



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO LA NUCÍA

10238 APROBACION DEFINITIVA MODIFICACION ART. PGOU

EDICTO POR EL QUE SE HACE PUBLICA LA APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE ARTICULOS DEL PLAN GENERAL

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57.2 de la ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, se publica el acuerdo de aprobación definitiva para su entrada en vigor, de la modificación puntual de varios artículos del plan general de ordenación urbana de La Nucía, adoptado por el Ayuntamiento de La Nucía en Pleno de fecha 27 de septiembre de 2018, toda vez que ya ha sido remitido a la Consellería competente para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico:

“8º.- Modificación de los artículos 13, 16, 50, 51 y 52 de las NNUU del Plan General, adoptó el siguiente acuerdo:

El Sr. Secretario da cuenta de la propuesta del Alcalde, que fue dictaminada por la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente, celebrada el día 24 de septiembre de 2018, de forma FAVORABLE por cinco (5) votos a favor del Grupo Popular, una (1) abstención del Grupo Municipal del PSOE, y una (1) abstención del Grupo Municipal de Ciudadanos; y que se transcribe a continuación:

“APROBACION DEFINITIVA MODIFICACION DE LOS ARTICULOS DEL PLAN GENERAL DE LA NUCIA

1.-El Ayuntamiento de La Nucía en fecha 21 de octubre de 2017 previos los informes del Arquitecto Municipal y del servicio de Asesoramiento Jurídico al Ayuntamiento, aprobó el Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica



sobre la Modificación del texto de los artículos 13, 16, 50, 51 y 52 de las NNUU del Plan General, y remitió a la Junta de Gobierno Local, -como órgano ambiental y territorial competente-, la solicitud de inicio del expediente de evaluación ambiental y territorial a los efectos de que se someta a consultas con las administraciones públicas afectadas según el contenido del art. 49.1.d) de la LOTUP y personas interesadas por un plazo mínimo de veinte días hábiles, y se proceda, en su caso, a elaborar la Resolución de Informe Ambiental y Territorial Estratégico del art. 51 LOTUP.

2.-La Junta de Gobierno Local de La Nucía, en fecha 3 de noviembre de 2017 en su condición de órgano ambiental y territorial, conforme al art. 48.c) de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de acuerdo con la modificación efectuada por la Ley 10/2015, en orden a sustanciar el procedimiento en la forma regulada en el art. 51 de dicha Ley, acordó someter a información pública el documento de inicio de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica sobre la Modificación de los arts. 13, 16, 50, 51 y 52 de la Normas Urbanísticas del Plan General de La Nucía.

En cumplimiento de lo anterior se dirigieron oficios a:

-Consellería de Cultura y Educación, Dirección Territorial de Alicante (escrito de fecha 10.11.2017).

-Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, Dirección Territorial de Alicante (escrito de fecha 10.11.2017).

-Iberdrola Distribución Eléctrica S.A., Alicante. escrito de fecha 10.11.2017)

-Aqualia (escrito de fecha 10.11.2017)

-Fobesa ((escrito de fecha 10.11.2017)

Durante el periodo concedido al efecto (conforme al art. 51 de la LOTUP) no se recibió escrito, sugerencia o propuesta alguna por parte de estos organismos y entidades interesadas en la modificación de la ordenación que lleva a cabo el documento que se está tramitando.



3.-El 05.01.2018 se publicó en el DOGV núm 8.206 de esa fecha el anuncio de información

pública de la evaluación ambiental y territorial estratégica sobre la modificación del texto de los arts. 13, 16, 50, 51 y 52 de las Normas Urbanísticas del Plan General de La Nucía otorgando a todos los interesados un plazo de 45 días hábiles para que pudieran formular alegaciones y sugerencias a la ordenación propuesta.

4.-Visto que no se recibió ninguna alegación, propuesta o sugerencia sobre la citada ordenación la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de La Nucía en fecha 20 de marzo de 2018 en su condición de órgano ambiental y territorial conforme al art. 48.c) de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, de acuerdo con la modificación efectuada por la Ley 10/2015, adoptó la Resolución que ponía fin a la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica por el Procedimiento Simplificado.

5.- Por resolución de la Alcaldía de fecha 27 de marzo de 2018 se acordó someter a información pública el documento de modificación del texto de los artículos 13, 16, 50, 51 y 52 de las NNUU del Plan general, acompañado de la propuesta final de plan, conforme a lo dispuesto en los artículos 53 y 57 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat Valenciana, por periodo de 45 días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de publicación del anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV de fecha 23/04/2018), consta publicación edicto en DIARIO INFORMACION de fecha 27/3/2018).

6.-Obra en el expediente, publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana con fecha 25 de abril de 2018, de edicto de publicación del Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable por el procedimiento simplificado de la Modificación del texto de los arts. 13, 16, 50, 51 y 52 de las NNUU del Plan General, a los efectos del art. 51.7 LOTUP.

7.-En fecha 14 de mayo de 2018 se recibió informe del Servicio Territorial de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de Alicante que se pronunciaba sobre el texto inicial remitido por el Ayuntamiento con fecha 10 de noviembre de 2017 (con entrada en la Dirección Territorial de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio el 5 de diciembre de 2017), en el que se realizaban una serie de observaciones y sugerencias.



8.-Al respecto se emitió informe jurídico de fecha 26 de junio de 2018 por que se determinaba que, sin perjuicio de que el Informe de Consellería había llegado extemporáneamente procedía atender a su contenido y modificar la ordenación propuesta según las indicaciones de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y vertebración del Territorio lo que suponía un cambio sustancial de la modificación propuesta que obligaba a someter la propuesta de Modificación de los arts. 13, 16, 50, 51 y 52 de las NN.UU., del PGOU de La Nucía a nueva exposición pública.

9.-De acuerdo con ese criterio la versión modificada de las NN.UU. del PGOU de La Nucía, ya adaptada a las determinaciones del informe de 14 de mayo de 2018 de la Consellería de Vivienda Obras Públicas y Vertebración del Territorio, por Resolución de la Alcaldía de fecha 27 de julio de 2018 Vista la Versión de Plan modificada de fecha 27 julio de 2018 se sometió nuevamente a información pública mediante anuncio en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, según dispone el artículo 57.1.c de la LOTUP.

Obra en el expediente publicación de edicto en Diario oficial de la Generalitat Valenciana en fecha 16 de agosto de 2018, además de constar la comunicación de los cambios sustanciales

efectuados a la Consellería de Vivienda, Obra Públicas y Vertebración del Territorio de Alicante como interesada en el expediente.

10.-Se ha recibido informe de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de Alicante, en fecha 11 de septiembre de 2018, en el que se concluye que, ahora sí, está de acuerdo con el texto propuesto de modificación de las NN.UU: del PGOU de La Nucía.

11.-Durante el plazo de exposición al público no se ha formulado ninguna alegación a la alegación propuesta.

12.-La Junta de Gobierno Local de fecha 19 de septiembre de 2018 en su condición de órgano ambiental y territorial -en su condición de órgano ambiental y territorial competente-, ha ratificado su informe de fecha 20 de marzo de 2018 emitido en su condición de órgano ambiental y territorial competente en el sentido de que la modificación de las NN.UU. del PGOU no tiene incidencia medioambiental por lo que



no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, en virtud de lo previsto en el artículo 57.1.c) de LOTUP.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I.- La Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana dedica los artículos 45 y siguientes a la elaboración, tramitación y aprobación de los planes y sus modificaciones.

El artículo 63 de la L.O.T.U.P. dispone en su apartado 1º que los planes se revisarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa específica. En su apartado 2.b) establece que “si no precisan evaluación ambiental o esta finaliza por el procedimiento simplificado con un informe ambiental y territorial, se tramitarán conforme al precedente capítulo III. No obstante, deberán cumplir las condiciones vinculantes que, en su caso, haya impuesto el informe ambiental y territorial.”

