



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILA JOIOSA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN



NOVIEMBRE DE 2011

AYUNTAMIENTO DE VILLAJIOYOSA
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA



APROBADO por

17/11/2012

PLENO

AJUNTAMENT D
LA VILA JOIOSA

Secretaria

INTRODUCCIÓN

Es intención del Gobierno Local la modificación de algunos de los criterios que regula el Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa referentes a las condiciones de la edificación, o como más comúnmente se conocen, las "ordenanzas de la edificación". Se comprueba que las modificaciones propuestas son parámetros regulados por la ordenación pormenorizada tal y como se establece en el art. 37 de la Ley 16/2005, Urbanística Valenciana, así como la utilidad y conveniencia de éstos por parte del Departamento de Urbanismo. En consecuencia, se procede a la redacción del documento de MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL LA VILA JOIOSA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN con la intención de aclarar determinados aspectos y criterios de interpretación, ajustarlos a la realidad urbanística actual y a las demandas sociales, así como para favorecer la implantación de aquellas edificaciones y usos que se han visto penalizadas como resultado de distintas interpretaciones del texto actual.

El vigente PGOU de Villajoyosa fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión plenaria celebrada el día 6 de julio de 1998. En la sesión plenaria del 11 de marzo de 1999, fueron aprobadas las deficiencias y correcciones introducidas por la Comisión Informativa de Urbanismo. Finalmente, en sesión celebrada de día 7 de abril de 1.999, fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante. Durante el desarrollo del Plan se han ido detectando por parte de este Servicio algunas incoherencias y desajustes del articulado que han impedido una correcta interpretación a la hora de justificar el cumplimiento de las mismas por parte de los técnicos del Ayuntamiento, así como del resto de agentes que intervienen en el proceso edificatorio.

Esta modificación consiste por tanto en una adecuación y clarificación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Organización Urbana de Villajoyosa referentes a condiciones de implantación de la edificación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

El resumen del articulado modificado es el siguiente:

Se introduce en el artículo 18 una modificación de la forma de definir la línea de referencia de la planta baja, de forma que se unifica el criterio y se establece la rasante de los viarios perimetrales de la manzana como elemento de referencia.

La experiencia en el tratamiento de las justificaciones técnicas de adecuación así como la dificultad en la comprensión de los mismos parecen recomendar el estudio de aquellas desde el punto de vista de las superficies a la vez que de las secciones, tal y como se reflejará, más adelante, en el articulado objeto de esta modificación. Asimismo, la modificación de algunas dimensiones mínimas y máximas en las plantas viene a recoger y adecuar las mismas a la, cada vez, más completa red de instalaciones que exigen los actuales estándares de calidad y seguridad en nuestras residencias y establecimientos. Se introduce, además, una matización hasta hoy no especificada, en aras de la observación de la normativa de habitabilidad vigente, así como una homogeneización de criterios de implantación de las edificaciones bajo rasante o subterráneas.

Las modificaciones del artículo 22, *edificación abierta*, detallan con mayor precisión la influencia de los criterios generales introducidos en el artículo 18. Así, se introduce en primer lugar, un criterio de homogeneización para la implantación de las construcciones subterráneas, de forma que, de forma general, se pueda aumentar la ocupación de la parcela de las mismas, eliminando las restricciones de retranqueo que se venían aplicando cuando se consideraban equiparables a las plantas piso. Esta equiparación carece de lógica, ya que se trata de elementos situados bajo rasante sin influencia alguna en la estética urbana exterior ni en las alineaciones de manzana. De esta forma se facilita el cumplimiento de los estándares mínimos de plazas de aparcamiento con la ejecución de aparcamientos subterráneos de mayores dimensiones, estableciendo un retranqueo mínimo general para edificación abierta diferenciado del de las plantas piso.

Por otra parte, se definen en este artículo, los criterios de implantación de la edificación, así como los procedimientos gráficos que los justifican. De esta manera, se da forma a la justificación basada en el doble criterio de estudio de implantación de la edificación en el terreno, en planta y sección. Los criterios aplicados se amplían a la tipología de volumetría específica, si bien las características de las mismas se definirán mediante el correspondiente Estudio de Detalle, tal y como establece el PGOU.



