumpliendo el resto de parámetros.

En el PR-3 “La Ermita”, las determinadas gráficamente en los planos de la ordenación pormenorizada.

Las rasantes serán las existentes y, en su defecto, las fijadas por el Ayuntamiento en continuidad con aquellas.

5.- Altura máxima edificable.

El número máximo de plantas se especifica por el Grado, que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada.

Un solar que recaiga a dos o más viarios con diferentes rasantes, ubicará la planta baja como si se tratase de distintos solares proporcionalmente a su longitud, para no exceder del límite previsto en los artículos 21 y 22 (1,50 metros)

Como altura mínima se establece una menos de la máxima.

Las construcciones permitidas por encima de la altura edificable quedan definidas en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas.

6.- Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela es función del Grado.

La ocupación máxima de parcela es el 100% de la superficie del solar, o hasta la alineación interior grafiada en los planos de la ordenación pormenorizada.

En los sótanos se permite la ocupación total.

En el caso de la tipología ABIERTA, se aplicarán las condiciones de cada grado asignado que se grafía dentro de un círculo en los planos de la ordenación pormenorizada, permitiéndose en los sótanos la ocupación máxima del setenta por ciento de la parcela, con las determinaciones del artículo 22.

7.- Cuerpos salientes.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 21 y, donde sea de aplicación, el artículo 22.

8.- Composición y materiales de fachada.

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 21 y, donde sea de aplicación, el artículo 22.

9.- Usos.

El uso global característico es el residencial en el NIVEL a, prohibiéndose expresamente las tipologías pareadas y adosadas.

En el PR-1 y PR-3, será admitido el NIVEL b.

En el PR-6 “Hacienda del Sol”, el uso característico será el turístico.

10.- Previsión de aparcamientos.

Es preceptivo efectuar la reserva de aparcamiento prevista en la Sección cuarta del Capítulo III del presente Título.

Sección segunda. Normas específicas del suelo urbanizable.

Artículo 63.- Suelo urbanizable con ordenación pormenorizada. Ámbito y régimen urbanístico.



Constituye esta clase de suelo los 18 sectores delimitados gráficamente en los planos de la ordenación pormenorizada, cuantitativamente, en los cuadros de magnitudes estadísticas, y normativamente en las Fichas de Planeamiento.

Estas fichas precisan los objetivos a alcanzar con la ordenación pormenorizada, y por tanto, las directrices a seguir para la redacción de Planes Parciales modificativos, distinguiendo las determinaciones estructurales de las pormenorizadas.

Al tratarse de sectores ordenados directamente desde el Plan General, su ejecución se realizará a través del correspondientes Programas para el desarrollo de la Actuación Integrada, no precisando la redacción de más documentos de planeamiento, salvo los Estudios de Detalle dónde se especifique su necesidad, ya que cuentan con las determinaciones y la precisión exigibles por la legislación vigente para los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Cada ficha específica, además los mecanismos para que los Programas delimiten las Unidades de Ejecución, así como las condiciones de Conexión e Integración con las redes de infraestructuras municipales.

Los sectores de suelo urbanizable, además de su numeración correlativa, pertenecen a una determinada calificación, homogénea con las zonas de ordenación de los suelos urbanos, que se distinguen de estas fundamentalmente por el sistema de ejecución del Planeamiento.

Las Normas de Edificación y Uso de las Edificaciones son las mismas que rigen el suelo urbano (Capítulos II y III del presente Título de las Normas Urbanísticas).

Los proyectos de urbanización que definan las obras de urbanización necesarias en sectores de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada tendrán en cuenta la Red Básica de Recorridos Ciclistas de La Vila Joiosa definida en este Plan General, y se atenderán a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de estas Normas Urbanísticas. (Párrafo añadido por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de julio de 2014)

Artículo 64.- Suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada. Ámbito y régimen urbanístico.

Constituye esta clase de suelo los 19 sectores, cuya ejecución no se considera prioritaria, delimitados gráficamente en los planos de la ordenación estructural, cuantitativamente, en los cuadros de magnitudes estadísticas, y normativamente en las Fichas de Planeamiento.

Estas fichas precisan los objetivos a alcanzar con la ordenación pormenorizada, y por tanto, las directrices a seguir para la redacción de Planes Parciales de desarrollo.

Los sectores de suelo urbanizable, además de su numeración correlativa, pertenecen a una determinada calificación, homogénea con las zonas de ordenación de los suelos urbanos, que se distinguen de estas fundamentalmente por el sistema de ejecución del Planeamiento

Los Planes Parciales que ordenen estos sectores tomarán de referencia las mismas Normas Urbanísticas que las prescritas para el resto de suelos ordenados, urbanos y urbanizables pormenorizados.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación pormenorizada en sectores de suelo urbanizable no pormenorizado incorporarán en sus determinaciones los recorridos ciclistas establecidos en el plano de Red Básica de Recorridos Ciclistas de La Vila Joiosa. Si se estima procedente por el Ayuntamiento, completarán estos recorridos con una Red interna propia del sector. Se dispondrá dotación de aparcamientos para bicicletas en todos los jardines y dotaciones públicas previstas, así como en otros puntos si el Ayuntamiento lo estimase necesario. Los proyectos de urbanización de dichos sectores se ajustarán a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de estas Normas Urbanísticas. (Párrafo añadido por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de julio de 2014)

CAPITULO VI. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección primera. Ámbito y categorías

Artículo 65.- Ámbito de aplicación.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de julio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, y por aplicación de lo dispuesto en su artículo 1 se clasifica como suelo no urbanizable el territorio delimitado como tal en los planos de la ordenación estructural relativos a la clasificación del suelo.

Por exclusión queda clasificado como suelo no urbanizable aquel que no este incluido en otra clase de suelo.

Artículo 66.- Categorías del suelo no urbanizable.

De acuerdo con lo señalado en la citada Ley 4/1992 se distinguen dentro del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

A) Suelo no urbanizable de residencial diseminado.

Este plan especial deberá redactarse en el plazo máximo de un año, en el ámbito situado entre los ríos Torres y Amadorio y propondrá un régimen de parcelación y edificación en el marco de las leyes 4/92 y 2/97, adecuado a la realidad territorial del municipio.

1. - AMBITO:

Se clasifican como suelos sujetos a plan especial aquellos suelos que por razones históricas han venido soportando una especial presencia de residencia diseminada en función del arraigo de esta forma de vida.

El ámbito de actuación se circunscribe a la zona de huerta próxima al casco urbano y a los núcleos periféricos de la antigua zona de concentración de la edificación rústica, en la zona de regadío situada entre los cauces de los ríos Amadorio y Torres.

Sus límites aparecen grafiados en el plano correspondiente a la ordenación estructural, suelo no urbanizable.

2. - OBJETIVO:

Permitir el pleno ejercicio de las facultades del derecho de propiedad de las fincas derivadas de la parcelación histórica y reordenar en la medida de lo posible el uso del suelo de conformidad con su vocación residencial de vivienda aislada rural, defendiendo unos valores merecedores de positivo reconocimiento, al constituir un uso social constatado del territorio acorde con sus potencialidades y una opción para el asentamiento humano, distinta de la urbana, que coadyuva al mantenimiento de la actividad agraria y a paliar el abandono tendencial del medio y del paisaje rural provocado por la menor relevancia económica de aquélla en la actualidad.

3. -DIRECTRICES:

La regulación fijara la parcela mínima edificable en el necesario equilibrio entre los criterios de parcelación histórica y el necesario limite a la edificación en estos suelos, fomentando la reubicación de edificaciones para su adaptación a la condición de aisladas, perdida habitualmente como consecuencia directa del cambio del concepto de unidad familiar, y la remodelación de linderos para ese fin, siempre dentro de los objetivos genéricos de preservar y mejorar el paisaje, salvaguardando los cauces naturales, las redes de caminos rurales, la estructura parcelaria histórica y los usos rústicos tradicionales del suelo propios de área territorial identificada.

El Plan fijará unas condiciones de urbanización en función de las características propias de la parcelación tradicional que garanticen el correcto funcionamiento de las redes de caminos rurales y la implantación de redes de abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos, así como los demás servicios que sean estrictamente precisos, de forma que garantizando la viabilidad del modelo de asentamiento humano, impida la aparición de aquellos elementos o signos propios de los modelos urbanos.





4. - REGIMEN TRANSITORIO:

Hasta la entrada en vigor del Plan especial regirá para este suelo las determinaciones relativas al suelo no urbanizable común.

B) Suelo no urbanizable común.

Se corresponde, en general, con las áreas del término municipal ocupadas por cultivos o que son resultado de la acción transformadora humana y que no requieren de una protección especial.

C) Suelo no urbanizable sujeto a declaraciones de interés comunitario.

Se corresponde con el ámbito circundante al pantano del Amadorio, en cuyo entorno se potencian las actividades turísticas de media montaña, caracterizadas por su integración en el medio natural, y su baja intensidad edificatoria

FUNCION TERRITORIAL

Comprende las áreas situadas en el entorno del embalse del Amadorio, donde se podrá ofertar actividades turísticas blandas (senderismo, cicloturismo, acampadas etc.), compatibles con una rigurosa conservación de los valores medio - ambientales.

La existencia de instalaciones deportivas públicas en un entorno paisajístico de alta calidad, debe ser un factor incentivante para potenciar estos usos públicos, ligados a un segmento de la oferta turística minoritario.

Debe articularse su conexión con el casco urbano a través del Parque del Amadorio. .

Se propone utilizar como catalizador el paisaje singular del entorno del Pantano, generándose itinerarios para el paseo, o lugares para la acampada controlada.

Se respetarán las servidumbres impuestas por la normativa sectorial de Aguas, ambientales, etc.

Los usos terciarios sólo podrán complementar estas instalaciones lúdicas, ciñéndose a las hosteleras vinculadas a aquellas

USOS GLOBALES:

Turístico y Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES:

Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

Edificación Abierta de baja altura (1 planta).

Retranqueos a viales. Espacios libres, y linderos mínimo 10 M

Parcela mínima 25.000 m²

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

TERCIARIO 0.02 M²c / M²

TURISTICO 0.02 M²c / M²

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIO-AMBIENTALES A CONSEGUIR POR LAS DECLARACIONES DE INTERES COMUNITARIO:

- Conexión con la ciudad por el Parque del Amadorio.
- Protección del pantano
- Red viaria mínima de características rurales y/o forestales, adecuadas en sus dimensiones a la ausencia de tráfico rodado.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos blandos vinculados a la naturaleza.
- Creación del mínimo tejido terciario-hostelero que ayude a vertebrar la ordenación, complementando la oferta estrictamente lúdica y deportiva.
- Creación de un área de aparcamientos para la demanda prevista.

D) Suelo no urbanizable de especial protección.

Se corresponde con aquellas zonas del término municipal que poseen unas especiales características ambientales, paisajísticas, un especial valor cultural, histórico-artístico o arqueológico que merecen una normativa que permita su conservación y mejora.

Se subdivide en las siguientes zonas:

- SNUP Ambiental-Paisajístico.
- SNUP Dominio Público Hidráulico y Marítimo Terrestre.
- SNUP Histórico-Arqueológico-Cultural.

Sección Segunda. Condiciones generales

Artículo 67.- Derechos y deberes de los propietarios.

El régimen urbanístico del suelo no urbanizable se ajustará a lo dispuesto en el Título II de la Ley 4/1992 en el que se regulan los derechos y deberes de los propietarios del suelo común y del sujeto a especial protección, así como los usos, actividades y aprovechamientos permitidos en esta clase de suelo, con las especificaciones que para cada calificación contienen las presentes normas.

Artículo 68.- Concepto de formación de núcleo de población urbano.

Se entiende que existe un núcleo urbano en suelo no urbanizable cuando se verifique cualquiera de las siguientes circunstancias:

- *Que exista una parcelación urbanística.*
- *Que exista más de un inmueble destinado a vivienda familiar a una distancia inferior a 100 metros, medida desde cualquier punto de la edificación pretendida, de forma que genere la aparición de elementos propios de vida en núcleo, como prestación de elementos conjuntos, manifestaciones culturales, sociales, etc.*

En base al criterio interpretativo aprobado en Pleno de fecha 20 de marzo de 2.014, se considerará que una vivienda unifamiliar aislada forma núcleo de población, en referencia a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre del Suelo no Urbanizable, cuando se trate de una vivienda de nueva planta y se pretenda su edificación a una distancia (medida desde cualquier punto de la edificación pretendida) inferior a 100 m de al menos dos edificaciones destinadas a vivienda familiar ya existentes o que se encuentren en fase de ejecución.

Artículo 69.- Parcelaciones y segregaciones.

Las normas sobre parcelación se adecuarán a lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley sobre el suelo no urbanizable y a su modificación (Ley 2/97).

Artículo 70.- Tipologías edificatorias.

Todas las actuaciones se adecuarán a las condiciones orográficas del terreno y a las características naturales del entorno, evitando cualquier forma de impacto ambiental negativo.

Las edificaciones responderán al tipo característico evitando la implantación de modelos no propios del entorno, sin que ello implique la prohibición de nuevos materiales, siempre que el resultado estético de la edificación permita su reconocimiento como propio.

Artículo 71.- Condiciones mínimas de los servicios.

Los accesos a instalaciones o edificaciones estarán garantizados a través de caminos públicos o privados, con las características que para los mismos se determinan en la ordenanza de caminos rurales, al menos en toda la longitud del linde de la finca con los mismos.

El aparcamiento de vehículos se realizará en el interior de las parcelas.

Cuando la instalación o edificación se localice a menos de 100 metros (de ejecución de nueva red) de redes o núcleos de población, el abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, se realizará conectando con las respectivas redes.



Se garantizará el suministro de agua potable con caudal suficiente para las necesidades de la instalación. Cuando no puedan conectar con la red general las edificaciones tendrán su propio sistema de suministro.

La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado o, en su defecto, mediante depuradora individual que tendrá las características mínimas exigidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación relativa a Instalaciones de Salubridad y Depuración (NTE-ISD). Queda prohibido el vertido de efluentes a terrenos o cauce público sin previa depuración y autorización del organismo de cuenca competente.

Sección Tercera. Suelo no urbanizable común.

Artículo 72.- Usos, actividades y aprovechamientos en el suelo no urbanizable común.

En el suelo no urbanizable común pueden realizarse:

1. Obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y servicios públicos que precisen localizarse en suelo no urbanizable común.

Este tipo de obras, instalaciones y servicios públicos pueden realizarse con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 7 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

2. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a autorización previa.

En suelo no urbanizable común pueden realizarse las siguientes obras, usos y aprovechamientos sujetos a los parámetros que a continuación se indican:

a) Viviendas familiares aisladas.

Parcela mínima: 10.000 m².

Ocupación máxima: 2%.

Altura máxima: II plantas y 7 metros de altura.

Edificabilidad máxima: 1000 m² construidos con independencia del tamaño de la parcela.

Separación mínima a lindes: 7 metros.

b) Almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal.

Parcela mínima: 10.000 m².

Ocupación máxima: 2%.

Altura máxima: I planta y 4 metros de altura.

Edificabilidad máxima: 400 m² construidos con independencia del tamaño de la parcela.

Separación mínima a linde: 7 metros.

Mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de Agricultura, fundado en las necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse de las limitaciones urbanísticas relativas a la parcela mínima y a la ocupación y edificabilidad máxima señaladas anteriormente, pero no la superficie máxima construida, altura y distancias.

Además de las condiciones generales referidas a la tipología edificatoria deberá cumplir las siguientes:

- Carecerá de distribución interior, a excepción de la necesaria para la ubicación de los servicios sanitarios, adecuados al tipo de instalación.
- Dispondrá al menos de una puerta que permita el acceso de vehículos, con elementos de cierre propios de tal uso.

Será condición previa a la concesión de la licencia la acreditación de la profesionalidad del solicitante y la relación con la actividad, así como en cualquier transmisión de la licencia o del inmueble resultante, mediante acreditación del alta en el impuesto de actividades económicas, o cualquier otro medio de prueba.





c) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas que requieren la realización de obras permanentes de arquitectura.

Parcela mínima: 10.000 m².

Ocupación máxima: 2%.

Altura máxima: 1 planta y 4 metros de altura.

Separación mínima a lindes: 7 metros.

Distancia a otras edificaciones: 2.000 metros para el caso de explotaciones ganaderas, respecto a edificaciones destinadas a vivienda.

Mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de Agricultura, fundado en las exigencias de la actividad, puede eximirse del cumplimiento de los requisitos relativos a parcela mínima, ocupación y edificabilidad máximas señaladas anteriormente, pero no de la altura y distancias.

Será condición previa a la concesión de la licencia la acreditación de la profesionalidad del solicitante y la relación con la actividad, así como en cualquier transmisión de la licencia o del inmueble resultante, mediante acreditación del alta en el impuesto de actividades económicas, o cualquier otro medio de prueba.

Cuando la instalación de viveros e invernaderos requiera la realización de obras permanentes de arquitectura podrán autorizarse previamente a la concesión de la correspondiente licencia de obras, teniendo a estos efectos la consideración de almacenes agrícolas y se les aplicarán las condiciones previstas para ellos en estas Normas.

d) Explotación de canteras y extracción de áridos o tierras.