II.- Por su parte el artículo 57 LOTUP que es el que regula la tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica es el que dispone que “si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a los interesados y, mediante resolución del alcalde, se someterán a información pública por el plazo de 20 días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a los interesados se harán conforme al artículo 53 de esta ley. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan o programa que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental y territorial un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio”.



En el presente caso se ha cumplido todos estos trámites, tal y como ha quedado indicado en los Antecedentes de este informe de tal forma que, según dispone el art. 57.1.d) LOTUP, “una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda”

III.- La competencia para acordar la aprobación de propuestas de modificación de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana y Planes Parciales, corresponde al Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22.2.c) de la LRBRL y 50.20 del R.O.F. en relación con el artículo 44.5 de la L.O.T.U.P. por otra parte al encontrarnos ante la adopción de acuerdo relativo a un documento de planeamiento urbanístico se requiere el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación de conformidad con lo establecido en el art. 47.2 de la Ley de Bases de Régimen Local, Ley 7/1985; siendo preceptivo dada la materia que nos ocupa, el informe de Secretaria General de conformidad con lo establecido en el art. 173.1.b) del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, Real Decreto 2568/1986.

Se propone al Ayuntamiento-Pleno, la adopción del siguiente ACUERDO:

Primero.- Aprobar de forma definitiva la Modificación de las Normas urbanísticas del PGOU conforme a la Versión de Plan Modificada.

Segundo.- Remitir, conforme a lo previsto en el art. 57.2 LOTUP, una copia digital del plan a la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

Tercero.- Publicar el presente acuerdo, junto con sus normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, para su entrada en vigor.”

/.../

Sometida a votación, la propuesta fue aprobada por TRECE (13) votos A FAVOR del Grupo Municipal Popular, CUATRO (4) votos EN CONTRA del Grupo Municipal



Socialista, DOS (2) votos EN CONTRA del Grupo Municipal Ciudadanos, UN (1) voto EN CONTRA del Grupo Municipal Compromís.

Y para que conste y surta efectos, expido la presente, con la advertencia de lo previsto en el artículo 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente.

Lo que se hace público para general conocimiento significando que contra el presente acuerdo, como acto que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Potestativo de Reposición ante este Ayuntamiento en el plazo de un mes y Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la comunidad Valencia en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

En la Nucía a 1 de octubre de 2018

Bernabé Cano García

Alcalde-Presidente

NUEVA REDACCION

Artículo 21.- Elementos relativos a la altura de la edificación.

1.- Los elementos definidos en este artículo constituyen referencias para determinar las condiciones de alzado de la edificación. La asignación de parámetros concretos a cada uno de dichos elementos en las Normas Particulares de Zona, configuran la regulación de parte de las condiciones de edificación en el Municipio.



Los referidos elementos, que se definen a continuación, son: rasante oficial, altura de la edificación y plantas de la edificación.

2.- La rasante oficial viene determinada por los perfiles longitudinales de las vías y plazas definidas en el Plan General.

El Ayuntamiento, en base a los proyectos de urbanización aprobados, o a las referencias apuntadas en el párrafo anterior, señalará la rasante oficial en cada punto concreto cuando ello le sea solicitado, y obligatoriamente con motivo de cada licencia de edificación que se solicite.

En los casos de edificación abierta, la rasante será la cota de terreno en contacto con la edificación, considerándose la más desfavorable para cada caso. Los movimientos de tierras que se realicen deberán resolverse siempre con márgenes de piedra tipo La Serreta.

3.- La altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante de la acera en el punto medio de la longitud de la fachada o, en caso de edificación abierta, desde el terreno en contacto con la edificación, y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Si la longitud de la fachada excediera de 12,00 m., se fraccionaría a estos efectos en porciones no inferiores a 6,00 m., refiriéndose la rasante al punto medio de cada una de estas.

La altura máxima se define en las Normas Particulares por el número máximo de plantas edificables, incluida la baja, y por la altura máxima de la edificación expresada en metros.

En edificación aislada la altura máxima de edificación deberá respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno en contacto con la edificación.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.



Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

Por encima de la altura de cornisa establecida como máxima se permitirán:

- a) La cubierta definitiva del edificio, con una pendiente máxima del 45%.

- b) Barandillas y antepechos de defensa de la azotea, con una altura máxima de 1,50 m. sobre el acabado de la azotea.

- c) Chimeneas, antenas y elementos técnicos de las instalaciones, así como casetones de acceso y placas solares. En todos estos supuestos, la altura máxima de estos elementos no debe sobrepasar la línea teórica de 45º medidos desde la intersección de los planos de fachada con la cara inferior del último forjado y un máximo de 3,50 m. medidos sobre la cara superior del último forjado, excepto para ascensores según normas tecnológicas.

- d) En el caso de cubierta plana o azotea, los elementos de cobertura no podrán superar una altura máxima de 50 centímetros sobre la altura reguladora.

- e) En el caso de cubierta inclinada, los faldones de ésta arrancarán desde la cota de la cara superior del último forjado de techo, aunque no se haya alcanzado la altura a cornisa permitida y con un vuelo máximo de 1'00 m. desde la línea de fachada, no dando lugar la solución constructiva de los aleros, a petos o cantos de grosor superior a 25 cm. Asimismo, es admisible la formación de aleros mediante canchillos colocados sobre el forjado.

- f) permiten las terrazas incluidas dentro de las soluciones de cubierta inclinada, con la limitación de que su longitud frontal no exceda del 70% de la longitud de fachada a la que recaigan. Su retranqueo será tal que permita, con el faldón de cubierta, la formación de un antepecho de 1'00 m. de altura medido desde el suelo de la terraza a la intersección con el faldón de la cubierta.



g) Cuando lo permitan las normas de zona y en caso de no poder iluminar y ventilar los espacios bajo cubierta por otros medios, podrán construirse ventanas situadas en el mismo plano de la cubierta con unas proporciones máximas de 1 m² de ventana por cada 20 m² de superficie de cubierta. La disposición de estas ventanas estará ordenada respecto a la composición del edificio.

El número máximo de plantas permitido es el que se indica en los Planos de Ordenación y en las Normas específicas de cada zona.

4.- Las plantas de la edificación son los sótanos, la planta baja, entreplantas o altillos, las plantas de pisos y el espacio bajo cubierta.

a) El sótano es aquella planta que se encuentra subterránea en su totalidad o predominantemente, de manera que la cara inferior del forjado de su techo no sobrepasa en ningún punto la distancia vertical de 1,00 m. por encima de la rasante oficial o de la rasante del terreno en contacto con la edificación, medida conforme a lo previsto en el artículo anterior respecto a la "Altura Reguladora".

Cuando la tipología edificatoria sea la de bloque exento, dicha distancia vertical (1,00 m.) se medirá tomando como referencia el punto más desfavorable del terreno en contacto con la edificación. En el supuesto de sobrepasar esta distancia vertical se considerará en su integridad como Planta Baja, con la sola excepción de las partes de la edificación en directo contacto con las rampas de acceso a garajes que, únicamente, podrán ubicarse en una sola de las fachadas del edificio.

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten en ellos, salvo que se trate de vivienda unifamiliar, los usos residenciales, terciarios o industriales, pero si el almacenamiento vinculado a la actividad permitida en el resto de plantas de la edificación y en todo caso el garaje aparcamiento. La altura mínima del sótano, medida del suelo al techo, no será inferior a 2,40 m., permitiéndose cuelgues de vigas e instalaciones hasta 20 cm.



Los sótanos deberán guardar la distancia de retranqueo con respecto a la alineación oficial de la parcela, pudiendo invadir la distancia al resto de lindes en la medida en que la edificación no sobresalga del nivel de los terrenos en ningún punto.

Los sótanos por debajo del primero sólo podrán destinarse a aparcamientos e instalaciones técnicas del edificio.

b) Se entiende por planta baja la que se encuentra situada por encima del primer sótano, en caso de que exista éste, o, en caso contrario, aquella planta cuyo pavimento está situado dentro de una distancia de 1,00 m. por encima o por debajo de la rasante oficial o de la rasante del terreno en contacto con la edificación. La altura mínima libre de planta baja será de 2'70 m para uso residencial, 3'20 m para uso terciario y 4'00 m para uso industrial.

c) Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

-Dispondrá exclusivamente de acceso desde el local en planta baja en el que se ubican, y su utilización no podrá ser independiente de dicho local.

-La altura libre mínima será de 2,20 m. en caso de espacios utilizados únicamente como almacenamiento.

-La superficie máxima de la entreplanta será del 40 % del local en planta baja en el que se integra.

Las entreplantas que se destinen a oficinas o almacenes y anexas a la planta baja no computarán a efectos de edificabilidad hasta un máximo del 15% de la superficie ocupada por la planta baja de la edificación. En el supuesto de superar este porcentaje computará la totalidad de la entreplanta como superficie construida.

d) Planta de piso es toda planta de la edificación situada por encima de la planta baja. La altura mínima libre de cada planta de piso será de 2,60 m para uso



residencial, despachos profesionales y oficinas; 3'20 m para uso terciario y 4'00 m para uso industrial.

e) Bajo cubierta es el espacio construido por encima de la altura máxima reguladora o de cornisa de un edificio y comprendido entre el último forjado y los faldones de la cubierta inclinada, en aquellos casos permitidos en las presentes Normas.

En espacios posibles a obtener bajo cubierta se permite su uso como vivienda independiente contabilizándose en todo caso como superficie construida aquellos espacios con altura libre mayor de 2'00 m, excepto en los casos expresamente indicados en las presentes normas. Las alturas mínimas se cumplirán, al menos, sobre las superficies mínimas exigibles a las distintas dependencias de la vivienda, permitiéndose en el 10% de la superficie del recinto una reducción de la altura mínima.

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada, o, de acuerdo con la regulación de zona.

Artículo 21 bis: Altillos y Semisótanos.

En locales comerciales de más de 600 metros cuadrados de superficie comercial o de venta, se permite la agrupación de los altillos para vincularlos a uno o varios de los locales en planta baja siempre que cumplan la simultánea condición de (1) ser el local comercial recayente a ejes estructurales y (2) permitir el acceso directo a las instalaciones comerciales a través de vías pertenecientes a la red secundaria.

Se permite la actividad en semisótanos, entendiendo esta como aquella planta sótano que se desarrolla en el mismo nivel que la planta baja a la que se vincula, o a 1,5m máximo por debajo de la misma. Podrá desarrollarse actividad vinculada a la principal ejercida en planta baja, hasta una superficie máxima equivalente de dicha planta.

Se permiten las actividades en sótano siempre relacionadas con la actividad principal del edificio.



Artículo 21 ter. Elementos singulares.

En los edificios destinados a culto religioso se admiten elementos singulares propios de la función o uso específico de los mismos tales como campanarios o cúpulas. Estos elementos singulares podrán superar la altura máxima permitida, siempre y cuando junto al proyecto básico para la obtención de licencia, se aporte un Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los elementos singulares en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Las plantas por encima de la planta baja de edificios destinados a un uso dotacional tendrán una altura libre mínima de 2,60 m, aunque se considere como uso terciario.

Artículo 50.- Normas particulares para la Zona de Ensanche del Casco y Favara.

1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación oficial. La edificación se adosará a los linderos laterales en una profundidad de, al menos, 5,00 m. a partir de la alineación oficial.

2.- La parcela mínima será de 100 m², salvo cuando se trate de reposición de la edificación existente o de solar entre edificios construidos en que se respetará el parcelario existente siempre que pueda resultar una vivienda con las condiciones establecidas en el artículo 242 de estas Normas Urbanísticas. La longitud mínima de fachada será de 6,00 m. La ocupación de parcela podrá ser del 100%.

3.- El número máximo de plantas será de 3, incluida la baja, con una altura máxima de 10 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3'20 m. y las plantas superiores de 2'60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m. Dicho espacio estará vinculado al de la planta inferior, en la zona de Ensanche de Casco.



Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta. Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbre no podrá ser superior a 3'60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

En la zona de Ensanche de Casco, los huecos de balcones y puertas de acceso tendrán una proporción ancho alto entre 1/1'8 y 1/2'2 y los huecos de ventanas entre 1/1'3 y 1/1'7. El porcentaje de huecos máximo será del 35% de la superficie total de la fachada. Únicamente se permite el empleo de carpinterías de madera o de aluminio imitación madera, que, en todo caso, se dispondrán en la cara interior del hueco. Se prohíben, asimismo, las puertas metálicas de garaje y acceso a vivienda.

La fachada quedará acabada en planta baja, pudiéndose cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado; se prohíben a estos efectos los tabiques palomeros.

Es obligatoria la construcción de zócalo de 1,50 m. de altura en planta baja, con piedra tipo «La Serreta» guardando la alineación oficial.

Se prohíbe el empleo de los siguientes materiales en fachada: ladrillo cara vista, muros cortina, materiales plásticos, elementos metálicos en color natural, aluminio anodizado y piedras pulidas, incluso artificiales (salvo en zócalos en planta baja con altura no superior a 1,50 m.).

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será como mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y



0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilería metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle igual o inferior a 6 metros. La zona de Ensanche de Casco se registrará por las mismas normas que en Casco Antiguo.

Se admiten también los elementos salientes definidos en estas Normas.

5.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

- a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.
- b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.
- c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótanos. Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.

Artículo 51.- Normas particulares para la Zona Ampliación Suroeste y Capitana



1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación se situará sobre la alineación oficial excepto las parcelas que den fachada a la carretera de Benidorm a Callosa d'Ensarria que situarán sus vallas de cerramiento (alineación de parcela) a 9 m del eje de la carretera y la fachada a 14,75 m del eje y la fachada a la calle de Valencia de la manzana sita entre las calles de Ponoch y de Ramos que tendrá un retranqueo fijo y obligatorio de 3 m respecto a la alineación de parcela.

2.- La parcela mínima será de 100 m². La longitud mínima del frente de la parcela a vía pública será de 10 m. La ocupación de la parcela por la edificación abarcará la totalidad de la superficie de la misma no afectada por retranqueos obligatorios.

3.- El número máximo de plantas será de 3, incluida la baja, con una altura máxima de 10 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3'20 m. y las plantas superiores de 2'60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta.

En las zonas limítrofes con el Casco, las calles que tengan fachada al mismo, el tratamiento de fachada será el mismo que en el Casco Antiguo.

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será como mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².



Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbrera no podrá ser superior a 3'60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilería metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle igual o inferior a 6 metros.

Se admiten también los elementos salientes definidos en estas Normas.

5.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

- a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.
- b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.
- c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótanos. Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.

6.- El suelo Urbano Terciario, (Clave U/T), debido al desarrollo de la zona, así como a la implantación del equipamiento escolar, se desarrollará conforme a las presentes normas urbanísticas. Se admite el uso terciario y la instalación de gasolinera.



Artículo 52.- Normas particulares para la Zona Porvilla y Ermita

1.- El tipo de edificación será en Manzana Cerrada. La fachada de la edificación en la zona de Porvilla se dispondrá sobre la alineación oficial de parcela mientras que en la Ermita se retranqueará 3 m. La edificación se adosará a los linderos laterales en una profundidad de, al menos 5,00 m a partir de la alineación oficial de fachada.

2.- La parcela mínima será de 120 m². La longitud mínima de fachada será de 7,00 m. y la máxima de 14 m con el mismo tratamiento. La ocupación de parcela podrá ser del 100% en Porvilla y del 75% en la Ermita.

3.- El número máximo de plantas será de 2, incluida la baja, con una altura máxima de 7 m. La altura mínima a edificar será de 2 plantas. La altura mínima de la planta baja será de 3'20 m. y la planta superior de 2'60 m.

Se permite el uso del espacio bajo cubierta, contabilizándose, en todo caso, como superficie construida aquellos espacios cuya altura útil sea superior a 2 m.

Por encima de estas alturas sólo podrán edificarse, chimeneas de obra, antenas, postes y pararrayos. Se permite la construcción de castilletes para núcleos de comunicaciones verticales que sobresalgan del plano de faldón de cubierta. Será obligatoria la cubrición del 50 % del edificio mediante tejado de teja curva color paja o antiguo, con una pendiente entre el 25% y el 40% que, en todo caso, deberá ser uniforme en cada vertiente. La altura máxima de la cumbre no podrá ser superior a 3'60 m. medidos sobre la cornisa del edificio. Se permite la construcción de ventanas en cubierta, para iluminación y ventilación, siempre que queden integradas en el mismo faldón de cubierta.

Para promociones de menos de cuatro viviendas no es obligatoria la reserva de aparcamientos. En el resto de los casos la reserva será como mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento privada por habitante situadas en el interior de las parcelas privadas y 0,25 plazas de aparcamiento de uso público por habitante situadas en viales públicos o en zonas específicas de aparcamiento público por habitante, no siendo obligatoria la construcción de aparcamientos en los solares de superficie igual o inferior a 150 m², o



aquellos cuya forma geométrica deje patente la imposibilidad de albergar al menos 5 plazas con un consumo de superficie útil por plaza mayor de 30 m².

Para actividades comerciales se deberá prever una plaza de aparcamiento cada 50 m² construidos.

4.- Se permiten vuelos abiertos y cerrados. La longitud máxima de cada cuerpo volado no excederá de 4,00 m. Los vuelos abiertos no podrán cerrarse perimetralmente con obra de fábrica debiendo resolverse con perfilería metálica, en una altura no superior a 1,20 m. El vuelo será el 7% anchura calle sin pasar los 0,75m. y no se permiten vuelos cerrados en calle 6 metros.

Se admiten también los siguientes voladizos:

- a) Aleros de tejado, con una anchura máxima de 0,60 m. y longitud máxima igual a la de fachada.
- b) Resaltes o elementos decorativos lineales, con salientes máximo respecto al plano de fachada de 0,05 m.
- c) En planta baja se autorizan molduras, goterones y resbalones, con un saliente máximo de 0,05 m.

5.- Se observarán las siguientes condiciones estéticas: Los huecos de balcones y puertas de acceso tendrán una proporción ancho-alto entre 1/1'8 y 1/2'2 y los huecos de ventanas entre 1/1'3 y 1/1'7. El porcentaje de huecos máximo será del 35% de la superficie total de la fachada. Únicamente se permite el empleo de carpinterías de madera o de aluminio imitación madera, que, en todo caso, se dispondrán en la cara interior del hueco.

La fachada quedará acabada en planta baja, pudiéndose cerrar provisionalmente los huecos de la misma con tabicones de ladrillo y enfoscado y pintado; se prohíben a estos efectos los tabiques palomeros.



Es obligatoria la construcción de zócalo de 1,50 m. de altura en planta baja, con piedra tipo «La Serreta» guardando la alineación oficial.

Se prohíbe el empleo de los siguientes materiales en fachada: ladrillo cara vista, muros cortina, materiales plásticos, elementos metálicos en color natural, aluminio anodizado y piedras pulidas, incluso artificiales (salvo en zócalos en planta baja con altura no superior a 1,50 m.)

Se prohíben, asimismo, las puertas metálicas de garaje y acceso a vivienda.

Se prohíbe cualquier instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores o antenas que sobresalgan del plano de fachada y/o sean visibles desde la vía pública.

6.- El uso predominante de esta zona es el residencial. Se admiten asimismo los usos terciarios y dotacionales. Los usos distintos al residencial se permiten solo en planta baja o en edificio exclusivo, con las siguientes excepciones:

- a) Las actividades comerciales podrán desarrollarse también en planta sótano, siempre que esté vinculada a la actividad de la planta baja.
- b) Las oficinas podrán instalarse en plantas de pisos.
- c) Los garajes podrán situarse en planta baja y/o sótano. Uso incompatible: Industrial, en todas sus modalidades.