Se introduce, además, una limitación en el tratamiento de los cerramientos de parcela, que viene a subrayar la necesidad de adecuación de las mismas a la topografía original del terreno, evitando así, excesivos saltos entre los tramos de la misma, aspecto éste, hasta hoy no regulado.

Se subsana en el art. 27 la limitación de compatibilidad efectiva de uso del sector PP-18, en cuya ordenación estructural (ficha de planeamiento y gestión) se establecen como usos globales el industrial y el terciario, y en cuya ordenación pormenorizada, a través de la asignación de nivel por manzana y en función de determinadas interpretaciones, se limita en la práctica a un uso exclusivamente industrial.

Los artículos 33 y 34 vienen a recoger la especial situación de las edificaciones industriales y terciarias, penalizadas por la planificación y regulación general que muestra clara prioridad por el uso residencial, pero que ha impedido hasta hoy la compatibilidad entre los criterios de sostenibilidad económica y medioambiental que tanto marcan la viabilidad del tejido terciario e industrial en nuestro municipio. Se introducen, además, dos nuevos criterios de marcado carácter estético: el primero es la prohibición expresa de la instalación de contadores y monolitos de registro en aquellos edificios de tipología abierta sin cerramiento de parcela que, apoyados en la obligatoriedad de acceso desde vía pública, ha resultado finalmente en una proliferación de obstáculos físicos y visuales. El segundo criterio se basa en la introducción de un nuevo apartado o tipología de edificación auxiliar en el Art. 35. Esta introducción tiene su origen en la reciente creación de la Ordenanza de protección del Paisaje Urbano y que pretende ser el marco normativo que regule todas aquellas construcciones e instalaciones para terrazas al aire libre en espacios privados de uso exclusivo comercial.

En los artículos 60, 61 y 62, se adecua el nivel de uno de los sectores recoge el criterio de ocupación para construcciones bajo rasante ya introducidas en los artículos 18, 22 y 23.

Los artículos 85 y 86, modifican el tratamiento de las edificaciones tipificadas en el Plan General como auxiliares, mucho más acorde a las definiciones que sobre éstas se estipula en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Finalmente, el artículo 93 define los criterios de adecuación de las parcelas dentro de los movimientos de tierra como otras licencias.

En Villajoyosa, a 30 de noviembre de 2.011

Antonio Muñoz Cárnovas
ARQUITECTO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOIOSA
AREA DE URBANISMO



APROBADO

17-MAYO 2012

PLENO



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria



TEXTO DEL ARTICULADO PREVIO A LA MODIFICACIÓN



Artículo 18.- Parámetros básicos.

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 aparthotel, 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 rasante del espacio público, y/o respecto al terreno natural.

Planta de sótano: Son aquellas plantas situadas por debajo de la planta baja e inferiores a la rasante del espacio público colindante, debiendo encontrarse más del sesenta por ciento del alzado de los muros que lo delimitan enterrados.

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. (Párrafo añadido según el criterio interpretativo adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 3 de abril de 2003).

Restantes usos: La altura libre mínima será de 3,25 metros y máxima de 4,75 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.

Restantes usos: La altura libre mínima será de 2,50 metros y máxima de 3,00 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.

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 alimétrica 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.

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:

17 JUN 2022
APPROBADO
AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA
Secretaria

- 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.

Artículo 22.- Tipología de edificación abierta.

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 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.).

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.

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.

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 diáfanas, 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 rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

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.

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 m2c/m2	Ocupación		Parce.mín. m2	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.

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.

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 diáfanas, 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 rasante del espacio público y/o al plano equidistante 1,50 metros del terreno natural en un ochenta por ciento de su superficie.

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.

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 el Estudio de Detalle que respeta aquella.

Artículo 27.- Implantación de los usos en las edificaciones.

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

NIVEL e. Se destinan todas las plantas a uso industrial exclusivamente

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.

Artículo 33.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios.

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.

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.



APROBADO por

PLENO

AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria



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 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).

Artículo 35.- Edificaciones auxiliares.

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 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) Paelleros, 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.

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

Artículo 60.- Bulevar Comarcal (BC).