Son autorizables, sin perjuicio de lo que disponga la legislación de minas, previa declaración favorable de impacto ambiental y autorización de la Comisión de Actividades Calificadas y compromiso de efectuar los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza, cuyos costes deberán ser avalados por el solicitante con carácter previo a la concesión de la licencia.

e) Actividades de servicio, vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras, autorizadas por la ordenación específica de éstas o plan especial que las contemple.

Parcela mínima: 5.000m².

Ocupación máxima: 10%.

Altura máxima: 1 planta y 5 metros de altura. Podrán exceptuarse los elementos singulares requeridos por la actividad.

Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m².

Separación mínima a lindes: 7 metros.

Quedan exceptuados los puestos de socorro, a los que no se exigirá parcela mínima ni limitaciones a la edificabilidad. Para estos supuestos el ayuntamiento expedirá certificado de innecesariedad de licencia de segregación, vinculando el destino del suelo y la edificación al uso solicitado.

3. Obras, usos y aprovechamientos sujetos a Declaración de Interés Comunitario.

Son autorizables mediante el procedimiento de la Declaración de Interés Comunitario las siguientes actividades:

a) Industrias calificadas, que por exigencia de la normativa que los regule, deban ubicarse alejadas de zona residencial o urbana.

Parcela mínima: 25.000 m².

Ocupación máxima: 10%.

Altura máxima: 11 plantas y 10 metros de altura. Podrán exceptuarse los elementos singulares requeridos por la actividad.

Separación mínima a lindes: 15 metros.

b) Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

- Centros recreativos, deportivos y de ocio.



Parcela mínima: 10.000 m².
Ocupación máxima: 1%.
Altura máxima: II plantas y 7 metros de altura.
Separación mínima a lindes: 10 metros.

- Campamentos de turismo e instalaciones similares.

Parcela mínima: 20.000 m².
Ocupación máxima: 2%.
Altura máxima: I planta y 4 metros de altura.
Separación mínima a lindes: 10 metros.

- Establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca.

Parcela mínima: 5.000 m².
Ocupación máxima: 10%.
Edificabilidad máxima: 500 m² con independencia del tamaño de la parcela.
Altura máxima: I planta y 4 metros de altura.
Separación mínima a lindes: 7 metros.

- Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios.

Parcela mínima: 20.000 m².
Ocupación máxima: 2%.
Altura máxima: II plantas y 7 metros de altura.
Separación mínima a lindes: 7 metros.

- Depósitos de titularidad y explotación privada para almacenamiento de residuos.

Parcela mínima: 10.000 m².
Ocupación máxima: 0,5%.
Altura máxima: I planta y 4 metros de altura.
Separación mínima a lindes: 7 metros.
El perímetro de la parcela, en un ancho mínimo de 5 metros deberá ser plantado con especies propias del suelo en que se enclave la parcela.

Sección Cuarta. Suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 73.- Usos, actividades y aprovechamientos en el suelo no urbanizable de especial protección.

En suelo no urbanizable sujeto a una especial protección no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas que prevé expresa y excepcionalmente este Plan General por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

En consecuencia, se establecen los siguientes usos y actividades permitidas y prohibidas en cada categoría de suelo no urbanizable protegido:

AMBIENTAL-PAISAJÍSTICO.

- Usos y actividades permitidas:

- Las ganaderas extensivas
- Las cinegéticas
- Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales de carácter tradicional
- Los aprovechamientos silvícolas y forestales y las repoblaciones
- Las medidas tendentes a la recuperación de ecosistemas
- Las instalaciones de carácter naturalístico y científico

Los parámetros urbanísticos de referencia para la posible autorización de estos usos y actividades serán los establecidos para los mismos en el suelo no urbanizable común, requiriéndose informe favorable

de la Conselleria de Agricultura y Medio Ambiente (Servicio de Programación y Evaluación de Impacto Ambiental) respecto de toda solicitud de autorización de cualquier construcción permitida en este suelo.

- Usos y actividades prohibidos:

- Los cambios de uso del suelo o transformaciones del mismo que impliquen pérdida de la cubierta vegetal o alteren las características geológicas de la zona
- Las actividades mineras y extractivas
- Los movimientos de tierra de cualquier tipo y las edificaciones excepto la rehabilitación y conservación de construcciones tradicionales y las incluidas dentro de los usos y actividades permitidas

DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO Y MARITIMO TERRESTRE.

Los usos y actividades compatibles son los derivados de la legislación sectorial de aplicación, Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico, Ley de Costas y su Reglamento.

En los planos de ordenación se definen tanto el dominio público como las servidumbres de afección

El trazado de los colectores paralelos a la costa que vienen grafiados en los planos de planta correspondientes, son meros esquemas indicativos, en su día los proyectos de urbanización que desarrollen los suelos sobre los que vienen grafiados solicitarán las pertinentes autorizaciones para su implantación.

ARQUEOLÓGICO-HISTORICO-CULTURAL.

Los usos permitidos son aquellos que resulten compatibles con la conservación de los valores a proteger. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de Patrimonio Cultural, y a lo que determine la Conselleria competente en la materia.

Son elementos históricos y arqueológicos protegidos por este Plan General los elementos del catálogo ubicados en el suelo urbanizable situados en los planos de ordenación.



CAPITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS ELEMENTOS DE LA RED DE DOTACIONES PÚBLICAS.



Artículo 74.- Elementos integrantes de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

La red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Queda integrada por los siguientes elementos:

- Infraestructura viaria y comunicaciones.
- Sistema de espacios libres públicos.
- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias.
- Infraestructuras y redes de servicios.

Artículo 75.- Infraestructura viaria y comunicaciones.

Las de mayor jerarquía, de carácter supramunicipal (A-7, Variante, CN-332, carreteras comarcales, FGV), están definidas exhaustivamente en la documentación justificativa del Plan General, habiéndose recogido gráfica y normativamente, las afecciones sectoriales que implican al planeamiento municipal, como elementos determinantes de la red estructural.

También se incluyen en la señalada red los viarios más importantes (Vía Parque, Bulevar Comarcal, Ronda Litoral), junto a las calles principales y el viario que define los límites de los sectores del suelo urbanizable.

La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las infraestructuras de comunicación, así como la edificación en sus proximidades se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad.

Si los viarios pertenecen a la red estructural (o primaria), se encabezarán con el prefijo P, y si se incluyen en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irán precedidos con una S.

Artículo 75b.- Red Básica de Recorridos Ciclistas de La Vila Joiosa (artículo añadido por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de julio de 2014)

Como determinación propia de la ordenación pormenorizada se define la Red Básica de Recorridos Ciclistas de La Vila Joiosa que establece en qué viales debe preverse de forma adecuada la implantación de carriles bici o similares, siendo el Proyecto de Urbanización (o en su caso el proyecto de ejecución o memoria valorada) el documento que finalmente establecerá la tipología más adecuada a cada vial, la ubicación del recorrido ciclista y sus dimensiones y si éste es de doble o único sentido.

Los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización o de obra en todo tipo de suelo deberán adaptarse a sus determinaciones y a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta de estas Normas Urbanísticas. Tanto los instrumentos de planeamiento como los proyectos de urbanización podrán adaptar los recorridos establecidos por la Red Básica de Recorridos Ciclistas modificándolos dentro de su ámbito como consecuencia de un estudio más detallado de la problemática concreta de cada vial, de forma que se pueda alterar el recorrido dentro del sector o ámbito de actuación, llevándolo por jardines de nueva ejecución, debido a la existencia de fuertes pendientes, o desplazándolo a viales alternativos propios de la ordenación pormenorizada que se consideren más adecuados. En todo caso el recorrido deberá quedar adecuadamente conectado y los puntos de conexión en el límite del sector o ámbito de actuación se corresponderán con los previstos por la Red Básica.

Artículo 76.- Sistema de espacios libres públicos.

El sistema de espacios libres comprende el suelo que se destina a las actividades al aire libre de expansión, juego, reposo, relación, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

En estas áreas se admiten pequeñas edificaciones de uso colectivo al servicio de estas áreas con las siguientes limitaciones:

- El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5% de la superficie del área (2% en los parques litorales).



- La altura máxima de las construcciones será de una planta y 4 metros.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento y vistas del área.

Si el espacio libre pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluye en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irá precedido con una S.

Así mismo existen espacios libres, de dominio y uso privados, normalmente en áreas de vegetación existentes, que no podrán ser ocupados por la edificación.

Artículo 77.- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias. (Según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 20 de septiembre de 2012)

El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos al servicio de toda la población en el que se diferencian las siguientes dotaciones:

- Cultural-docente (ED)
- Sanitario-asistencial (TD)
- Recreativo-deportivo (RD)
- Administrativo (AD)
- Infraestructuras y Servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)

Si la dotación pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluye en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irá precedida con una S.

No obstante, y en virtud del procedimiento arbitrado en el art. 59 de la Ley Urbanística Valenciana (y art. 124 del ROGTU), podrá intercambiarse el uso de los distintos equipamientos de la red secundaria de dotaciones.

La edificación en estas áreas cumplirá las siguientes condiciones:

A) En suelo clasificado urbano al momento de aprobación del Plan General.

La edificación, adecuada a los requerimientos funcionales del equipamiento y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos, se regirá por las condiciones edificatorias y tipologías propias del área de ordenanza en la que se emplace. Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe la dotación no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que, respetando el criterio general de integración, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

Las Termas del Municipium de Allón (dotación estructural "PED" en la manzana 6 del área de ordenación ARH-1) se podrán integrar en un inmueble siempre que este se destine a uso cultural directamente relacionado con el patrimonio histórico local, previa autorización del correspondiente proyecto por la Consellería de Cultura de la Generalitat. Dicho inmueble deberá ajustarse en sus alineaciones a las oficiales de calle del vigente Plan General para asegurar la continuidad de la trama histórica en la manzana utilizando, de ser preciso, tramos de falsas fachadas. Su diseño exterior se adecuara al entorno ambiental en que se emplaza.

B) En suelo no clasificado urbano al momento de aprobación del Plan General.

Las construcciones destinadas a equipamientos se ajustarán a las exigencias funcionales propias de su destino y legislación específica reguladora, y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos.

C) Equipamientos educativos en cualquier clase de suelo.

Como excepción a los apartados anteriores, en equipamientos públicos de uso educativo las parcelas y edificaciones cumplirán los requisitos y parámetros urbanísticos que establezca la Consellería competente en Educación.

Y en cualquiera de los tres apartados, en casos de construcción del equipamiento público por la iniciativa privada en virtud de concesión administrativa, será la administración quien concrete en el expediente de concesión las condiciones y parámetros de la edificación, en base a los criterios expuestos.



Artículo 77bis.- Equipamientos y dotaciones privados

Existen equipamientos de dominio privado, normalmente existentes con anterioridad al Plan, cuyas condiciones de implantación, usos y edificabilidad serán las propias del área de ordenanza en las que se emplacen.

En el caso de que planes de desarrollo o modificativos prevean el establecimiento de nuevos equipamientos privados, deberá recogerse expresamente en su normativa urbanística cuales han de ser las condiciones de edificación y tipología de las construcciones.

Artículo 78.- Infraestructuras y redes de servicios.

El sistema de infraestructuras comprende el suelo destinado a elementos necesarios para el funcionamiento del conjunto de las redes de servicio, aunque estos espacios no son utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos, depuradoras y otros análogos.

Se determinan gráficamente los trazados y reservas de suelo de las infraestructuras principales que conforman la red estructural, y que se ubican o proyectan en las tres clases de suelo existentes.

En este suelo únicamente se admiten las actividades y construcciones propias de la función que en cada caso tenga asignada.

TITULO III. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I. LICENCIAS

Sección primera. Condiciones generales

Artículo 79.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 80.- Otorgamiento de las licencias. Plazos.

Las licencias serán concedidas por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, quien podrá delegar dicha competencia de acuerdo con lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Las licencias determinarán el plazo en que debe comenzar la ejecución de las obras, que no será superior a un año desde la concesión, y el plazo para la finalización de las mismas, que se determinará en cada caso en atención a la complejidad y envergadura del proyecto. En todo caso, a solicitud del interesado, pueden prorrogarse los plazos, en el supuesto de que las obras se demorasen por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista, lo que será puesto en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad del vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

Artículo 81.- Caducidad y extinción de las licencias.

Las licencias caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:

- A) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se iniciaran las obras amparadas por la licencia.
- B) Si una vez iniciadas las obras autorizadas, se interrumpen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo de seis meses.
- C) Si no se finalizan las obras dentro del plazo fijado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento.

Las licencias se extinguen una vez finalizada la actividad constructiva de las obras amparadas por la licencia, habiéndose realizado de acuerdo con las especificaciones contenidas en el proyecto técnico que sirvió de base para la concesión de la licencia.

Artículo 82.- Obligaciones.

Toda licencia implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, las siguientes obligaciones:

- A) Abonar las tasas municipales y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, de acuerdo con lo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y en las Ordenanzas Fiscales Municipales.
- B) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen consecuencia de las actividades autorizadas en la misma y, en todo caso, construir o reponer la acera frontera de la finca.
- C) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones y demás elementos análogos.
- D) Ejecutar las obras con arreglo a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 83.- Transmisión de licencias.

De conformidad con lo establecido en la legislación de Régimen Local las licencias serán transmisibles, debiendo comunicarlo al Ayuntamiento el antiguo y nuevo titular de la misma.





Si la licencia está condicionada por fianza u otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta que el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que hubiera adquirido el transmitente. Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta que especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos serán exigibles indistintamente al antiguo y nuevo titular.

Artículo 84.- Solicitud de licencias.

La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto al solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales Municipales, así como la documentación técnica necesaria exigida por la legislación específica de aplicación.

Si la solicitud inicial no reúne los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Sección segunda. Licencias de obras.

Artículo 85.- Obras de nueva planta, de ampliación, de reforma, obras menores y derribos. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Se consideran obras de nueva planta aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

Se considera obras de ampliación aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

Se consideran obras de reforma las que afectan a la estructura del inmueble (cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjados, modificación de cubiertas, fachadas, distribución de interior de viviendas, etc.), las que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura pero que por su entidad son equiparables a obras de nueva planta y aquellas a las que se refieren los locales o recintos sujetos al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo que por su reducida entidad puedan equipararse a las obras menores.

Se consideran obras menores aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura y que no puedan considerarse como obras de reforma, como por ejemplo cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación de pavimentos, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas, enlucido, revoco y pintura de fachada, reparaciones de fontanería y electricidad, impermeabilización o pequeñas reparaciones de terrazas o cubiertas, vallado de parcela, etc, y las edificaciones auxiliares contempladas en el Art. 35.

Se consideran derribos las obras que tienen por finalidad la demolición de inmuebles existentes un porcentaje superior al 50% de su superficie construida.

Artículo 86.- Solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

Junto con la instancia se acompañará la siguiente documentación:

- Tres ejemplares del proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de supervisión de proyectos del organismo público competente.
- Ficha urbanística suscrita por el técnico redactor del proyecto y por el promotor, debidamente visada.
- Hoja de nombramiento de técnico de grado medio cuando se requiera, debidamente visada por el Colegio.



- Hoja de datos estadísticos, cuando proceda.
- Autorización del organismo competente, cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.
- Fotocopia de la licencia de apertura si se trata de edificios destinados a establecimientos de características tales que la exijan para su funcionamiento según la normativa vigente.
- Fotocopia de la cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas sujetas a algún régimen de protección o rehabilitación.
- Fotocopia del documento acreditativo de la obtención de bonificaciones fiscales, en su caso, según lo previsto en las Ordenanzas Fiscales.
- Si la parcela de suelo urbano no reúne los requisitos para tener la consideración de solar, el solicitante debe comprometerse a ejecutar simultáneamente las obras de edificación y urbanización simultáneamente, prestar afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas para garantizar la ejecución de las mismas y comprometerse a no utilizar la edificación hasta que no estén concluidas las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o de uso del inmueble.

Artículo 87.- Solicitud de licencias de obras menores. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Junto con la instancia se acompañará la siguiente documentación:

- Descripción de la obra, uso o destino previsto.
- Estado de mediciones con descripción de las características y calidad de los materiales a emplear.
- Presupuesto total.
- Emplazamiento de la obra indicando la calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número del polígono catastral o parcela si está fuera del mismo.
- Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimientos de características que la exijan para su funcionamiento.
- Autorización del organismo competente, cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.
- Si la obra afecta a fachada recayente a vía pública se requerirá croquis del estado actual y de la obra proyectada. Si la obra supone una mayor carga sobre los forjados u otros elementos estructurales, se acompañará certificado suscrito por técnico competente, visado por el respectivo Colegio Profesional, que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir las nuevas cargas a las que se somete.
- Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará, además, plano de emplazamiento, fotocopia de la escritura de propiedad y croquis acotado de las características del vallado.
- Documentación técnica y proyecto, si ha lugar, para las edificaciones auxiliares.

Artículo 88.- Solicitud de licencia de derribo.

En las solicitudes de licencia de derribo, la instancia deberá estar firmada por el técnico redactor del proyecto, indicándose donde se encuentran disponibles las llaves del edificio para que permita su inspección por los Servicios Técnicos municipales.

Además, se acompañará la siguiente documentación:

- Dos ejemplares del proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u oficina Técnica de Supervisión del organismo público competente.

- Fotografías de las fachadas y de los detalles más significativos del edificio.
- Autorización del organismo competente, cuando se requieran, según lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.



Sección tercera. Otros tipos de licencias.

Artículo 89.- Licencia de primera ocupación.

A la solicitud de licencia para la primera ocupación de los edificios destinados a vivienda se acompañará:

- Fotocopia de la licencia de obras.
- Certificado final de obras suscrito por los técnicos directores de la misma y visados por los correspondientes Colegios Profesionales, o Acta de recepción provisional en caso de obras promovidas por organismos públicos.
- Ejemplar del proyecto técnico modificado, en su caso, suscrito por facultativo competente, visado por el respectivo Colegio Profesional u oficina Técnica de Supervisión del organismo público competente.

Artículo 90.- Licencias de apertura de actividades calificadas, espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las solicitudes de licencias de apertura de establecimientos en los que se vayan a desarrollar actividades calificadas de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, sobre Actividades Calificadas y en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se ajustarán a lo dispuesto en dicha normativa.

Las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo dispuesto en el citado reglamento.

Artículo 91.- Licencias de parcelación.

Toda parcelación o división de terrenos, quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad. Es innecesaria la licencia cuando:

- A) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión (forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa) a la Administración para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.
- B) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.
- C) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

Artículo 92.- Licencias en suelo no urbanizable.

La concesión de licencias relativas a obras, usos u aprovechamientos en suelo no urbanizable quede condicionada a la previa autorización o, en su caso, Declaración de Interés Comunitario, por parte de la Conselleria competente en materia de urbanismo, en los términos establecidos en la Ley 4/1992, sobre suelo no urbanizable, su modificación Ley 2/97, así como lo dispuesto al efecto en la presente normativa.

Artículo 93.- Otros tipos de licencia. (Artículo redactado según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2012)

Además de las licencias señaladas en los artículos precedentes existen otros tipos como por ejemplo las licencias para instalaciones, licencias de movimientos de tierra y tala de árboles, y licencias de obras y usos provisionales.

En el caso de movimientos de tierra que tengan por objeto la adecuación de la parcela en plataformas, se mantendrá la envolvente del terreno natural existente, estableciéndose un máximo de desnivel entre plataformas de 3 metros de altura alcanzables por cada 3 metros de profundidad mínima.



CAPITULO II. ORDENES DE EJECUCION.

Artículo 94.- Órdenes de ejecución para el cumplimiento del deber urbanístico de edificar.

El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o solar deberá solicitar la preceptiva licencia para construir. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar licencia.

Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses respectivamente. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios expuestos y objetivos de prioridad en el fomento de ellas.

La orden advertirá que, si el propietario afectado no solicita licencia y adquiere los excedentes de aprovechamiento de su parcela, en el plazo de un año, la parcela quedará inscrita en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Dicho plazo será prorrogable por causa justificada.

La orden de ejecución expresará las condiciones urbanísticas de la parcela que ordene edificar. Asimismo, una vez notificada al interesado se comunicará al Registro de la Propiedad para constancia en el mismo. Si el interesado cumple lo ordenado se cancelará la anotación correspondiente.

Artículo 95.- Órdenes de ejecución de obras de conservación y de intervención.

El Alcalde puede dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural podrán, oído el Ayuntamiento, dictar órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas que justifique tener derecho y puede pedir también la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

- A) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.
- B) Imposición de multas coercitivas cuyo importe se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Artículo 96.- Órdenes de adaptación al ambiente.

El Ayuntamiento puede disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificios que se sujetarán al régimen establecido en los artículos anteriores. Estas órdenes se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretenden la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación.



TITULO IV. EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO.

CAPITULO I. DELIMITACION DE AREAS DE REPARTO Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

Artículo 97.- Delimitación de Áreas de Reparto.

SUELO URBANO

En aplicación del artículo 63.2. A de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, se considera que cada parcela o solar constituye área de reparto junto con los suelos dotacionales que le confieren esta condición, disponiendo sus titulares de todo el aprovechamiento objetivo.

Los espacios libres y equipamientos no gestionados, serán objeto de transferencia de aprovechamiento (artículo 63.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), con la particularidad de considerarse cada uno de ellos como área de reparto propia, y asignándoles un aprovechamiento tipo igual al promedio del área de ordenación en que se encuentren, reconociéndose al titular de la parcela este aprovechamiento como aprovechamiento subjetivo. Estos aprovechamientos se materializarán a cargo de los excedentes del DIEZ POR CIENTO de cesión de las Unidades de Ejecución de los suelos urbanizables de todo el Plan General.

Para las transferencias de aprovechamiento se corregirán los aprovechamientos de cada área de reparto mediante su homogeneización, por aplicación de los coeficientes de situación, de uso predominante y de tipología que se establecen en la memoria justificativa.

SUELO URBANIZABLE

En aplicación del artículo 62 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en el suelo urbanizable se consideran las siguientes áreas de reparto:

Cada uno de los 18 sectores de ordenación pormenorizada y de los 19 de ordenación no pormenorizada constituye un área de reparto, junto con las dotaciones de la red estructural externa específicamente asignadas por el Plan a cada uno de ellos, de conformidad con el último párrafo del artículo 22.1 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, cuya superficie se incluye en la superficie computable del sector, alcanzando el derecho de los titulares de las parcelas incluidas en estos suelos el NOVENTA POR CIENTO del aprovechamiento tipo del sector, referido a la superficie de la parcela. La adscripción a los distintos sectores de las dotaciones de la red estructural externa no asignadas directamente por el Plan a sectores concretos se realiza distribuyendo su superficie entre ellos proporcionalmente al aprovechamiento de cada sector (artículo 62.2 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), alcanzando el derecho de los titulares de las parcelas incluidas en estos suelos el NOVENTA POR CIENTO del aprovechamiento tipo promedio de estos suelos, especificado en el cuadro de gestión del A.TIPO. (Ver anexo al final de este artículo).

- Las Unidades de Ejecución insertas en suelo urbano constituyen cada una de ellas un área de reparto, alcanzando el derecho de los titulares de las parcelas incluidas en estos suelos el NOVENTA POR CIENTO del aprovechamiento tipo de la Unidad de Ejecución referido a la superficie de la parcela.

La inclusión de dotaciones de la red estructural en las superficies computables de los distintos sectores se ha realizado por un criterio de proximidad y, por tanto, de más fácil disfrute por la población residente.

Para establecer la proporción de los espacios libres computados en los distintos sectores se ha utilizado, además del criterio de proximidad, el criterio de distribución entre varios sectores colindantes y, excepcionalmente, la totalidad, como en los parques litorales de pequeño tamaño (PP-11/15/29) cuya gestión está condicionada por planeamientos anteriores, incluso vigentes, facilitando de esta manera su adquisición para la comunidad.

ANEXO AL ARTÍCULO 97. Aprovechamiento subjetivo reconocible a titulares de sistemas estructurales. (Criterio interpretativo según acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado el 20 de mayo de 2004 y subsanación de error material dictada por resolución de Alcaldía, número 2666 de fecha 6 de agosto de 2004):

1. El aprovechamiento reconocible a titulares de dotaciones de la red estructural totalmente adscritas a un solo sector o a varios sectores con igual aprovechamiento tipo, o de la parte de aquéllas que se aprueben como integrante del ámbito territorial de la Actuación, será el 90% del aprovechamiento tipo del sector.





2. El aprovechamiento de dotaciones no adscritas a sector o sectores será el 90% del aprovechamiento tipo promedio de estos suelos especificado en el cuadro de gestión del Aprovechamiento Tipo (el 90% de 0,3853 m²c/m²s).
3. El aprovechamiento reconocible a los titulares de dotaciones de la red estructural adscritas sólo parcialmente a sector o sectores será el 90% del resultante de promediar los diversos aprovechamientos aplicables en dicha dotación según sus superficies adscritas o externas.
4. El aprovechamiento resultante de los dos puntos anteriores se materializará sobre la misma zona de situación según se definen en el apartado siguiente, salvo que se corrija ese aprovechamiento con un coeficiente corrector resultante de dividir el coeficiente de situación de la zona en el que se encuentra la dotación por el coeficiente de la zona en que se ubica el sector de destino.
5. Las zonas de situación, sus coeficientes aplicables, y dotaciones y sectores incluidos en ellas son los siguientes:

Zona de situación A: Cornisa litoral, tramo central. Coeficiente: 1,00. Dotación estructural: PQL-7. Sectores incluidos: PPs 11, y 14.

Zona de situación B: Cornisa litoral, tramos norte y sur. Coeficiente: 0,95. Dotaciones de la red estructural: PQL-1, PQL-2, PQL-4 y PRC Torres. Sectores incluidos: PPs 15, 16, 25, 27, 29, 30 y 31.

Zona de situación C: Llanura tramo centro. Coeficiente: 0,85. Dotaciones de la red estructural: PQL-6, PAD-1, PAV-1 y PAD-3. Sectores incluidos: PPs 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 35, 36 y 37.

Zona de situación D: Norte Torres. Coeficiente: 0,80. Dotaciones de la red estructural: PTD-2, PQL-8, PQL-9, PQL-10 y PRD-2. Sectores incluidos: PPs 17, 26, 28, 32, 33 y 34.

Zona de situación E: Sur Amadorio. Coeficiente: 0,75. Dotaciones de la red estructural: PRC Amadorio. Sectores incluidos: PPs 8, 9, 10, 23 y 24.

CUADRO DE CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS A RECONOCER A TITULARES DE SISTEMAS ESTRUCTURALES

El aprovechamiento a reconocer a los titulares de dotaciones de la red estructural será, en m²c, el resultante de aplicar a su superficie el 90% del índice que se deduce de la presente tabla, en función de la dotación concreta y de la zona de situación en el que se materialice (este último supuesto para la parte de las dotaciones no adscrita a sectores):

Dotación estructural	Zona e Índice en su zona	Zona en la que se materializa el aprovechamiento				
		Zona "A" PP-11 y PP-14	Zona "B" PP-15 y PP-16 PP-25 y PP-27 PP-29 a PP-31 inclusive	Zona "C" PP-2 a PP-7 inclusive PP-12 y PP-13 PP-18 a PP-22 inclusive PP-35 a PP-37 inclusive	Zona "D" PP-17 PP-26 y PP-28 PP-32 a PP-34 inclusive	Zona "E" PP-8 a PP-10 inclusive PP-23 y PP-24
PQL-1	B – 0,3173	0,3014	0,3173	0,3546	0,4306	0,4019
PQL-2	B – 0,3020	0,2869	0,3020	0,3375	0,4099	0,3825
PQL-4	B – 0,3818	0,3627	0,3818	0,4267	0,5182	0,4836
PQL-6	C – 0,3853 (1)	0,3275	0,3447	0,3853	0,4094	0,4367
PQL-8	D – 0,3423	0,2738	0,2883	0,3222	0,3423	0,3651
PQL-9	D – 0,3191	0,2553	0,2687	0,3004	0,3191	0,3404
PQL-10	D – 0,3581	0,2865	0,3016	0,3370	0,3581	0,3820
PAD-1	C – 0,3853 (1)	0,3275	0,3447	0,3853	0,4094	0,4367
PAV-1	C – 0,3853 (1)	0,3275	0,3447	0,3853	0,4094	0,4367
PAD-3	C – 0,4864	0,4134	0,4352	0,4864	0,5168	0,5513
PTD-2	D – 0,3625	0,2900	0,3053	0,3412	0,3625	0,3867
PRD-2	D – 0,3653	0,2922	0,3076	0,3438	0,3653	0,3897
PRC Amado.	E – 0,3262	0,2447	0,2575	0,2878	0,3058	0,3262
PRC Torres	B – 0,3422	0,3251	0,3422	0,3825	0,4644	0,4335

(1) Estos sistemas estructurales no están adscritos a ningún sector

Artículo 98.- Cálculo del aprovechamiento tipo.



El aprovechamiento tipo resulta de dividir el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, excluida la del terreno dotacional público ya afectado a su destino, siendo el aprovechamiento objetivo la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite el Plan para un terreno dado, en sus usos característicos (residencial y/o terciario-industrial).

En el cuadro de gestión del A.TIPO se justifican y cuantifican los aprovechamientos tipo del suelo urbanizable así como la adscripción a cada sector de los suelos dotacionales estructurales externos, para lo cual se ha procedido a la homogeneización, mediante coeficientes correctores de situación, de uso predominante y de tipología, a fin de corregir los aprovechamientos de cada área de reparto, previamente a la adscripción mencionada:

Los coeficientes utilizados se especifican en la memoria justificativa.

Hay dos sectores sub-urbanos de muy baja densidad (PP 10 y PP 37), a los que no se adscriben sistemas estructurales, para no reducir más su aprovechamiento tipo.

Artículo 99.- Aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares.

En suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento tipo del área de reparto, coincidiendo por lo tanto con él aprovechamiento objetivo de la parcela.

En suelo urbanizable incluido en Unidad de Ejecución inserta en suelo urbano, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

En suelo urbanizable, el aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

Cuando en la misma Unidad de Ejecución, para proceder a su reparcelación, existan distintos usos o tipologías de edificación, se aplicarán los coeficientes correctores previstos en la memoria justificativa.

Artículo 100.- Incentivación de los usos turísticos. (Artículo rectificado según exp. sobre "Incentivación del uso turístico en el P.G." aprobado por la C.T.U. el 4 de febrero de 2003).

El Plan General considera los usos turísticos como usos de interés público, según lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en su artículo 65.3.

Para ello asigna un coeficiente de aprovechamiento suplementario, denominado, índice de edificabilidad turística, (IETU), que opera de la siguiente manera:

- Sólo es de aplicación a los establecimientos turísticos destinados a hotel o apartotel.
- La categoría mínima del establecimiento será de tres estrellas.
- La explotación y gestión del establecimiento será unitaria, empresarial e inscrita en los oportunos registros de la Comunidad Autónoma.
- El incremento se aplicará cuando toda la edificabilidad de la parcela, (coeficientes residencial y terciario) se destine al uso turístico.
- En suelo urbanizable deberá justificarse en cada Programa el cumplimiento de los estándares mínimos exigibles según el anexo al Reglamento de Planeamiento considerando la edificabilidad bruta total. Y para ello se redactará el oportuno Plan Parcial, o Plan Parcial de Mejora.
- En el suelo urbano el coeficiente turístico se considera neto sobre la parcela o solar, con el alcance definido en estas normas para cada una de las tipologías edificatorias. Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal deberá aprobarse un Plan de Reforma Interior, en el que se definirá su propio ámbito territorial teniendo en cuenta que la compensación de dotaciones por este aumento de edificabilidad atribuida se realice lo más próximo posible a la parcela hotelera de que se trate.
- En las parcelas con uso obligatorio hotelero se considerará un coeficiente corrector a efectos reparcelatorios del 0,80 respecto al uso residencial, de tal modo que se adjudique mayor edificabilidad hotelera que residencial para un mismo aprovechamiento subjetivo.

Artículo 101.- Incentivación de las reservas y transferencias de aprovechamientos.

Se establece un mecanismo incentivador de las cesiones anticipadas, mediante las reservas de aprovechamiento por los titulares de los suelos dotacionales, tanto los primarios como los secundarios, que

no precisen ser reparcelados para su utilización pública, fundamentalmente los ubicados en suelo urbano, y los estructurales externos en el urbanizable.

A los titulares que reserven estos aprovechamientos (artículo 77 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística), les será reconocido el derecho preferencial, por riguroso orden en la efectiva reserva de aprovechamiento, para su materialización en las Unidades de Ejecución que vayan siendo gestionadas.

A los titulares de sistemas estructurales no adscritos a ningún sector se les reconocerá el aprovechamiento tipo promedio de estos suelos, especificado en el cuadro de gestión del A.TIPO.

A los efectos de determinar la paridad entre suelos de distinta clasificación, situación y aprovechamiento, se tomarán como coeficientes de homogeneización, los recogidos en memoria justificativa.

Artículo 102.- Canon Ecológico Uno por Cinco.

Por cada cinco metros cuadrados de techo edificable que se solicite construir, se deberá plantar un árbol en los grandes espacios libres públicos (Parques Urbanos y Litorales), o montes públicos.

El Ayuntamiento redactará los correspondientes Proyectos de Plantación, Regeneración y Reforestación, que someterá a la autorización de la Conselleria de Medio Ambiente, los priorizará en función de la situación urbanística y disponibilidad del suelo, adecuando las especies, el porte y el momento idóneo de la plantación a cada lugar, estableciéndose un procedimiento adecuado al régimen de cada suelo, con las siguientes directrices, que se podrá desarrollar reglamentariamente en una ordenanza municipal:

Suelo urbano (Actuaciones Aisladas).- El peticionario de la licencia de obras, adjuntará a la documentación de la misma el justificante de la liquidación del canon equivalente a la valoración de la plantación a realizar, o alternativamente, con la garantía urbanística pertinente, durante el tiempo que dure la construcción de la edificación, justificará que mediante la intervención de los viveros colaboradores del Ayuntamiento, se ha procedido a la efectiva plantación del arbolado.

Suelo urbanizable (Actuaciones Integradas).- En el caso del suelo urbanizable, el sujeto afecto al canon será el Urbanizador, carga que resolverá de una sola vez para todo el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, durante los dos primeros años de vigencia del Programa, incluyendo en el Proyecto de Urbanización la partida específica que recoja esta plantación, que será independiente de las obligaciones de urbanizar y ajardinar los espacios libres que integran la Unidad de Ejecución, tanto estructurales como secundarios.

Artículo 103.- Incentivación de políticas medioambientales.

El Ayuntamiento desarrollará reglamentariamente una Ordenanza urbanística y fiscal, que recoja diversas medidas que incentiven la conservación del medio ambiente, tanto en la esfera pública como privada, como:

- La Implantación de sistemas de ahorro de energía para nuevas actuaciones urbanísticas (proyecto y uso de paneles fotovoltaicos, sistemas de encendido y apagado automatizados en el alumbrado público y privado).
- Normas para garantizar el correcto aislamiento termo-acústico y asoleo de las construcciones.
- Regulación de la recogida selectiva de residuos sólidos urbanos.
- Ahorro en el consumo de agua potable.
- Utilización de materiales de construcción reciclables.
- Mejoras de los transportes públicos, e implantación de carriles bici.



CAPITULO II. EJECUCION Y GESTION DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 104.- Desarrollo del suelo urbanizable.

El desarrollo de los distintos sectores del suelo urbanizable pormenorizado se realizará mediante la redacción, tramitación, aprobación y ejecución de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos.

En el caso de sectores de suelo urbanizable no pormenorizado se requerirá, además, la previa o simultánea aprobación del Plan Parcial que, desarrollando el Plan General, ordena pormenorizadamente el sector de referencia.

Artículo 105.- Los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas. Objeto y determinaciones. Documentación.

Los Programas planifican la realización de las Actuaciones Integradas. Su aprobación puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada.

En todo lo relativo a la función, objeto, ámbito, obras y costes, plazos, el urbanizador y su responsabilidad, garantías, relaciones entre el Urbanizador y los propietarios, y entre el adjudicatario particular y la Administración, cesión de la adjudicación y otros contenidos e incidencias se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

El Programa contendrá los siguientes documentos:

- A) Copia de la Cédula de Urbanización o resguardo acreditativo de que ésta se ha solicitado.
- B) Anteproyecto de Urbanización.
- C) Cuando la gestión del Programa sea indirecta, se formalizará un convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario particular de la Actuación y por la Administración actuante. Si la gestión es directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de compromisos.
- D) Proposición económica-financiera.

Artículo 106.- Elaboración, tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas.

La elaboración, tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas se realizará de acuerdo con lo establecido en la sección primera, del capítulo II, del Título II de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.



CAPITULO III. EJECUCION Y GESTION DEL SUELO URBANO.

Artículo 107.- Actuaciones en suelo urbano.

Los particulares podrán promover iniciativas de Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas, en suelo urbano, cuando éstas requieran la ejecución de obras públicas de urbanización o como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Cuando una iniciativa de Programa, en suelo urbano, se refiera tanto a la urbanización como a la edificación, su promotor deberá acreditar la disponibilidad civil sobre terrenos suficientes para asegurar que edificará la parcela objeto de la Actuación en un plazo de 3 años. Se exceptuará la exigencia de disponibilidad civil sobre los terrenos, cuando éstos estuvieran incluidos en el Registro antes mencionado.

El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto de urbanizador propio de las Actuaciones Integradas.

Artículo 108.- Régimen del suelo urbano en ausencia de Programa.

En suelo urbano, en tanto no se desarrollen Programas, los propietarios podrán realizar, disfrutar y disponer del aprovechamiento subjetivo que, en cada momento, la ordenación urbanística otorgue a sus terrenos o solares, pudiendo optar por una de las siguientes alternativas:

- A) Materializar su aprovechamiento subjetivo para su solar o parcela, si la calificación urbanística de éstos lo permite.
- B) Transferir su aprovechamiento subjetivo para su materialización en suelo apto para ello, cuando el terreno este afecto a destino dotacional público.
- C) Efectuar una reserva de aprovechamiento, para su posterior transferencia, previa cesión gratuita del suelo de su propiedad a la Administración.
- D) Solicitar, si no es posible cualquiera de las anteriores alternativas, la expropiación del terreno a los 5 años de su calificación, si esta conlleva el destino público, iniciando el procedimiento previsto en el artículo 202.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.



CAPITULO IV. NORMAS ARQUEOLÓGICAS

Artículo 109.- Afecciones Arqueológicas.

Las presentes normas tratan de regular el equilibrio de intereses en las actuaciones urbanísticas cuando queden afectadas por el descubrimiento de restos arqueológicos que conforme a la normativa vigente del año 1992, y su posterior revisión del año 1994, sean merecedores de especial protección debiendo conservarse.

Esta normativa permanece vigente, en lo que no se oponga a las presentes normas, quedando recogida y refundida la documentación gráfica en el plano correspondiente y su localización en el Catálogo de elementos a proteger.

No obstante, el proceso continuo de investigación y/o descubrimiento de nuevos restos, hace preciso dotar al planeamiento de mecanismos de actuación, en los supuestos de afección singular que supongan una limitación, o restricción, del aprovechamiento urbanístico del suelo, compatibilizando los intereses públicos y privados.

Artículo 110.- Cesión total del suelo vinculado

Cuando justificadamente, y por decisión municipal, en virtud de las características del yacimiento arqueológico, sus dimensiones, posibilidades de conservación, exhibición o explotación cultural, deba conservarse el solar libre de edificación y cederse a la Administración, se compensará con el 100% de la edificabilidad afectada, con idéntico mecanismo de la obtención de suelo dotacional expuesto en el Capítulo I del presente Título.

A estos efectos podrá compensarse con suelos no dotacionales de titularidad pública, o si la ordenación lo permite mediante la aprobación de Estudio de Detalle que reordene los volúmenes permitiendo la satisfacción de los distintos intereses en juego.

Artículo 111.- Cesión de plantas bajas, sotanos y otras afecciones parciales

Cuando justificadamente y por decisión municipal, en virtud de las características del yacimiento arqueológico, sus dimensiones, posibilidades de conservación, exhibición o explotación cultural, deban conservarse los restos en concurrencia con la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

- Si los restos se conservan íntegros en la edificación en régimen de propiedad privada, deberá destinarse esta planta usos comerciales, bancarios, de oficinas o equipamientos, y en cualquier caso en soluciones compatibles con la correcta exhibición de los restos arqueológicos, las áreas que queden afectas a estos destinos computarán, a efectos de la reordenación, o su transferencia, en un 100% de la superficie en planta baja y en un 50% de su superficie en sótano.
- Si los restos se conservan en planta sótano o baja que se ceda a la Administración y cuenta con acceso directo a la vía pública, las áreas que queden afectas a estos destinos computarán, a efectos de la reordenación, o su transferencia, en un 100% de la superficie en planta baja y un 50% de su superficie en sótano.

Para la compensación en zonas donde se establece por el Plan la tipología de edificación cerrada, se autorizará la elevación de una planta más retranqueada respecto de la alineación oficial, e incluida en el volumen en la cubierta que será necesariamente inclinada.

En las zonas donde el Plan prevé la tipología de edificación abierta, se autorizará la elevación de su edificabilidad, sobre la asignada por el Plan, en el equivalente a una planta más.

En el resto de tipologías de edificación, en espacios libres o suelo dotacional privado, o cuando no fueran suficientes las medidas anteriores previstas para compensar el legítimo derecho a la materialización de los aprovechamientos lucrativos, mediante la formulación de Estudios de Detalle para la reordenación de volúmenes, se procederá a la compensación o permuta con otros aprovechamientos públicos de valor urbanístico equivalente.

Las indemnizaciones singulares no amparadas en los supuestos previos y suficientemente acreditadas o justificadas, se podrán compensar con cualquiera de las fórmulas previstas.



TITULO V. DISCIPLINA URBANISTICA.

Artículo 112.- Inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 113.- Infracciones urbanísticas.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.

Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables y la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios causados a cargo de los mismos.

Las infracciones se clasifican en graves o leves. Son graves, las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño causado a los intereses generales o del riesgo creado. En todo caso, constituye infracción grave la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización. Se consideran leves las infracciones urbanísticas que no tenga el carácter de grave.

El plazo de prescripción será de 4 años para las infracciones graves y de un año para las leves, a contar desde su comisión y comenzará a computarse desde el día en que se hubiese cometido o, en su caso, desde que hubiera debido incoarse el procedimiento, es decir, cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

Artículo 114.- Sujetos responsables.

En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados el promotor, el empresario y el técnico director de las mismas.

En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fuesen desfavorables en razón de la infracción.

Artículo 115.- Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.

La cuantía de las sanciones se establecerá de acuerdo con el carácter legalizable o no legalizable de las obras y atendiendo a las circunstancias agravantes o atenuantes que concurran, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente.



**DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA:
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO QUE SE MANTIENE**



Plan Especial Casc Antic

Se mantiene en cuanto a alineaciones y alturas en el ámbito del Recinto Amurallado y Arrabales de Levante y Poniente (Sectores 1 y 2 del Plan Especial), que se califican como Turístico Intensivo (TI-1), según se dispone en el Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como B.I.C. el Conjunto Histórico de Villajoyosa. (Párrafo adaptado al Decreto 237/03 de la Generalitat Valenciana).

Los planos de ordenación pormenorizada recogen las correspondientes alineaciones y alturas.

Ordenanza de alturas de Poble Nou

Se mantiene la Ordenanza de Alturas de Poble Nou que se traslada a los planos de ordenación pormenorizada, zona calificada como Turístico Intensivo (TI-2), según se dispone en el Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como B.I.C. el Conjunto Histórico de Villajoyosa. (Párrafo adaptado al Decreto 237/03 de la Generalitat Valenciana).

Los planos de ordenación pormenorizada recogen las correspondientes alineaciones y alturas.

Plan Parcial La Cala

Se mantienen las edificabilidades y parámetros básicos de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial La Cala, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante en sesión de 5 de marzo de 1979, ratificada su vigencia en todo el territorio comprendido en el término municipal de Villajoyosa por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 22 de junio de 1988.

Se incluye en el suelo urbano con la calificación de TI-13 “La Cala”, Turístico Intensivo, cuyos parámetros se concretan en la siguiente tabla:

CUADRO DE PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EN TI-13 “LA CALA”							
PARCELA	COEF.NETO	OCUPAC.	PARCE.MIN	ALT.MAX.	RETRANQUEO MIN.		
					CALLE	LINDES	EDIFIC.
	M2c/M2	%	M2	Nºplantas	M	M	M
R-1	1.41	25	800	XXVIII	7	7	14
R-2a	1.70	25	800	XXVIII	7	7	14
R-2b	1.70	25	800	XXVIII	7	7	14
R-2c	1.70	25	800	XXVIII	7	7	14
R-3	1.13	25	800	XXVIII	7	7	14
R-4	1.90	25	800	XXVIII	7	7	14
R-5	1.43	25	800	VIII	7	7	14
R-6	1.43	25	800	VIII	7	7	14
R-7	1.43	25	800	VIII	7	7	14
R-8	1.43	25	800	VIII	7	7	14
R-9	1.43	25	800	VIII	7	7	14
R-10	1.43	25	800	VIII	7	7	14

El resto de las condiciones de edificación serán las establecidas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para las tipologías de edificación abierta y de volumetría específica.

Se permiten los usos de la edificación en NIVEL b, es decir, se destinan las plantas de piso a uso residencial o turístico, y la baja a uso terciario y actividades clasificadas 1 y 2, siendo compatible ampliar este uso a la planta primera, o inversamente el residencial o turístico ubicarlo en planta baja. En el primer caso tendrán acceso exclusivo directo e inmediato desde la vía pública.

Se adscribe un veinte por ciento del aprovechamiento al uso turístico exclusivamente.

Se califica como elemento dotacional estructural el vial principal de 20 m de anchura denominado Avenida de los marineros de Villajoyosa. Los restantes suelos dotacionales que provienen del Plan Parcial

se incluyen en la red secundaria de dotaciones públicas. Todos ellos se grafían en el Plano 1, Hoja 8, de la ordenación pormenorizada.

Plan Especial de La Ermita

Se mantiene la clasificación como suelo urbano respecto al ámbito del Plan Especial de La Ermita, con la calificación de Núcleo Periférico (PR-3).

Aunque dicho Plan Especial no alcanzó su aprobación definitiva se incorporan sus determinaciones de alineaciones y alturas a los planos de ordenación pormenorizada, regulándose con la tipología histórica, y en lo que no se oponga a esta, por sus condiciones estéticas.

Plan Parcial Cales i Atalayas

(Apartado eliminado tras la aprobación del Plan Parcial de Mejora número 2 del sector PP-1, "Cales y Atalayas").



DISPOSICION ADICIONAL SEGUNDA: NORMAS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

En la ejecución del Plan será de aplicación, aunque no se hayan explicitado en las presentes Normas, las disposiciones vigentes, y las que se dicten en un futuro que, sin carácter limitativo, se relacionan a continuación:

- Ley 2/1989, de la Generalitat Valenciana, de impacto ambiental y Reglamento para su ejecución (D. 162/1990, de 15 de octubre).
- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección del ambiente atmosférico.
- Ley 2/1991, de 18 de febrero, de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas; Catálogo de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas que regula el registro de empresas, locales y titulares (D 251/1994, de 22 de diciembre); Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD 2816/1982, de 27 de agosto); Reglamento de salones recreativos y de juego (D 77/1993, de 28 de junio); Reglamento de Espectáculos Taurinos (RD 176/1992, de 28 de febrero), e instrucciones de 23 de enero de 1996, de la Conselleria de Administración Pública, relativa a las directrices para la redacción de proyectos para solicitud de licencias de obras de los locales incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 2/1991 y explicativa sobre los criterios de aplicación de la normativa en vigor en materia de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.
- Ley 3/89, de 2 mayo, de Actividades Calificadas; Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (D 54/1990, de 26 de marzo); e Instrucción 1/83, de la Conselleria de Gobernación, sobre normas de aplicación del Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Ley de Comercio de la Generalitat Valenciana, Ley 8/1986; Decreto 256/1994, de 20 de diciembre sobre autorización administrativa de grandes superficies de venta al detalle.
- Ordenanza Municipal sobre convivencia y control de actividades molestas.
- Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).
- Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas y Reglamento del dominio público hidráulico (RD 849/1986 y RD 1315/1992, de 30 de octubre).
- Ley 6/89 de la Generalitat sobre Barrancos.
- Ley 42/1975, de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de patrimonio histórico español y Normativa municipal sobre remoción de terrenos en zonas arqueológicas (B.O.P. Nº 245, de 26 de octubre de 1992).
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas; Reglamento General para su desarrollo y ejecución (RD 1471/1989, de 1 de diciembre); y modificación parcial de dicho Reglamento General (RD 1112/1992, de 18 de septiembre).
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras y Reglamento para su desarrollo.
- Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de ordenación de los transportes terrestres y Reglamento de dicha Ley (RD 1211/1990, de 28 de septiembre).
- Ley 27/92 de 25 de Noviembre, y Ley3/87 de la Generalitat sobre Puertos.
- Decreto de 20 Julio de 1974 sobre Cementerios.
- Ley 3/95 sobre Vías Pecuarias.



- Servidumbres de paso de Energía Eléctrica, Ley 40/94 de 30 de Diciembre.



DISPOSICION ADICIONAL TERCERA: CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN EN LA ERMITA (PR-3)

(Excluida de esta disposición adicional la parte relativa al "Poble Nou" (TI-2), que pasa a la D.A. 4ª, como ámbito que es del Conjunto Histórico declarado como BIC según Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat).

Las condiciones estéticas que deberá cumplir la edificación en el área de la Ermita (PR-3) serán:

FACHADAS

En todo proyecto de edificación, ya sea de nueva planta o reforma, se deberá prever el estudio completo de la fachada, tanto en si misma considerada, como en conjunto con los edificios colindantes. A tal efecto, con independencia de los planos de fachada, actual y reformado, se presentará en el proyecto básico, los alzados del tramo de calle comprendido entre dos esquinas o chaflanes en que se sitúe la obra. Se representarán en uno de ellos el estado actual y en otro el reformado. (Escala mínima 1/200)

Esta norma tiene como objeto contrastar que el edificio proyectado responde a la tipología predominante, y es reconocible como tal. El órgano competente del Ayuntamiento podrá acordar, mediante resolución motivada la introducción de las correcciones que se estimen oportunas en los proyectos que acompañen a las solicitudes de licencia de obra al objeto de cumplir estas normas.

Quedan expresamente prohibidos los huecos de anchura superior a su altura, buscando así formas que sean consecuentes con la construcción tradicional de muros de carga.

La separación horizontal entre huecos debe ser cuando menos, igual a la anchura del hueco menor.

En ningún caso podrá construirse en fachada, por encima de la altura máxima permitida, cualquier tipo de cerramiento opaco.

Se declaran prohibidos el resto de los usos no enumerados como permitidos.

Ejecución de fachadas: las fachadas de la edificación se ejecutarán en su totalidad, prohibiéndose expresamente dejar sin realizar la parte correspondiente a la planta baja, independientemente del uso previsto. No obstante podrán cerrarse provisionalmente los huecos de la misma con fábrica de tabicón de ladrillo enfoscado y pintado. Quedan expresamente prohibidos los tabiques palomeros o conejeros, para la ejecución de dichos cerramientos.

Terminación de fachadas: se permite la realización de zócalos en las fachadas, con una altura máxima de 1,20 metros, de enfoscado de cemento o piedra natural sin pulir, pudiendo sobresalir un máximo de 5 centímetros.

Los revestimientos de fachada serán siempre lisos y pintados, recibiendo este tratamiento tanto las fachadas exteriores, como las interiores, los patios de luces y las medianeras descubiertas. Quedan especialmente prohibidos los azulejos y mármoles pulimentados.

CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas se realizarán con teja cerámica curva o árabe, realizándose su encuentro con las fachadas rematado en alero formado con ladrillo y teja cerámica.

Las cubiertas planas o los tramos en que lo sean, serán siempre transitables y en el límite con la fachada se protegerán con una barandilla de cerrajería o celosía cerámica. Quedan expresamente prohibidas las barandillas de cualquier otro tipo y especialmente las de balaustres.

Las chimeneas, conductos, casetas de ascensor y demás elementos constructivos que deban sobresalir por encima de la cubierta deberán tener un tratamiento estético que los integre en la tipología definida.

Se prohíben las chimeneas metálicas, elementos reflectantes, luminosos y cualquier remate de tipo industrial, que interfiera el conjunto urbano.

BALCONES

Los balcones son el único cuerpo saliente permitido. Su vuelo máximo será de 45 centímetros con independencia del ancho de la calle al que de frente la parcela.





Se separarán de la medianera una distancia no inferior a 50 centímetros y no poseerán una longitud superior a 185 centímetros. La separación mínima entre balcones de una misma planta será de 100 centímetros.

La alineación exterior de los balcones y barandillas deberá ser siempre paralela a la fachada.

El balcón deberá responder a la tipología tradicional, y en tal sentido, las barandillas serán de hierro forjado o madera y la estructura horizontal será independiente del resto de la edificación, y de cerrajería.

Se prohíben los antepechos macizos.

REJAS

Se autorizarán rejas de hierro, hasta un saliente máximo de 50 centímetros, a partir de 2,50 metros de la rasante de la acera.

En el caso de que se sitúen en planta baja no podrán sobresalir del plano de fachada.

CARPINTERIA Y DEFENSAS

La carpintería, si no es de madera, deberá pintarse o lacarse en símil madera o colores armoniosos con el resto de las fachadas.

El plano exterior de la carpintería, en cualquier vano, deberá estar retranqueado como mínimo 20 centímetros respecto al plano de fachada.

Queda expresamente prohibido el empleo en la carpintería exterior de vidrios reflectantes.

Se prohíbe el empleo de persianas enrollables de guías en los vanos, siendo los únicos elementos permitidos para el oscurecimiento y defensa las contraventanas y las persianas exteriores típicas.

En la carpintería exterior no se permitirán puertas metálicas enrollables ni otras de tipo industrial.

En las plantas bajas (comercios, escaparates, etc.) serán admisibles elementos de defensa y seguridad constituidos por rejas de hierro forjado abatibles sobre la fachada, debiendo quedar sujetas a la misma cuando se encuentren abiertas, y sin que en esta posición sobresalgan más de 10 centímetros de la línea de fachada.

ROTULOS, ANUNCIOS Y OTROS ELEMENTOS SUPERPUESTOS

No se autorizará la construcción o instalación de elementos que se superpongan o desvirtúen la estética del edificio (vitrinas expositoras, marquesinas, etc.).

No se autorizará la colocación en el mismo plano de fachada de rótulos superiores en su longitud a la anchura de los vanos sobre los que se sitúen.

Se autorizan los rótulos en bandera, con un saliente máximo de 80 centímetros, una altura máxima de 60 centímetros y una altura mínima sobre la rasante de 2,50 metros.

Se prohíben los anuncios publicitarios adosados a las fachadas o medianeras, así como las pinturas con aquella finalidad.

Están totalmente prohibidos los plafones luminosos.

COLOR

Los colores a emplear en fachadas serán los que habitualmente se vienen empleando en la zona; la carta de colores es la aprobada en su día por el Ayuntamiento para el Plan Especial del Casco Antiguo, autorizándose también el color blanco.

Los colores a utilizar y su disposición se reflejarán en el estudio de fachada del proyecto básico.

DISPOSICION ADICIONAL CUARTA: NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE SUS MONUMENTOS Y ENTORNOS DE PROTECCIÓN

(Disposición adicional cuarta sustituida en su totalidad por las normas de protección contenidas en el Decreto 237/03 del Consell de la Generalitat por el que se declara como BIC el Conjunto Histórico de Villajoyosa).

La presente normativa de protección rige para el ámbito territorial que se corresponde con la delimitación del Conjunto Histórico, según se define en el Decreto 237/03, del Consell de la Generalitat que ha sido grafiado en los planos de ordenación.

Las murallas de la villa y la Iglesia Parroquial de la Asunción de Nuestra Señora, templo fortaleza gótico, son Bienes de Interés Cultural con categoría de Monumento en virtud de la disposición adicional primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano. De conformidad con lo establecido en el artículo 28.2.e) de la Ley anterior se delimitan los entornos de protección de los mismos que se han grafiado en los planos de ordenación.

Las partes integrantes de estos bienes (elementos arquitectónicos, esculturas, herrajes, etc.) se contienen en el anexo II del Decreto 237/03.

La relación de las edificaciones más destacadas del Conjunto Histórico de Villajoyosa, consideradas como Bienes de Relevancia Local son las siguientes:

- Hospital asilo antiguo, en la calle Fray Posidonio Mayor (siglo XVIII).
- Los arrabales de Poniente y Levante.
- El conjunto de edificios del barrio del mercado.
- El barrio del Poble Nou.
- Monumento al Dr. Esquerdo.
- Fuente de la playa.
- El espacio de protección arqueológica del castillo.
- El espacio de protección arqueológica configurado por el casco antiguo.”

CONJUNTO HISTÓRICO

Artículo 1.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención precisará, con carácter previo a la concesión de licencia o aprobación municipal, la autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte; dicha autorización se ajustará a los criterios establecidos en el artículo 39 de la citada Ley y las determinaciones de esta normativa que en aplicación de la misma se concretan para este ámbito.

Artículo 2.

El artículo anterior regirá transitoriamente hasta la aprobación del preceptivo Plan Especial de Protección o sea convalidado, si procede, el planeamiento vigente, a los efectos del artículo 34.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Artículo 3.

El régimen de intervenciones patrimonialmente admisibles en los bienes seleccionados en el presente Decreto para su reconocimiento como Bienes de Relevancia Local garantizará la protección integral de sus valores, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, para los bienes así reconocidos. Ello sin perjuicio de la obligación municipal de adaptar el contenido de su Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos a los efectos de incluir estos inmuebles con la expresada calificación, hecho que implicará la plena aplicación de lo preceptuado en el citado artículo.

Artículo 4.

Todas las intervenciones requerirán, para su autorización patrimonial, la definición precisa de su alcance, con la documentación técnica que por su especificidad les corresponda, y con la ubicación



parcelaria y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su trascendencia patrimonial.

Este último aspecto será evaluado por el técnico municipal de cuyo sopesado informe el Ayuntamiento podrá derivar la innecesariedad de autorización previa en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como sería el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la correcta conservación, buen uso y habitabilidad interior de los inmuebles que no tengan reconocimiento individualizado de Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local, y que, por planteamiento, técnica y alcance no supongan poner en peligro los valores del edificio, en sí mismo y/o en su contribución a los valores generales del ámbito protegido.

En estos casos, el Ayuntamiento comunicará a la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, en el plazo de 10 días, la concesión de licencia municipal, adjuntando como mínimo el informe técnico que se menciona en el párrafo anterior, un plano de ubicación y el apoyo fotográfico que permita constatar la situación de partida y su falta de trascendencia patrimonial.

Artículo 5.

Con las únicas salvedades que la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, establece, y que justificadamente pudieran ser invocadas, y en tanto no se provea del planeamiento a que hace referencia el artículo 2 de la presente normativa, las intervenciones atenderán a los siguientes criterios:

1. Se mantendrán las pautas de parcelación histórica del conjunto.
2. Las alineaciones y alturas serán las establecidas en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 7 de abril de 1999. Se exceptúan las parcelas recayentes a las calles Alacant y Pelayo, que no rebasarán una altura máxima de dos (incluida la planta baja).
3. El uso característico de los edificios será el residencial con los usos compatibles aceptados por el referido Plan General.
4. En tanto no se proceda a la catalogación individualizada del patrimonio arquitectónico del conjunto, los edificios tradicionales mantendrán sus fachadas originales. Las obras de restauración de fachada, así como las de reforma interior que alcancen el nivel de rehabilitación global del inmueble, deberán repristinar la morfología exterior, conforme a sus valores arquitectónicos específicos y definición primigenia. En los inmuebles cuya morfología resulte disonante respecto de la característica de la zona, estas actuaciones comportarán la adecuación de la fachada y cubiertas a las condiciones establecidas en la presente normativa para las edificaciones de nueva planta. Las intervenciones en plantas bajas comportarán el respeto –y recuperación en su caso– de la parte correspondiente de la fachada del inmueble.
5. Las fachadas de nueva planta o de remodelación de aquellas no tradicionales se adecuarán con carácter estético y material a la tipología y acabados de la zona:
 - a) Los aleros de cubierta, volados desde el plano de la alineación, serán de dimensiones y perfiles tradicionales.
 - b) Los huecos serán de proporción vertical, disposición y dimensiones características de la zona.
 - c) Las carpinterías se integrarán según cánones tradicionales, preferentemente de madera y descartando imitaciones. Para el oscurecimiento y protección se dispondrá, preferentemente, contraventanas interiores, admitiéndose en el exterior mallorquinas o la sobreposición de las tradicionales persianillas enrollables de madera.
 - d) En cuanto los acabados exteriores de los paramentos, se prohíben técnicas materiales no tradicionales o que supongan la imitación de éstos.
 - e) Los balcones serán de bandeja de grosor no superior a 15 cm, vuelo característico –en todo caso no superior a 50 cm– y barandilla de hierro, desarrollándose en extensión –número y amplitud–, disposición y jerarquía compositivas, según las pautas propias de la zona. Quedan proscritos los miradores.



6. Las cubiertas serán inclinadas, de teja árabe, con pendiente máxima del 35%, a dos aguas y cumbreira de altura máxima de 2,25 m respecto de la altura de cornisa. Este requisito únicamente podrá ser dispensado, con carácter excepcional, en aquellos casos en los que se acredite la existencia de una singular justificación histórico-contextual.

Artículo 6.

Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la correcta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena o paisaje urbano de los monumentos, su entorno y el conjunto en general, como sería el caso de la afección de los espacios libres por actuaciones de reurbanización, ajardinamiento o arbolado, provisión de mobiliario urbano, asignación de uso y ocupaciones de la vía pública, etc., o como podría serlo también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones por tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, toldos, instalaciones vistas, antenas, etc., o cualesquiera otros de similar corte y consecuencias, deberán someterse a autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, que resolverá con arreglo a las determinaciones de la Ley y los criterios de percepción y dignidad antes aludidos.

Queda proscrita la introducción de anuncios o publicidad exterior que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en dicha escena urbana, salvo la de actividades culturales o eventos festivos que, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.

MONUMENTOS

Artículo 7.

Se atenderá a lo dispuesto en la sección segunda, Régimen de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural, del capítulo III, título II, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, aplicable a la categoría de Monumento.

Artículo 8.

Los usos permitidos serán todos aquellos que sean compatibles con la puesta en valor y disfrute patrimonial del Bien y contribuyan a la consecución de dichos fines. La autorización particularizada de uso se registrará según lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

ENTORNOS DE MONUMENTOS

Artículo 9.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley, en los entornos de los Monumentos, aún cuando sean dotados de una planificación patrimonialmente validada, cualquier actuación requerirá la autorización previa de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte salvo en los supuestos contemplados en el artículo 4 de la presente normativa, que también será de aplicación en estos ámbitos.

Artículo 10.

En tanto en cuanto no se provea a estos entornos del planeamiento específico a que hace referencia el artículo 34 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, registrará, con carácter transitorio, la normativa determinada en el presente Decreto para el Conjunto Histórico o la que, en sustitución de ella, disponga el planeamiento patrimonial aprobado para el mismo. La Conselleria de Cultura, Educación y Deporte podrá, a la vista del nivel de detalle de este último documento, eximir al Ayuntamiento de la obligatoriedad de redactar documentos planificadores específicos para estos ámbitos.

BIENES MUEBLES.

Artículo 11.

Se atenderá a lo dispuesto en la sección tercera, del capítulo III, título II de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativa al régimen de los bienes muebles de interés cultural.



DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.

Todas las actuaciones y obras que supongan la alteración del subsuelo del conjunto quedarán sujetas a lo dispuesto en el título III de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y requerirán la previa intervención arqueológica.

Artículo 13.

La contravención de lo previsto en la presente normativa determinará la responsabilidad de sus causantes en los términos establecidos en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y demás Leyes que sean de aplicación.





DISPOSICION ADICIONAL QUINTA: NORMATIVA DE APLICACIÓN A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se establece la siguiente normativa de aplicación a las obras de urbanización que se lleven a cabo en el ámbito del municipio de La Vila Joiosa:

RED VIARIA

Las vías de carácter estructural o pormenorizado se ajustarán indicativamente a los siguientes tipos y secciones:

RED ESTRUCTURAL

Tipo VIA	Anchos totales (m)	Nº aceras	Ancho min. (m)	Nº calzadas	Ancho min. (m)	Nº Aparcam.	Ancho min. (m)	Bulevar	Ancho min. (m)
I	6,00 a 9,50	V I A S E S P E C I A L E S							
II	10,00 a 13,00	2,00	2,00	2,00	3,00	-	-	NO	-
III	14,00 a 16,50	2,00	2,50	2,00	3,25	1,00	2,50	NO	-
IV	18,00 a 20,00	2,00	3,00	2,00	3,50	2,00	2,50	NO	-
V	25,00	2,00	5,00	2,00	3,50	2,00	2,50	SI	3,00
VI	30,00 a 45,00	2,00	3,00	4,00	3,50	-	-	SI	10,00
VII	50,00	2,00	3,00	4,00	3,50	4,00	2,50	SI	20,00

RED PORMENORIZADA

Tipo VIA	Anchos totales (m)	Nº aceras	Ancho min. (m)	Nº calzadas	Ancho min. (m)	Nº Aparcam.	Ancho min. (m)	Bulevar	Ancho min. (m)
I	6,00 a 8,00	V I A S E S P E C I A L E S							
II	10,00 a 12,00	2,00	2,00	2,00	3,00	-	-	NO	-
III	14,00 a 16,00	2,00	2,50	2,00	3,25	1,00	2,50	NO	-
IV	18,00 a 20,00	2,00	3,00	2,00	3,50	2,00	2,50	NO	-
V	40,00	2,00	3,00	4,00	3,50	-	-	SI	20,00

Para aquellos viales de jurisdicción supramunicipal se estará a lo dispuesto en las determinaciones contenidas en la legislación sectorial de que dependan.

ESTACIONAMIENTOS

Al objeto de unificar las dimensiones mínimas para la implantación de plazas de aparcamiento en la vía pública, en la cuantía respectiva determinada. Se establecen las siguientes dimensiones mínimas tipo:

Tipo	Longitud (m)	Anchura (m)
Motocicletas	2,50	1,50
Turismos	4,50	2,50
Autobuses	12,00	3,50
Vehículos Industriales	6,00	3,00

PAVIMENTACIONES

A efectos de normalización, el Ayuntamiento establecerá las condiciones a cumplir por los proyectos de urbanización en un Pliego de Prescripciones Técnicas Generales que podrá modificar los contenidos aquí expuestos.

Rasantes.

Las rasantes de las vías se adaptarán, en la medida de lo posible a la forma del terreno a fin de evitar grandes movimientos de tierras.

La pendiente máxima será del 10,00% y la mínima del 0,50%.

Firmes.

El firme de todas las vías, salvo justificación contraria será de 45 centímetros y compuesto por las siguientes capas:

Espesor (cm)	Capa	Material
20	Sub-base granular	Material granular
15	Base granular	Zahorras artificiales
6	Binder	Aglomerado asfáltico en caliente
4	Rodadura	Aglomerado asfáltico en caliente

Aceras.

Las aceras estarán pavimentadas, y en general, a distinto nivel que la calzada. En aquellas que su ancho sea igual o superior a 2,50 metros, dispondrán de alcorques para arbolado viario de dimensiones mínimas 0,80x0,80 m².

Prefabricados.

Los bordillos prefabricados de hormigón se ejecutarán con hormigón H-200 o superior. Las baldosas de terrazo, pastillas hidráulicas y adoquines a emplear en la pavimentación de la acera deberán estar homologadas por el Ayuntamiento.

Mobiliario Urbano.

Todos aquellos elementos destinados a la ornamentación y adecuación del uso de las vías públicas deberán estar, también homologados por el Ayuntamiento.

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA

Criterios básicos de accesibilidad en las vías y espacios de uso público.

La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público deberá realizarse de forma que resulten accesibles a todas las personas, especialmente a las que tienen movilidad reducida o limitación sensorial.

Los criterios básicos que se establecen en la presente disposición deberán ser recogidos en los instrumentos de planeamiento y de su ejecución, así como en los proyectos de urbanización, de dotación de servicios, de obras y de instalaciones, no pudiendo ser aprobados en caso de incumplimiento de aquellos. En el informe previo de carácter técnico que se emita se hará constancia expresa del cumplimiento de los criterios fijados por la presente disposición.

Espacios peatonales de uso público.

En general, los distintos elementos de urbanización de los espacios peatonales de uso público, entendiéndose por tales todos aquellos componentes de las obras de pavimentación de aceras y calzadas, suministro de agua potable y energía eléctrica, alcantarillado y alumbrado públicos, jardinería y, en general, todas aquellas que materializan las prescripciones del planeamiento urbanístico, no podrán originar obstáculos que dificulten o impidan la libertad de movimientos de las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Las zonas de los espacios peatonales de uso público, sean de titularidad pública o privada, destinadas al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida o limitación sensorial y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. En todo caso, los desniveles de las destinadas al tránsito en los espacios peatonales de uso público se salvarán mediante rampas. No se recomienda que las rampas alcancen grados de inclinación superiores al 8% tanto en sentido longitudinal como en sentido transversal. En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles se deberán rebajar las aceras al nivel del pavimento de calzada o levantar la calzada a la altura de los bordillos enrasando la acera con la calzada a cota ± 0.00 . La pendiente máxima longitudinal de dichos rebajes de aceras no superará el 12%. La anchura mínima de los espacios peatonales de uso público será de 1,20 metros, incrementándose hasta 1,50 metros en las zonas de cruce. En las zonas de las aceras no destinadas al cruce de peatones, no obstante, la altura máxima de los bordillos no deberá superar los 15 centímetros.





Los pavimentos de los espacios peatonales de uso público serán duros, antideslizantes y sin resaltos. Frente a los cruces peatonales de calzada, el pavimento deberá tener diferente color y textura al resto del itinerario peatonal al objeto de advertir de ello a las personas deficientes visuales.

Las rejas y los registros situados en los espacios peatonales de uso público estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas con movilidad reducida o limitación sensorial. No dispondrán de ningún hueco o resquicio que permita el paso de una esfera de 2 centímetros de diámetro.

Los árboles que se sitúen en los espacios peatonales de uso público deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad y tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados el pavimento circundante.

Los elementos del mobiliario urbano, entendiendo por tales el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, soles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles a todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal y, en especial, para las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para personas con movilidad reducida o limitación sensorial. La altura de los mismos no será inferior a 2,20 metros medidos desde el pavimento, prefiriéndose su situación en las paredes al objeto de reducir al máximo el número de postes en la vía pública.

Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz y realizarán los cambios de señales con tiempo suficiente para permitir cruzar con seguridad a personas con movilidad reducida o limitación sensorial. En los semáforos dotados de pulsador para cruce de peatones, dicho pulsador se situará a una altura no superior a 1,00 metro desde el pavimento, al objeto de facilitar su accionamiento por personas en silla de ruedas.

Cualesquiera elementos que sobresalgan de las alineaciones que interfieran en un espacio público peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida o limitación sensorial. La altura de los mismos nunca será inferior a 2,20 metros medidos desde el pavimento.

Protección y señalización de elementos provisionales en los espacios peatonales de uso público.

Todo tipo de elemento provisional en un espacio público que implique peligro, obstáculo o impida o dificulte el recorrido, acceso o estancia peatonal, tales como obras, zanjas, andamios o análogos, deberá quedar señalizado y protegido mediante vallas estables y continuas, dotadas de señalización luminosa y de señales acústicas intermitentes con umbrales que no perturben al resto de la comunidad de manera que puedan ser advertidos con antelación por personas con limitación sensorial.

Cuando existan espacios peatonales de uso público cortados por obras se preverán recorridos alternativos que permitan el tránsito de personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Reserva de estacionamiento de vehículos.

En las zonas de estacionamiento de vehículos de las calles de nueva urbanización deberá reservarse, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas de aparcamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.

Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada cincuenta o fracción.

Si dichas plazas de aparcamiento se disponen en batería, tendrán unas dimensiones mínimas de 4,50 por 3,30 metros, de modo que permitan su utilización por personas que necesitan desplazarse en silla

de ruedas, y junto a las mismas se ubicará una rampa de acceso a la acera, o se rebajará el bordillo de ésta.

SANEAMIENTO, DEPURACION Y VERTIDO

A efectos de normalización, el Ayuntamiento establecerá las condiciones a cumplir por los proyectos de urbanización en un Pliego de Prescripciones Técnicas Generales que podrá modificar los contenidos aquí expuestos.

El sistema de saneamiento propuesto para el municipio de La Vila Joiosa es el grafiado en los planos de planta adjuntos, en el esquema propuesto se garantiza el vertido, transporte y posterior depuración de los caudales provenientes de todos y cada uno de los sectores propuestos.

La red de saneamiento de nueva implantación se extiende, mediante la conexión con impulsiones, hasta los sectores de suelo localizados en el extremo sur del término, así como hasta otros sectores actualmente carentes de ello. Los colectores de nueva implantación se ajustan, siempre que es posible, al trazado de viarios estructurales.

En cuanto al saneamiento del área de suelo comprendido entre el río Torres y el término de Finestrat, actualmente vertiente hacia la depuradora de Villajoyosa, aunque ya diseñado en su día como reversible, se completa con la infraestructura necesaria para el cambio de dirección de los vertidos hacia la futura depuradora de Poniente de Benidorm.

Dado que previo al proceso de depuración, las aguas residuales deben sufrir de una elevación, el sistema de saneamiento adoptado para el municipio será separativo, con redes independientes para el saneamiento de las aguas residuales y de las aguas pluviales.

Quedan expresamente prohibidas para densidades de vivienda superior a 15 ud/Ha, las instalaciones del tipo vertido directo, pozos drenantes, fosas sépticas, etc.

Para el dimensionamiento de las instalaciones inherentes a la red de aguas residuales se tomará como mínimo el caudal equivalente al 80% del considerado para el abastecimiento.

El Ayuntamiento deberá redactar un Plan Director de Infraestructura Sanitaria que posibilite las determinaciones en materia de abastecimiento y saneamiento contenidas en este documento.

Las redes de saneamiento se dimensionarán de forma tal que no se produzcan velocidades del efluente inferiores a 0,60 m/sg ni superiores a 3,0 m/sg, al objeto de evitar respectivamente las eventuales sedimentaciones y erosiones que pudieran producirse.

El diámetro mínimo de la red será de 30 centímetros, salvo acometidas domiciliarias, donde este diámetro se podrá reducir hasta 20 centímetros. La distancia máxima entre pozos de registro queda fijada en 50 metros. Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con vertido directo a pozo y si ello no fuera posible justificadamente, se podrán conectar al conducto principal siempre que la conexión sea estanca y del tipo "injerto rápido" (sólo en PVC), el ángulo mínimo que debe presentar la acometida con la conducción principal será de 45°.

Las tuberías que se pueden emplear en la construcción de los colectores serán de:

- Hormigón centrifugado o vibrocomprimido con campana armada y junta elástica.
- Fibrocemento específico para saneamiento, con junta flexible.
- Fundición dúctil específica para saneamiento, con junta flexible.
- PVC de pared compacta, aligerada o corrugada, con junta flexible.
- Polietileno de alta densidad y pared corrugada específico para saneamiento.
- Todas aquellas de las contempladas en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para el Saneamiento de Poblaciones del MOPU de fecha 15 de Septiembre de 1.986.

Quedan expresamente prohibidas las conducciones de saneamiento de:

- Hormigón en masa y junta rígida machiembrada.
- PVC rígido y junta encolada.

Se garantizará, a la hora de desarrollar un sector las condiciones de integración y conexión con la infraestructura municipal definidas en las fichas de ordenación pormenorizada.



AGUAS PLUVIALES

La urbanización de los sectores favorecerá la evacuación natural de las aguas de escorrentía, evitando la formación de puntos bajos y vertidos a propiedades colindantes que alteren las condiciones iniciales de paso de escorrentías.

Salvo razón justificada en contra, las urbanizaciones deberán disponer de red de evacuación de escorrentías superficiales, dotadas de imbornales mixtos del tipo "buzón-rejilla" e incluso de puntos de acometida donde sea previsible una pavimentación intensiva.

Las REDES DE EVACUACION de drenajes superficiales se calcularán para un período de retorno mínimo de CINCUENTA AÑOS.

Los ENCAUZAMIENTOS TRANSVERSALES de pequeñas torrenteras se calcularán para un período de retorno mínimo de CIEN AÑOS.

Los ENCAUZAMIENTOS LONGITUDINALES de torrenteras se calcularán para un período de retorno de QUINIENTOS AÑOS.

Las OBRAS DE PASO sobre los Barrancos del Amadorio, Torres, Carabassot, Hércules y Charco se calcularán para un período de retorno de QUINIENTOS AÑOS.

En cuanto a materiales, dimensiones y ejecución se estará a lo dispuesto en este sentido para las aguas residuales.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

A efectos de normalización, el Ayuntamiento establecerá las condiciones a cumplir por los proyectos de urbanización en un Pliego de Prescripciones Técnicas Generales que podrá modificar los contenidos aquí expuestos.

La red de distribución, deberá ser mallada y con alimentación directa mediante una arteria desde la red básica municipal.

En todos los casos se repartirá en diez horas para garantizar puntas.

El caudal para incendios se estimará en la siguiente tabla.

Residencial exclusivo	3 l/sg.
Comercial	10 l/sg.
Industrial	15 l/sg.
Almacenes	20 l/sg.
Hipermercados	30 l/sg.

Los diámetros mínimos será función del tipo de conducción según el siguiente cuadro:

ELEMENTO	FUNCIÓN	DIAMETRO MINIMO (mm)
Arteria	Alimentación al sector	150
Distribuidor	Distribución dentro del sector	100
Ramal	Alimentación acometidas (máx. 100 viv.)	80

La red de distribución estará siempre mallada y dispondrá de bocas de riego de 70 mm del tipo normalizado por el Servicio de Bomberos y con separaciones máximas de 200 centímetros.

Los ramales podrán ser de 60 mm cuando no abastezcan a más de 6 viviendas y se encuentre a menos de 200 metros una boca de riego de 70 mm. Salvo en esa circunstancia en que podrán ser ciegos, deberán mallarse a la red de distribución y dispondrán de bocas de riego de 45 mm de forma que la distancia máxima a otra boca no sea superior a 200 metros.

La presión mínima de la red será de 10 m.c.a. y garantizará el caudal de incendios con una presión de 6 m.c.a. en dos bocas de riego contiguas, de forma que durante el tiempo de utilización de las mismas no sea reducido el consumo restante en más del 50%.





La presión máxima de la red no será superior a 60 m.c.a., por lo que deberán instalarse los correspondientes reductores de presión con carácter general en las nuevas redes de distribución.

Las conducciones se situarán siempre que sea posible bajo aceras o zonas públicas protegidas del tráfico rodado.

Las arterias y distribuidores serán de fibrocemento de PN mayor de 10 atm. o de fundición dúctil P 51 atm. Los ramales podrán ser de PE (mínimo 10 atm. y uso alimentario) siempre que su diámetro no sea superior a 80 mm. Obligatoriamente, cuando las conducciones transcurran por zonas no protegidas del tráfico rodado serán de fundición.

Todas las piezas especiales y valvulería serán de fundición y se instalarán de forma que sea posible su extracción y recambio sin realizar recortes en la conducción, las válvulas de compuerta serán de cierre elástico y con husillo de acero inoxidable.

En la Memoria de los proyectos de urbanización deberá incluirse certificado expreso del Ayuntamiento de Villajoyosa, aceptando la memoria de calidades de la red que se proponga.

ALUMBRADO PUBLICO

Toda vía pública deberá tener el correspondiente alumbrado público con una iluminación media mínima de 15 lux con un factor, de uniformidad extrema superior a 0,25. En las intersecciones ésta deberá elevarse a 20 lux con un factor de uniformidad de 0,40.

Se establecerá un alumbrado reducido que mantenga iluminadas las intersecciones y en todo caso los encuentros entre las redes estructurales y pormenorizadas.

Las conducciones serán subterráneas salvo en el caso de que la instalación sea a base de brazos murales.

La altura mínima del punto de luz será de 6 metros. La relación entre separación y altura de montaje para tramos rectos no será inferior a 3, en tramos curvos este valor se reducirá a 2.

En las intersecciones el número mínimo de luminarias será de tres. En los encuentros de la red viaria con la complementaria se estará a lo dispuesto por los organismos que las tutelan.

El suministro eléctrico a la instalación se realizará de forma independiente de forma que se pueda manipular y medir desde casetas o armarios situados en la vía pública.

La localización de estos armarios o casetas no reducirá el ancho de las aceras.

SUMINISTRO ELECTRICO

Por el dimensionamiento de los distintos servicios se considerará como mínimo el grado de electrificación media.

Para locales comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m² que se aumentará hasta 150 W/m² cuando el uso sea industrial.

Si en el desarrollo de la urbanización hubiera varios centros de transformación, estos deberán unirse mediante una conducción de media tensión.

Las conducciones serán subterráneas cuando transcurran en el interior de las zonas urbanizadas. A estos efectos el proyecto de urbanización incluirá el coste de subterrneización de todas aquellas líneas aéreas de media tensión existentes de forma que la ejecución de estas obras sea requisito fundamental para considerar acabada la urbanización.

Así mismo las conducciones se localizarán bajo aceras o espacios libres de forma que no existan servidumbres para su conservación.

Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública con camiones de hasta 3,50 T de carga.

Asimismo deberán estar aislados y quedar por encima de los niveles máximos de las escorrentías.



TELEFONOS Y TELECOMUNICACIONES

Los proyectos de urbanización que desarrollen las nuevas implantaciones urbanas justificarán las conducciones subterráneas oportunas para alojar las canalizaciones precisas de teléfonos y antenas colectivas de TV.

A efectos del párrafo anterior se establece un mínimo de 2 líneas por vivienda para teléfonos y una antena colectiva de TV por fase de la urbanización.

RESIDUOS SOLIDOS

Todas las urbanizaciones deberán disponer contenedores metálicos homologados por el Ayuntamiento, en número mínimo de una unidad cada 75 viviendas situadas en zonas protegidas de las vistas, próximos a la red complementaria y accesibles por camiones de hasta 30 T de peso.

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Todos los espacios libres como zonas verdes, áreas de juego de niños, viales etc., deberán ajardinarse en el momento de su urbanización. En vías la distancia máxima entre árboles será de 10 metros.

Así mismo constarán como mínimo con los servicios de riego y alumbrado público.

El proyecto de urbanización incluirá los costes correspondientes al ajardinamiento de la zona, definirá las especies a plantar e incluirá el mantenimiento del mismo durante un mínimo de un año.

COORDINACIÓN DE LOS DISTINTOS SERVICIOS

Todas las canalizaciones deberán ser paralelas discurriendo a ser posible por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

En zonas de nueva urbanización todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Así mismo, se enterrarán o trasladarán aquellos servicios existentes no subterráneos, con las salvedades comentadas en el apartado de alumbrado público.

En el proyecto de urbanización se deberá detallar expresamente la ordenación de los conductos subterráneos para cada una de las calles mediante la correspondiente sección acotada.

GARANTIAS DE ABASTECIMIENTO

En la documentación se justificará expresamente la viabilidad de conseguir el abastecimiento de servicios urbanísticos con las dotaciones y caudales necesarios para la población programada. A estos efectos se adjuntará:

Descripción y justificación del abastecimiento a nivel de anteproyecto.

Certificado de compromiso de abastecimiento por parte de la empresa suministradora y evaluación del coste correspondiente.

Autorización escrita de los propietarios exteriores al sector de los suelos afectados aceptando el establecimiento de la correspondiente servidumbre.

GARANTIAS A LA URBANIZACION

Cuando la urbanización se realice por fases, para cada una de ellas deberá redactarse y aprobarse el correspondiente proyecto de urbanización.

Para la devolución del aval depositado por el urbanizador, deberá estar íntegra y correctamente ejecutada la urbanización. A efectos el Ayuntamiento extenderá certificación al año de haberse finalizado la misma.

(texto añadido por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de julio de 2014)

CIRCULACIÓN DE BICICLETAS



Los Proyectos de Urbanización incorporarán la definición técnica completa y valoración de recorridos ciclistas perfectamente habilitados en, al menos, los viales que deban incorporar dichos recorridos según la Red Básica de Recorridos Ciclistas de La Vila Joiosa. A criterio del Ayuntamiento se completará dicha Red Básica con recorridos internos dentro del sector o del ámbito concreto de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras externas al sector o ámbito concreto de ejecución que sean necesarias para la adecuada conexión de los recorridos ciclistas definidos en el mismo con los recorridos ciclistas ya existentes en las inmediaciones, entendiéndose a tal efecto aquéllos situados a una distancia máxima de 100 m del sector o ámbito de ejecución, sin perjuicio de que los programas de actuación integrada o equivalentes, o los instrumentos de planeamiento, puedan establecer otras condiciones de conexión de esta infraestructura.

Se admitirán las siguientes tipologías:

- **Acera-Bici:** Consiste en una banda de circulación ciclista en plataforma compartida con los peatones y separada físicamente del tráfico motorizado. La tipología preferente será la acera-bici visualmente diferenciada, de forma que la separación de los espacios destinados al uso peatonal del ciclista sea más una percepción visual que un obstáculo físico, con acabado en hormigón bituminoso negro y con señalización horizontal y vertical adecuada, separada del tránsito peatonal con elementos de jardinería o mobiliario urbano. Como tipologías admisibles se contemplan la reutilización de aceras existentes utilizando únicamente señalización horizontal y vertical. La anchura mínima de estos carriles en ámbitos urbanos no será inferior a 1,5 metros, ó 2,0 metros en nuevos desarrollos urbanísticos. Cuando la Acera-Bici discorra de forma anexa a una banda de aparcamiento en cordón deberá dejarse una banda de separación de al menos 1,0 metros entre ésta y el límite exterior del recorrido ciclista para evitar colisiones con las puertas de los vehículos estacionados. En el caso de aparcamiento en batería, esta separación podrá reducirse a 0,50 m.
- **Acera-Bici en mediana:** Se utilizará en casos singulares donde sea conveniente desplazar las bandas ciclistas al centro de la calzada sirviendo de elemento separador de los sentidos de circulación en los viales de gran anchura.
- **Pista-Bici:** En los casos en que sea posible la utilización de espacios públicos libres del tránsito motorizado (como pueden ser jardines públicos o vías pecuarias) se utilizará la tipología de pista-bici, ya que se trata en la práctica de un vial de uso exclusivo ciclista. La anchura mínima en este tipo de vías será de 2,0 metros, si bien se procurará una anchura mínima de 3,0 metros. El firme recomendado sigue siendo el hormigón bituminoso color negro, si bien en determinadas circunstancias serán admisibles acabados el albero u otros materiales de menor impacto visual.
- **Ciclo-Vía, Ciclo-Carrer o Ciclo-Calle:** Se trata de un vial sujeto al tránsito motorizado y que se establece como recorrido ciclista señalizado, de forma que se limita la velocidad máxima en el vial a 30 km/h, se "sitúa" al ciclista en el centro de la calzada y se establece una distancia mínima de seguridad entre vehículo motorizados y ciclista que les precedan de 5,00 metros.
- **Carril-Bici:** Aquellos casos en los que uno de los carriles de circulación se señala y separa, generalmente mediante balizas o elementos separadores, del tráfico motorizado para su utilización exclusiva por el tráfico ciclista. También se incluye en esta categoría los arcenes reconvertidos en carriles de uso ciclista. La anchura mínima para doble sentido de circulación será de 2,00 m y 1,50 m para sentido único de circulación en ámbitos ya urbanos. En nuevos desarrollos la anchura mínima será siempre de al menos 2,00 metros. Estos carriles contarán con una distancia de separación del tráfico motorizado de al menos 0,50 m, mediante señalización vertical y balizas o elementos separadores manteniendo una distancia máxima libre entre ellos de 1,50 m.

Los Proyectos de Urbanización de nuevo desarrollo se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- Incorporarán plano específico de recorridos ciclistas, con detalle suficiente de los cruces y conexiones exteriores.
- Incorporarán la señalización horizontal y vertical necesaria para garantizar una circulación ciclista segura y funcional. A tal efecto se utilizará la definida en el plano RBRC.03, o si hubiere, la aprobada en la ordenanza correspondiente.
- Incorporarán plano de detalle de pavimentación. El firme que se utilizará será de hormigón bituminoso color negro, de 5 cm de espesor mínimo, sobre solera de hormigón de 10 cm de espesor mínimo, y encintado con rigolas de 10 cm de anchura mínima.



- Las tipologías a utilizar de forma prioritaria en nuevos desarrollos serán la Acera-Bici separada de los recorridos peatonales de forma visual con arbolado o elementos de mobiliario urbano, y el Carril-Bici. Se procurará incorporar Pista-Bici en los espacios libres de las nuevas zonas a urbanizar, totalmente separado del tránsito peatonal. En los nuevos desarrollos no se permite la implantación de Ciclo-Vías.
- En los cruces con el tráfico motorizado el recorrido ciclista se pintará de color rojo cuando no coincida con un paso de peatones. Cuando coincida con un paso de peatones como regla general ambos se ejecutarán de forma sobre elevada respecto a la calzada y a cota de bordillo. En todos estos cruces se situará una señal de advertencia de peligro de tráfico ciclista.
- Los recorridos ciclistas estarán perfectamente enrasados y no se admitirá la existencia de escalones o irregularidades. En los cambios de tratamiento superficial o material de acabado no se admitirán en el recorrido ciclista resaltos o escalones superiores a 1 cm de altura.
- Todos los espacios libres, jardines y parques y dotaciones públicas de cualquier índole contarán con acceso directo a recorrido ciclista. Se dispondrá, de forma inmediata a estos espacios y en todos ellos, al menos un conjunto de 5 unidades de aparca bicicletas, sin perjuicio de que, a la vista de la dotación concreta, el Ayuntamiento pueda modificar este número.
- Los elementos aparca bicicletas constarán de una barra curvada de al menos 5 cm de grosor y firmemente anclada al suelo en sus extremos, de forma que su extracción no sea posible sin su rotura o la rotura del pavimento, y que permita anclar a la misma las dos ruedas y el cuadro de la bicicleta de forma simultánea. Se instalará la señalización vertical correspondiente.
- La señalización vertical y horizontal a disponer se ajustará a la indicada en el plano anexo.
- Los recorridos ciclistas tendrán una pendiente máxima del 10 %, aunque en tramos cortos, y a criterio municipal, podrán alcanzar una pendiente de hasta el 15 %.

Las obras de remodelación de entornos urbanos y los proyectos de urbanización en entornos urbanos procurarán ajustarse en la medida de lo posible a los criterios anteriores, si bien no serán de estricta aplicación. El Ayuntamiento en estos casos, y a la vista del ámbito concreto, decidirá en cuanto a la disposición, tipología y características de los recorridos ciclistas.

**DISPOSICION ADICIONAL SEXTA:
NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE REDES ELÉCTRICAS Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN**

Las redes eléctricas y centros de transformación cumplirán las siguientes condiciones en el ámbito del municipio de La Vila Joiosa:

CARACTERÍSTICAS DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

1. **REGLAMENTACIÓN.**- Las instalaciones eléctricas se ejecutarán de acuerdo con la legislación vigente. Deberán cumplir los siguientes reglamentos específicos:
 - a) El Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. (Decreto 3151/1968 de 28-11-68, B.O.E. de 27-12-68).
 - b) El reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 3275/1982 del 12-11-82, B.O.E. núm. 288 de 1-12-82 y Orden Ministerial de 6-7-84, B.O.E. 183 de 1-8-84).
 - c) El Reglamento Electrotécnico de B.T. e Instrucciones Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20-9-73, B.O.E. de 9-10-73) y Orden Ministerial del 31-10-73.

En cuanto a las características específicas de las instalaciones, se ajustarán a las Normas Técnicas para Instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT 1400/0201/1 (Orden de 20-12-91, D.O.G.V. 7-4-92, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana) y a los Proyectos Tipo de las Instalaciones de Distribución (Resolución de 12-5-94 de la Dirección General de Industria y Energía.).

En aquellos casos en que se produzcan cruzamientos o paralelismos con bienes o servicios dependientes de Organismos Oficiales o particulares tales como: Carreteras, Ferrocarriles, Ríos, Líneas Telefónicas o Telegráficas, etc., deberán cumplirse con las legislaciones y condiciones vigentes.

1. **LÍNEAS AÉREAS M.T.** (Zonas de nivel de polución medio y fuerte).- Se ajustarán a los Proyectos tipo de L.A.M.T. conductores desnudos tipo:

CH-56 (NT-IMBT 1451/0116/1)
A-56 (NT-IMBT 1451/0103/1)
A-110 (NT-IMBT 1451/0106/1)
2A-110 (NT-IMBT 1451/0106/1)
A-C35 (NT-IMBT 1451/0111/1)
A-C50 (NT-IMBT 1451/0112/1)

2. **LÍNEAS SUBTERRÁNEAS M.T.**- Se ajustarán a los Proyectos tipo de Líneas subterráneas M.T. tipo SS (NT-IMBT 1451/0302/1).

El tipo de cable a instalar será de "aislamiento seco" termoestable DHZ1 12/20 kV.

3. **CENTROS DE TRANSFORMACIÓN EN LOCAL O EDIFICIO INDEPENDIENTE.**- Se ajustarán al Proyecto tipo de Centro de transformación,

S-121-C (NT-IMBT 1451/0601/1)
S-131-C (NT-IMBT 1451/0602/1)
S-232-C (NT-IMBT 1451/0604/1)

Con la salvedad que el aparellaje de M.T. estará constituido por conjuntos compactos o celdas modulares en SF6.

Los transformadores deberán cumplir con la Norma Iberdrola 72.30.00 en la que se recoge que los transformadores deben tener la regulación de $\pm 10\%$ sobre 420V.

Las potencias trafo serán 160, 250, 400 y 630 kVA.

4. **CENTROS DE TRANSFORMACIÓN INTEMPERIE.**- Se ajustarán al Proyecto Tipo de Centros de Transformación Intemperie (C.T.I.)





(NT-IMBT 1451/0611/1).

Las potencias trafo a instalar serán de 50 a 100 kVA.

5. RED AÉREA DE BAJA TENSIÓN.- Se ajustará al Proyecto Tipo de Red Aérea de B.T.

ZG-BT(NT-IMBT 1451/0501/1)
2GT-BT(NT-IMBT 1451/0503/1)

6. RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN.- Se ajustará al Proyecto Tipo de Red Subterránea de B.T.

SG (NT-IMBT 1451/0401/1)
BT.SD (NT-IMBT 1451/0402/1)

SUELO NO URBANIZABLE

La infraestructura eléctrica a prever será del tipo que se indica en cada caso respondiendo sus características a las definidas en el Capítulo I.

1. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA/MEDIA TENSIÓN.- Serán de tipo aéreas.
2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.- Serán de tipo intemperie, en local o edificio independiente.
3. REDES DE BAJA TENSIÓN.- Serán de tipo aéreo.
4. MODIFICACIÓN DE LÍNEAS AÉREAS DE MEDIA TENSIÓN.- Las modificaciones de la actual red aérea de M.T. propiedad de la Empresa suministradora se realizarán de acuerdo con la legislación vigente debiendo preverse las nuevas líneas de tipo aéreo.

SUELO URBANIZABLE

La infraestructura eléctrica a prever será del tipo que se indica en cada caso respondiendo sus características a las definidas en el Capítulo I. El proyecto de urbanización deberá incluir en el aspecto eléctrico las siguientes instalaciones:

1. CONEXIÓN CON LA RED DE M.T. EXTERIOR PROPIEDAD DE LA EMPRESA SUMINISTRADORA.
2. RED DE MEDIA TENSIÓN INTERIOR.- Será siempre de tipo subterránea. Se podrán admitir pequeños tramos aéreos para conexión con la infraestructura existente.
3. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN.- Podrán ser en local o edificio independiente. Su ubicación siempre se realizará en zonas de propiedad particular, lindantes con viales públicos.
4. REDES DE BAJA TENSIÓN.- Las redes de B.T. que discurran por la urbanización serán de tipo subterráneas en todos los casos. Se podrán admitir pequeños tramos aéreos para conexión con las redes existentes.
5. MODIFICACIÓN DE LAS LÍNEAS AÉREAS DE MEDIA TENSIÓN.- Las modificaciones de la actual red aérea de M.T. propiedad de la Empresa suministradora, se realizarán de acuerdo con la legislación vigente, debiendo proveerse las nuevas líneas de tipo subterráneo, excepto pequeños troncos de conexión en aéreo.

SUELO URBANO

1. RED DE MEDIA TENSIÓN.- Será siempre de tipo subterránea. Se podrán admitir pequeños tramos aéreos para conexión con la infraestructura existente.
2. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.
 - 1.1. Los Centros de transformación se ubicarán en locales de planta baja de edificaciones lindantes con vía pública y con acceso directo a la misma.

1.2. En el caso de edificaciones aisladas, singulares y centradas en parcelas, los Centros de Transformación se ubicarán en zonas colindantes con vía pública y con acceso directo a la misma, en zonas destinadas a servicios (aparcamientos cubiertos, etc.)

3. RED DE BAJA TENSIÓN.- La red de B.T. será preferentemente subterránea, cuando no sea posible, se instalará red trenzada posada, por fachada.
4. MODIFICACIÓN DE LÍNEAS AÉREAS DE MEDIA TENSIÓN.- Las modificaciones de la actual red aérea de M.T, propiedad de la Empresa suministradora, se realizarán de acuerdo con la legislación vigente, debiendo preverse las nuevas líneas de tipo subterráneo, excepto pequeños tramos de conexión en aéreo.



**DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA:
ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y PROYECTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN
APROBADOS DEFINITIVAMENTE A LAS DETERMINACIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GRAL.**



El Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día diecisiete de septiembre de mil novecientos noventa y ocho adoptó entre otros, el siguiente particular acuerdo:

ANTECEDENTES.

22.12.98.- D. Abel García Gómez, en representación de las mercantiles “RESIDENCIAL VISTA ALEGRE S.A.”, y “TORREVIÑAS S.L.”, se presenta Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 1, Sector la Tellerola.

17.03.98.- Mediante registro de entrada número 2395, se comunica al ayuntamiento por el Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, 6.03.98, sobre la no expedición de Cédula de Urbanización, y la señalando la necesidad de que el expediente se tramite como Plan Parcial modificativo con homologación, de aprobación autonómica.

25.03.98.- Se expide Decreto de la Alcaldía, donde se acuerda someter a información Pública la alternativa presentada por “Residencial Vista Alegre S.A”, así como remitir aviso previo a los titulares catastrales afectados por la Alternativa presentada.

02.04.98.- Se publica el Anuncio sometiendo a Información Pública la Alternativa técnica referenciada en el Diario Información de Alicante.

05.05.98.- En el DOGV Nº 3.235, se publica el Anuncio de Información Pública de la Alternativa Técnica referenciada.

29.05.98.- Mediante Decreto 949/98, se amplía el plazo de información Pública a la mercantil PASAJEDOR SL, para no mermar sus derechos, al haberse publicado el Anuncio de Información Pública con anterioridad a la recepción del Aviso Previo.

03.06.98.- mediante registro de entrada Nº. 4612, D. Abel García Timoner en representación de la mercantil RESIDENCIAL VISTA ALEGRE S.A., presenta Proposición Jurídico Económica.

05.06.98.- Mediante escrito registrado con el número de entrada 4678, la mercantil PASAJEDOR SL, formula escrito de alegaciones a la alternativa técnica referenciada.

12.06.98.- Se procede a la apertura de las Proposiciones Jurídico Económicas.

04.08.98.- Mediante registro de entrada Nº 6106, se comunica a este Ayuntamiento el Informe favorable de la Dirección General de Costas.

01.09.98.- Mediante registro de entrada Nº 6612, D. Vicente Berenguer Saval, formula escrito de alegaciones a la Alternativa técnica referenciada.

01.09.98.- Mediante registro de entrada Nº 6613, Dña. Angela Nogueroles Lloret y d. Vicente Nogueroles González, formulan escrito de alegaciones a la Alternativa técnica reseñada anteriormente.

11.09.98.- Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo y Servicios Técnicos.

14.09.98.- Informe Secretario Accidental Corporación en cumplimiento del art. 173.1 b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

POR TODO ELLO:

Vista la propuesta de Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 1, Sector la Tellerola, presentada por D. Abel García Gómez, en representación de las mercantiles “RESIDENCIAL VISTA ALEGRE S.A.”, y “TORREVIÑAS S.L.”, integrada por:

- Propuesta de homologación modificativa del sector Plan Parcial Tellerola 1 del al Vila Joiosa.
- Adaptación del Plan Parcial Tellerola 1 a las directrices de la Revisión del P.G.O.U. de la Vila Joiosa.
- Anteproyecto de Urbanización del vial de la red estructural en el sector Tellerola.

- Anteproyecto de Urbanización de la unidad de ejecución nº 1 del sector Tellerola 1.
- Programa De Actuación Integrada, copia de la solicitud de cédula de urbanización, Estatuto de la Agrupación Urbanística De Interés Urbanístico...

Vista la legislación aplicable, básicamente la ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, y la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Considerando que la alternativa técnica se formula en fechas anteriores a la exposición pública del documento de la revisión del PGMOU, y que su resolución se plantea cuando dicho documento ha sido objeto de aprobación provisional y remisión a los órganos competentes de la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva;

Considerando los cambios introducidos en la legislación urbanística desde el inicio de la redacción del documento de revisión del PGMOU, fundamentalmente en cuanto al régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas y, consecuentemente, al régimen de patrimonialización de derechos urbanísticos;

Considerando el estado y circunstancias del Plan Parcial Finca Tellerola, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 1, 22 y 28 de diciembre de 1978, que cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 9 de enero de 1992, y las determinaciones del PGMOU de 1980, cuya aprobación definitiva data de los años 1980 y 1981;

Considerando la Resolución del director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, de 6 de Marzo de 1998, a la solicitud de cédula de urbanización planteada por los instantes, en la que denegándose la misma se informa de la necesidad de su tramitación como Plan Parcial modificativo con homologación.

Considerando el informe favorable a la propuesta emitido por la Dirección General de Costas;

Considerando el informe emitido por los servicios urbanísticos municipales.

Considerando que la propuesta de tramitación del expediente sobre los límites del Plan Parcial de la Tellerola, no es congruente con la propuesta de sectorización que contiene el documento de Plan General aprobado por la Corporación, donde la totalidad del suelo se inscribe en el ámbito del sector PP11 del Suelo Urbanizable Pormenorizado.

Que la aprobación del instrumento pretendido supondría la necesidad de readaptar los contenidos de tal sector y consecuentemente de los restantes del Plan General que pudieran resultar afectados.

Que no supone un perjuicio ni complicación añadida ampliar el ámbito de ordenación a los que para la revisión se señalan, incluyendo los nuevos suelos y sistemas externos, de forma que la aprobación del presente expediente de forma anticipada al Plan General no suponga quiebra de la organización territorial del mismo, sino un mero anticipo en su gestión y ejecución.

Resultando que en la tramitación del expediente se han seguido los trámites previstos en la LRAU para la aprobación de Planes y Programas;

En atención a lo establecido en el art.54 de la LRAU, visto el contenido de la Alternativa Técnica, así como el de la Proposición Jurídico-Económica presentada, y la potestad contenida en el artículo 47.1 del citado texto legal, de introducir las modificaciones parciales que el Ayuntamiento estime oportunas; el Ayuntamiento Pleno

ACUERDA: Por 15 votos a favor (PSOE, PP) y 4 en contra (UPV, EU):

1º- En ejercicio de la potestad municipal de modificar parcialmente las alternativas y proposiciones seleccionadas, se establecen, las siguientes

MODIFICACIONES A LA ALTERNATIVA TÉCNICA:

A) MODIFICACIONES EN LAS DETERMINACIONES DE LA HOMOLOGACIÓN.

Los límites del Sector quedan definidos por los señalados para el Sector PP11 "Tellerola 1", en el documento de revisión del Plan General de La Vila Joiosa, adaptándose sus magnitudes conforme a las siguientes:



DELIMITACIÓN SECTORIAL: La ajustada al sector PP11, Tellerola 1, del documento de revisión del Plan General.

SUPERFICIE BRUTA: 125.512 metros cuadrados de suelo.

SUPERFICIES DE SISTEMAS ESTRUCTURALES EXTERNAS AL SECTOR: 34.656 metros cuadrados de suelo.

SUPERFICIE COMPUTABLE DEL SECTOR: 125.512 metros cuadrados de suelo.

INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,70 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

APROVECHAMIENTO TIPO: 0,5485 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

DETERMINACIÓN DEL AREA DE REPARTO: el sector constituye una sola área de reparto, con un índice de edificabilidad de 0,60 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, para usos residenciales; 0,10 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo para usos terciarios y un coeficiente de 0,20 para usos turísticos, si bien estas magnitudes operan para la definición de derechos y obligaciones respecto a las superficies que no estaban incluidas en el Plan Parcial la Tellerola, ya que estas últimas, en virtud de los derechos patrimonializados, participan con un índice de edificabilidad de 0,75 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo para usos residenciales, un coeficiente de 0,10 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo para usos terciarios, y un coeficiente de 0,05 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo para usos turísticos, debiendo la reparcelación concretar las respectivas atribuciones.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL SECTOR: 119.611 metros cuadrados de techo.

DENSIDAD: 75 viviendas por hectárea.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

FUNCIÓN TERRITORIAL: El desarrollo integral de la cornisa marítima de La Vila Joiosa, en su tramo central, debe orientarse a la integración de primeras, y sobre todo segundas residencias, pero debe estar fundamentalmente activado en favor de una intervención orientada a la incorporación de establecimientos turísticos.

Se propone un aprovechamiento de los recursos naturales sin menoscabo de la calidad ambiental del área respetando los elementos paisajísticos más relevantes (relieves).

Creación de un parque litoral que proteja los acantilados, que integrará una parcela de uso hotelero de calidad (4 / 5 estrellas).

Se respeta en sus directrices parte del Planeamiento Parcial vigente, ajustándose sus estándares a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y a la legislación de Costas, siendo su ordenación concordante con la establecida por el documento de revisión del PGMOU para el Sector PP-12 "Tellerola 2".

USOS GLOBALES: Turístico y Residencial /Terciario en planta baja.

USOS INCOMPATIBLES: Industrial en Grado 3/4/5

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS: Edificación Abierta. Retranqueos a viales. Espacios libres, y linderos obligatorios. Usos dotacionales en Edificación Abierta.

INDICES DE EDIFICABILIDAD:

- Residencial: 0,60 m²t/m²s (0,75 m²t/m²s para las superficies incluidas en el antiguo Plan Parcial Finca Tellerola).
- Terciario: 0,10 m²t/m²s



- Turístico: 0,20 m²/m²s (0,05 m²/m²s para las superficies incluidas en el antiguo Plan Parcial Finca Tellerola). El coeficiente turístico solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.



CRITERIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE DOTACIONES:

- Agrupación en manzanas completas
- Agrupación con el parque litoral

OBJETIVOS SOCIALES O MEDIOAMBIENTALES A CONSEGUIR POR LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- Creación de una trama urbana ordenada fácilmente reconocible como ciudad.
- Red viaria de generosas dimensiones.
- Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria que no congestione los sectores colindantes.
- Dotar de las condiciones urbanísticas necesarias al sector para favorecer la implantación de los usos turísticos.
- Creación del necesario tejido terciario-comercial que ayude a mejorar la calidad de la escena urbana, complementando la oferta estrictamente hotelera.

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

- El esquema viario deberá respetar el orden ortogonal, complementado con el Sector PP-12 "Tellerola 2" definido en el documento de la revisión del PGMOU.
- Potenciación de los elementos de conexión con el Bulevar Comarcal y la Vía Parque definidos en el documento de la revisión del PGMOU.
- La tipología proyectada es la de Edificación Abierta Grado 8, retranqueada, de altura máxima de IX Plantas, con plantas bajas destinadas a uso terciario.
- Cuando opere el coeficiente turístico podrá elevarse una planta más.
- Uso Hotelero (4 / 5 estrellas) exclusivamente en manzana 1.
- Protección del área arqueológica existente.
- La ordenación de los volúmenes se llevará a cabo evitando la creación de pantallas arquitectónicas.

CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN:

La delimitación de unidades de ejecución, en atención a las especiales circunstancias de derivadas de la patrimonialización de derechos, podrá realizarse en función de los límites del antiguo Plan Parcial Finca Tellerola.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

RED VIARIA:

- Red estructural: Tipo III.
- Red pormenorizada: Tipo II.

SUPERFICIE DE SUELO DOTACIONAL:

- Equipamiento primario parque urbano (PQL-7) = 54.126 m²s
- Equipamiento secundario espacios libres (S JL) = 2.209 m²s
- Equipamiento secundario deportivo (SRD) = 19.119 m²s
- Red viaria (SRV) = 9.566 m²s
- Superficie total de suelo dotacional = 85.020 m²s

SUPERFICIE NETA DE SUELO:

- Manzana 1 (VE 8c) = 7.469 m²s
- Manzana 2 (EA 8b) = 10.327 m²s
- Manzana 3 (EA 8b) = 11.911 m²s
- Manzana 4 (EA 8b) = 10.785 m²s

- Superficie total neta de suelo = 40.492 m²s

EDIFICABILIDADES MÁXIMAS:

- Residencial = 104.783 m²t
- Terciario = 14.828 m²t

PARAMETROS DE LA EDIFICACION:

- Parcela mínima: La propuesta por la reparcelación, mayor que 2.000 m².
- Índice de edificabilidad neto residencial: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 2,59 m²t/m²s
- Índice de edificabilidad neto terciario: El adjudicado por la reparcelación. Promedio: 0,37 m²t/m²s
- Ocupación en plantas de piso: La propuesta por la reparcelación. Máxima 40%
- Ocupación en planta baja: La propuesta por la reparcelación. Máxima 50%
- Altura máxima: IX plantas (incluida la baja).
- Retranqueos: EA/VE 8, retranqueo mínimo respecto de las alineaciones de vial y a resto de linderos, el propuesto por la reparcelación. Distancia mínima entre bloques, 30 metros.
- Longitud máxima de fachada: La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso los 90 metros. Al objeto de evitar la creación de pantallas arquitectónicas, la proyección de las edificaciones en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 25 metros.
- Usos:
 - Nivel b Turístico o Residencial en planta pisos. Terciario en planta baja y primer piso.
 - Nivel c Hotelero (4 / 5 estrellas) exclusivamente en manzana 1 (VE 8c)
 - Aparcamientos e instalaciones técnicas en planta sótano con el setenta por ciento de ocupación, garantizando el ajardinamiento superficial de los espacios libres privados como mínimo del treinta por ciento restante de la parcela.

UNIDADES DE EJECUCION:

- Número de unidades: Se delimitarán en cada PAI
- Secuencia temporal: Debe iniciarse con la primera unidad la conexión con el Bulevar Comarcal (CN-332), definido en el documento de la revisión del PGMOU.
- Unidades conexas o condicionadas: Deberán gestionarse los suelos externos, para su conexión viaria, con los elementos estructurales del PP-12 y el Bulevar, definidos en el documento de la revisión del PGMOU.

CONDICIONES DE CONEXION E INTEGRACION:

Deberá ejecutarse la red estructural conjuntamente con la pormenorizada, debiendo conectarse la actuación con el Bulevar Comarcal, definido en el documento de la revisión del PGMOU, en cualquiera de sus rotondas, hasta alcanzar el promedio de repercusión de obras de infraestructuras de todo el Plan.

B) MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL.

Los documentos gráficos se adaptaran a lo establecido en el plano adjunto (ANEXO Nº 1)

Las Ordenanzas del Plan Parcial quedan sustituidas por estas otras en congruencia con los criterios de la revisión del PGMOU:

ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SECTOR PP11 “TELLEROLA 1”

... Articulado...

2º- Acordar la programación de la unidad de ejecución nº 1 del sector “TELLEROLA”, mediante gestión pública indirecta, por elección de la alternativa técnica derivada de las modificaciones introducidas en el punto 1º de este acuerdo, y la proposición económica presentadas por la mercantil “RESIDENCIAL VISTA ALEGRE S.A.”, designando urbanizador a la mercantil “RESIDENCIAL VISTA ALEGRE S.A.”, con las siguientes modificaciones a la proposición jurídico-económica:





- 2.1. Se fija un coste de repercusión de urbanización por metro cuadrado construible de 5.762 ptas., que deberá alcanzarse con la urbanización propia de la unidad, la de las dotaciones estructurales incluidas en el Sector (PQL-7), y la de la red viaria necesaria para la conexión con el bulevar comarcal y el suelo urbano consolidado (Avda. de la Almadraba). Solo lo que exceda de tal cifra podrá repercutirse mediante canon al resto del sector, o sectores beneficiados por la actuación.
- 2.2. Se adjudica por valor de 350.601.214ptas, que deberá aumentarse en aplicación del valor de repercusión de urbanización por metro construible fijado en el punto 2.1 del presente acuerdo.
- 2.3. El ayuntamiento hará frente a los costes económicos de la actuación en la parte que le corresponda por la adjudicación de los suelos edificables derivados de los excedentes de aprovechamiento de la unidad de ejecución, sin que opere la retribución en solares al urbanizador.
- 2.4. Deberá presentarse al ayuntamiento para su aprobación proyecto de reparcelación o propuesta de localización de los suelos que corresponden al Ayuntamiento y a los excesos de aprovechamiento.
- 2.5. El proyecto de urbanización a presentar en el improrrogable plazo de tres meses desde la aprobación del programa, deberá contemplar la urbanización del PQL-7, y la satisfacción del canon ecológico a que se refieren las ordenanzas del Plan Parcial.

3º- Estimar parcialmente las alegaciones planteadas por D. José Pascual Rubio Alemay, en representación de la mercantil PASAJEDOR, S.L., D. Vicente Berenguer Saval, D^a. Angela Nogueroles Lloret y otro como propietarios de suelos del Sector PP11, en su parte que se ve refrendada por el contenido de la propuesta municipal, desestimando las relativas a sistemas de cómputos de edificabilidad, y las relativas a la nulidad y suspensión de la actuaciones por carecer de fundamento jurídico.

4º- Aprobar provisionalmente el expediente de homologación y de Plan Parcial modificativo del sector Tellerola, con las modificaciones introducidas en el apartado 1º de este acuerdo, remitiéndolo a los órganos competentes de la Generalitat Valenciana para su aprobación definitiva.

5º- El Convenio Urbanístico a suscribir por el Ayuntamiento y el Urbanizador incluirá las modificaciones derivadas del presente acuerdo y deberá ser suscrito por el Urbanizador seleccionado para poder proceder a los actos de trámite requeridos.

6º- Facultar al Alcalde-Presidente para suscribir el Convenio Urbanístico para la ejecución del Programa, así como para dictar cuantos actos y acuerdos sean necesarios para la ejecución del mismo, o de las actuaciones previas en las que éste trae su causa.

En congruencia con dicho acuerdo, consecuencia de las negociaciones entre el Ayuntamiento y la propiedad del antiguo Plan parcial Finca Tellerola, que permite el retranqueo de la edificación a parámetros más acordes con los intereses generales, y durante el plazo de cinco años desde el momento de la entrada en vigor del presente Plan General, el Sector PP-11 Tellerola 1, se desarrollará respetando el contenido patrimonial derivado del mismo, en relación con las propiedades incluidas en el antiguo Plan Parcial.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA:
CARÁCTER CONDICIONADO DE LA ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS SUJETAS A CONVENIO
URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PARTICULARES.**

La ordenación de la parcela del Hotel Montiboli emplazada en el área TS-1 (EA-2c) queda condicionada al perfeccionamiento del Convenio suscrito por los propietarios con el Ayuntamiento de La Vila Joiosa, en el que se recogen las obligaciones asumidas por cada una de las partes.

La ordenación de la parcela emplazada en el área PR-1 (EA-6d), junto a la urbanización Sainvi, entre la CN-332 y la vía de FGV, queda condicionada a la formalización de la Propuesta de Convenio ofrecido por los propietarios al Ayuntamiento.

La ordenación de las parcelas de la Fundación Benéfico Asistencial D^a Concepción y D. Pedro Aragonés emplazadas en las manzanas 4, 5 y 6 del área ARH-3, queda condicionada a la efectiva cesión al Ayuntamiento de La Vila Joiosa, libre de cargas, de la total superficie de suelo propiedad de la fundación incluida en el área ARH-3 destinada por la Revisión del Plan General a parque público.



**DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA:
REGIMEN DE AFECCIONES DE LA CARRETERA NACIONAL 332
HASTA SU CONVERSIÓN EN TRAVESÍA.**



1.- A los efectos de la aplicación de la norma de carretera, los suelos clasificados como suelo urbano en el Plan de 1.980 mantendrán esta consideración.

2.- Los suelos urbanizables que se programen con anterioridad a la conversión de la CN-332, en travesía, respetarán la línea de edificación (25 m.) fijada en los planos correspondientes, plano 0-5 de ordenación estructural y su representación en los de ordenación pormenorizada.

3.- Los viarios proyectados en el Plan de conexión con la CN-332, serán objeto en su programación, de convenio con la administración titular de la carretera, compatibilizando la ordenación prevista en el Plan con las normas propias de la vía.