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican 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)



APROBADO

17 MAR 2012

PLENO



AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOIOSA

Secretaría

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.

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).

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican 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.

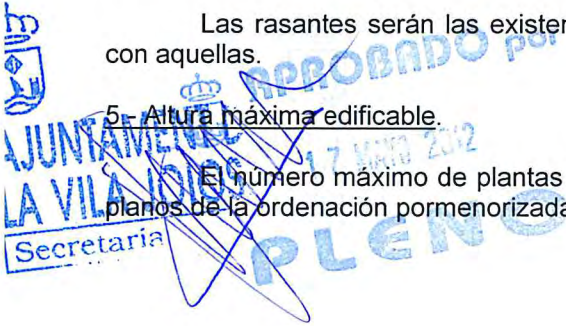
4.- Alineaciones y rasantes.

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 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.

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).

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican 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.



APROBADO por

17 MAYO 2012

PRESENTE
AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria



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 grafada 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.

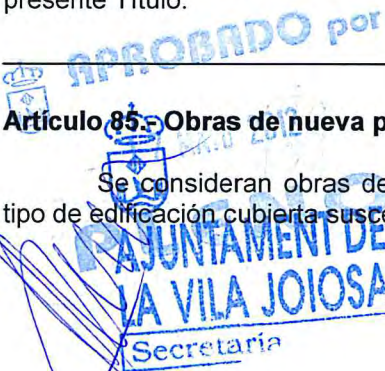
En el PR-6 "Hacienda del Sol", el uso característico será el turístico.

10.- Previsión de aparcamientos.

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

Artículo 85.- Obras de nueva planta, de ampliación, de reforma, obras menores y derribos.

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.

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.

Junto con la instancia se acompañará la siguiente documentación:

- Descripción de la obra, uso o destino previsto.



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

APROBADO por

17 MAR 2012

PLENO



- 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.

Artículo 93.- Otros tipos de licencia.

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.



APROBADO

17 Mayo 2012

PLENO



AYUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA: TEXTO DEL ARTICULADO MODIFICADO



Artículo 18.- Parámetros básicos.

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 aparthotel, se tendrán en cuenta los criterios establecidos para cada una de las tipologías edificatorias en cuanto al cómputo de superficies.

17 MAR 2018

SECRETARÍA
AYUNTAMIENTO DE VILLAJOYOSA

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.

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.



APROBADO por



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

PLENO

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.

Artículo 22.- Tipología de edificación abierta.

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.

17 MARZO 2012

PLENO

AYUNTAMIENTO DE
VILLAJOYOSA
Secretaría

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 m2c/m2	Ocupación		Parce.min. m2	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.

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 diáfanas, 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.

Artículo 27.- Implantación de los usos en las edificaciones.

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.

Artículo 33.- Condiciones de los aparcamientos en los edificios.

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.

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 art. 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).



Artículo 35.- Edificaciones auxiliares.

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) Paelleros, 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:

6. Piscina totalmente enterrada: Se retranqueará 1,00 metro de los lindes de parcela.
7. 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.



APROBANDO por

17/12/2012

AYUNTAMIENTO DE
LA VILA JOIOSA
Secretaría

8. En ambos casos 1 y 2, la piscina se retranqueará 3,00 metros como mínimo de la alineación oficial.
9. 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.
10. 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.
- Si 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.



APROBADO

17/10/2019

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA

Secretaria

- 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 60.- Bulevar Comarcal (BC).

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican 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.

7 JUL 2012
 AJUNTAMENT DE
 LA VILA JOIOSA
 Secretario

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).

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican 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 grafia 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).

1.- Ambito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican 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.



APROBADO por

17 MAYO 2012



PLENO
AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaría



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.

Artículo 85.- Obras de nueva planta, de ampliación, de reforma, obras menores y derribos.

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.

Secretaría



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.

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.



APROBADO por

17 de mayo de 2017

PLENO
AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

- 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 93.- Otros tipos de licencia.

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.

En Villajoyosa, a 30 de noviembre de 2011.

Antonio Muñoz Cánovas
ARQUITECTO MUNICIPAL



 APROBADO por
17 MAYO 2012

PLENO


AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria