



DON FERNANDO ALBALADEJO ASENJO, SECRETARIO EN FUNCIONES DEL AYUNTAMIENTO DE ALTEA.

C E R T I F I C O: QUE EL PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA TREINTA DE MARZO DE DOS MIL DOCE, ADOPTO ENTRE OTROS , Y A EXPENSAS DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ACTA, EL SIGUIENTE ACUERDO:

QUINTO.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN DEL P.P. DE MEJORA DEL SECTOR EL MASCARAT.

A continuación se somete a consideración del Ayuntamiento Pleno el dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 23 de marzo de 2012, del siguiente tenor:

“Fuera del orden del día y previa declaración de urgencia, con el voto a favor del Grupo Municipal Popular (10) y CIPAL(3) y la abstención del Bloc-Compromís (3) y del Grupo Municipal Socialista (5) se somete a conocimiento de la Comisión Informativa, el siguiente asunto para dictaminar sobre LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR MASCARAT..

Por parte de la Secretaria de la Comisión se pasa a dar cuenta del informe jurídico y técnico emitido al respecto, del siguiente tenor literal ;

D. Pedro Gómez-Jordana como Jefe del Servicio de Urbanismo emite el siguiente informe al respecto del siguiente tenor literal:

ANTECEDENTES

Primero.- El Ayuntamiento de Altea, en sesión plenaria celebrada el día 1 de diciembre de 2011 adoptó el acuerdo de someter a información pública la propuesta de modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial Mascarat.

Segundo.- En cumplimiento del citado acuerdo, la modificación puntual se sometió a información pública durante el plazo legal de un mes, anunciándose en el Diario Las Provincias de 27 de diciembre de 2011 y en DOGV de 4 de enero de 2012.

Tercero.- Durante el plazo legal no se han presentado alegaciones al proyecto. Ello no obstante, el arquitecto municipal, en informe de 21 de marzo de 2012 propone la incorporación de una serie de modificaciones al texto sometido a información pública, buscando la homogeneización de la regulación de la edificación en toda la Sierra de Altea.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

Primera.-La modificación afecta a las Ordenanzas y a las condiciones de edificación. Todo ello son determinaciones de ordenación pormenorizada, tal y como establecen los artículos 37, 59 y 60 de la Ley Urbanística Valenciana y los preceptos reglamentarios de desarrollo –120 y 125 del ROGTU-.

Segunda.- La competencia para la aprobación y modificación de la ordenación pormenorizada es municipal, según se reconoce en los artículos 5, 37.2, 57 y 91 de la LUV y 121.3 del ROGTU.

Tercera.- Se ha seguido el procedimiento previsto para la aprobación de los planes parciales en el artículo 94 de la LUV. Este procedimiento se regula en el artículo 90.2 de la LUV, que establece un periodo de información pública de un mes, en las condiciones de publicidad establecidas en el artículo 83.2.a) de la propia ley, que reza literalmente:

“Información pública, por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante este plazo, el proyecto

diligenciado del Plan deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados por el cambio de ordenación.”

Lo que se ha cumplido aquí.

Cuarta.- Se han introducido en el texto definitivo las correcciones que derivan de tratar de homogeneizar la regulación de la edificación en la Sierra de Altea o tendentes a lograr una mejor redacción del texto normativo, de acuerdo con la justificación que sustenta el informe técnico de 21 de marzo de 2012. Ninguna de estas correcciones supone una modificación sustancial del texto sometido a información pública. Por lo tanto, no se requiere de nueva información pública antes de someter la modificación del plan parcial a su aprobación definitiva.

El citado informe, que servirá de motivación para las correcciones introducidas en el texto sometido a información pública, deberá incorporarse a la Resolución que se dicte, de conformidad con lo establecido en el artículo 89.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Visto lo anterior, el técnico que suscribe propone la adopción del siguiente DICTAMEN:

Elevar al Pleno la adopción del siguiente ACUERDO:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial Mascarat, con las correcciones al texto sometido a información pública que se han introducido como consecuencia de la aceptación de las consideraciones del informe del arquitecto municipal de 21 de marzo de 2012.

Segundo.- Antes de la publicación de la aprobación definitiva, remitir copia en soporte digital completa y diligenciada de la modificación aprobada definitivamente, a la Consellería competente en urbanismo, en cumplimiento del deber de información impuesto por los artículos 106 de la Ley Urbanística Valenciana y 328 del ROGTU. La documentación contendrá los extremos a los que se refiere el artículo 585 del ROGTU.

Tercero.- Publicar el anterior acuerdo, con transcripción de las normas urbanísticas refundidas, en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cuarto.- Publicar reseña del acuerdo aprobatorio en el DOGV.

Quinto.- Facultar al Sr. Alcalde para la realización de cuantos actos sean necesarios para lograr la efectividad de los anteriores acuerdos.

Seguidamente se pasa a dar cuenta del informe emitido por **D. Francisco Zaragoza Saura**, del siguiente tenor literal:

Durante el periodo de información pública de la “Modificación de las Ordenanzas de la Edificación del Plan Parcial de Mejora del Sector El Mascarat” no se ha recibido ninguna alegación en relación a dicho texto. A pesar de ello, tras el estudio y análisis de las alegaciones recibidas en los trámites de modificación de ordenanzas del Plan Parcial El Aramo y del polígono La Mallá, y en aras a una homogenización de la regulación de las edificaciones en la Sierra de Bernia, a continuación se proponen una serie de cambios al texto sometido a información pública:

1.- En el artículo 2.2 se propone excluir del cómputo de la ocupación los elementos salientes de acuerdo con la definición de ocupación del Reglamento de Zonas de la Comunidad Valenciana y en concordancia con el P.G.O.U.

Se propone el desarrollo de los párrafos que se refieren a la forma de cómputo de los distintos elementos, de manera que no de lugar a distintas interpretaciones.

2.- En el artículo 2.3 se propone completar la definición de volumen concretando que se refiere a superficies “cubiertas”.



Se considera conveniente, en concordancia con el espíritu de la norma, el excluir del cómputo de volumen aquellos espacios abiertos cuya ejecución respete el terreno en su estado natural o ajardinado, así como excluir del cómputo los sótanos que cumplan determinadas condiciones.

3.- En el artículo 2.4 se considera conveniente introducir respecto de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima dos aspectos regulados en las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Altea y que no habían sido recogidos en la norma. Estos son, por un lado, la regulación de la máxima altura de dichos elementos sobre la altura máxima permitida y, por otro, el tratamiento de dichos elementos.

Se considera necesario suprimir de la definición de "altura reguladora" la referencia a "terreno natural" y "rasante natural" para evitar confusiones y en coherencia con que la altura máxima permitida deba cumplirse tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

4.- En el artículo 3 se considera conveniente realizar una aclaración para evitar interpretaciones erróneas del cómputo de las edificaciones auxiliares.

Así, se propone que la indicación de que "*computarán a efectos de calcular la edificabilidad, volumen y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal*" se complete con la siguiente aclaración: "Es decir, a efectos de edificabilidad y volumen, computarán al cien por cien todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados y al cincuenta por ciento cuando estén abiertas por dos o más de sus lados; y, a efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados". Y para que no quepa duda: "Las superficies descubiertas no computan a efectos de edificabilidad y volumen, ni a efectos de ocupación cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 2.3 para los espacios que aparezcan bajo ellas".

Se considera adecuado establecer una distancia mínima a linderos de 1,50 metros para los vasos de piscina, no pudiendo ser su altura superior a dicha distancia.

Para facilitar el aparcamiento de vehículos y la accesibilidad a las construcciones se considera conveniente que las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 metros, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

5.- Se considera conveniente modificar la redacción del artículo 4.1 de manera que, en primer lugar, se restrinjan los desmontes a lo estrictamente necesario para la ejecución de las obras de construcción, manteniendo la limitación de 3,50 sólo a los que vayan a quedar vistos (del mismo modo que se ha propuesto para los muros de contención), con la excepción derivada de las necesidades de accesibilidad en la zona de retranqueo a vial, y, en segundo lugar, establecer una limitación general de 7,00 metros de profundidad, dejando una salvedad para circunstancias excepcionales.

6.- En el artículo 4.2 se considera conveniente introducir la observación de que tanto la limitación de altura como el material de acabado de los muros de contención es para aquellos "que vayan a quedar vistos", dado que, en parcelas con pendiente elevada, puede ser necesario realizar elementos de contención de mayor envergadura que los permitidos para hacer posible el acceso a las edificaciones o para poder implantar la edificación cumpliendo el resto de condiciones exigidas por la norma.

7.- En el artículo 4.4 se considera conveniente introducir la posibilidad de realizar sótanos y semisótanos "*derivada de la necesidad de dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la vivienda*", regulando dicha posibilidad de manera que se defina claramente su cómputo a efectos de ocupación y volumen. Se propone que los sótanos y semisótanos computen a efectos de ocupación, y que los sótanos no computen a efectos de volumen mientras que los semisótanos sí.

Así se permitiría cubrir la dotación de plazas de aparcamiento y la necesidad de instalaciones que requiere una vivienda, así como se facilitaría la accesibilidad a la edificación en aquellas parcelas que tiene frente a vial por su parte inferior, todo ello sin reducir el volumen de la vivienda en caso de que se haga en sótano y por tanto no visible desde el exterior, pero estando su superficie limitada por el parámetro de ocupación

máxima y su integración garantizada por la propia definición (situación respecto al terreno, materiales de acabado...), así como por el resto de condiciones.

8.- En el artículo 4.5 se propone modificar la redacción de dicho párrafo recogiendo la regulación contenida en el artículo 97 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana que tiene el mismo objetivo y que se transcribe a continuación: “La parte de la parcela sin edificar deberá hacerse coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente”.

Se propone incorporar una segunda comprobación en el momento de finalizar la estructura estableciendo la condición de levantar un acta de comprobación de estructura terminada entre administración, promotor, constructor y dirección facultativa, para poder comprobar que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. De forma que el párrafo referente a la verificación del cumplimiento de las condiciones de adecuación al medio físico quede redactado de la siguiente manera:

A los efectos de verificar el cumplimiento real de lo expresado en los párrafos anteriores será obligatorio el levantamiento por parte de la administración, el promotor, el constructor, y la dirección facultativa de las obras, de dos actas de comprobación, la primera de ellas será un acta de replanteo en la que se comprobará el arranque de la edificación respecto de la rasante del terreno en correspondencia con el proyecto que haya obtenido licencia así como todos los aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela. La segunda será un acta de comprobación de estructura terminada, que será suscrita al finalizar la estructura y en la que se comprobará que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. En ambos casos, el acta de comprobación favorable será condición necesaria para la continuación de los trabajos.

Así como que se especifique, para mayor garantía, que el plano topográfico exigido deba ser “realizado por técnico competente”.

9.- En el artículo 5. se propone que se permita la instalación de placas y captadores de energía solar fotovoltaica bajo determinadas condiciones, como que los módulos solares fotovoltaicos deban implantarse en la propia edificación y no en el espacio libre de parcela, sin perjuicio de la tramitación necesaria para el ejercicio de la actividad.

Se adjunta, con arreglo a lo expresado en el presente informe, un anexo con la nueva propuesta del Texto modificado de las Ordenanzas de la Edificación del Sector Mascarat con fecha de marzo de 2012.

Para una mejor comprensión de las variaciones introducidas sobre el texto sometido a información pública se ha señalado en “negrita” el texto modificado.

Visto cuanto antecede esta Comisión con el voto a favor del Grupo Municipal Popular (10) y CIPAL (3) y la abstención del Bloc-Compromís (3) y del Grupo Municipal Socialista (5) dictamina favorablemente el mismo, elevando al Pleno la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO :

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial Mascarat, con las correcciones al texto sometido a información pública que se han introducido como consecuencia de la aceptación de las consideraciones del informe del arquitecto municipal de 21 de marzo de 2012.

SEGUNDO.- Antes de la publicación de la aprobación definitiva, remitir copia en soporte digital completa y diligenciada de la modificación aprobada definitivamente, a la Consellería competente en urbanismo, en cumplimiento del deber de información impuesto por los artículos 106 de la Ley Urbanística Valenciana y 328 del ROGTU. La documentación contendrá los extremos a los que se refiere el artículo 585 del ROGTU.

TERCERO.- Publicar el anterior acuerdo, con transcripción de las normas urbanísticas refundidas, en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUARTO.- Publicar reseña del acuerdo aprobatorio en el DOGV.

QUINTO.- Facultar al Sr. Alcalde para la realización de cuantos actos sean necesarios para lograr la efectividad de los anteriores acuerdos”.



El Ayuntamiento Pleno, previa deliberación, en votación ordinaria y por mayoría absoluta (18 votos a favor: 10 del Grupo Municipal Popular, 5 del Grupo Municipal Socialista y 3 del Grupo Municipal CIPAL y 3 abstenciones del Grupo Municipal Bloc-Compromís), acuerda:

1.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial Mascarat, con las correcciones al texto sometido a información pública que se han introducido como consecuencia de la aceptación de las consideraciones del informe del arquitecto municipal de 21 de marzo de 2012, con la redacción que a continuación se recoge:

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN DE MEJORA DEL SECTOR MASCARAT.

Ordenanzas de la edificación.

Artículo 1.- Objeto y ámbito:

Las presentes Ordenanzas regulan todas las actividades de edificación y uso del suelo en el Plan Parcial de Mejora Mascarat y su finalidad es la de establecer las regulaciones necesarias de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar el ámbito, así como permitir un desarrollo ordenado del territorio.

Se aplicarán a todo tipo de actividad constructora, edificatoria y al uso de edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el Plan.

Artículo 2.- Parámetros de la edificación:

2.1.- Tipos de edificación:

Los tipos edificatorios a utilizar en cada una de las zonas del presente polígono son:

A) Zona de viviendas aislada (AIS).

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública, que denominamos vivienda unifamiliar aislada.

B) Zona de vivienda agrupada (ADO).

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, en bloques compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, que albergan a un grupo familiar por vivienda con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o el interior de la parcela.

La longitud máxima de cada uno de los bloques será de 30 metros y la distancia mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 10 metros.

C) Zona pueblo (PL) y Pueblo marineró (PL).

El tipo edificatorio para esta zona será de edificación en manzana densa desarrollándose a lo largo de calles y plazas formando medianeras (tipo pueblo mediterráneo), siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones orográficas o del proyecto.

D) Zona de apartamentos (EDA), Terciario comercial (TER), Terciario compatible (TER-C), Docente (SEQ-ES) y Religiosa (SEQ-AD).

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación aislada en bloques exentes constituida por cuerpos de edificación retranqueados o alineados con las vías públicas y retranqueados al resto de linderos.

2.2.- Superficie ocupada y coeficiente de ocupación:

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela tanto de la edificación principal como de las construcciones auxiliares, incluyendo los cuerpos volados y todas las superficies cubiertas. Quedan excluidos los elementos salientes de dimensión inferior a un metro.

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como aleros, cornisas, marquesinas o similares.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta expresada en tanto por ciento.

A efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Computarán, así mismo, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...), cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. Las superficies descubiertas no computan cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado anteriormente para los espacios que aparezcan bajo ellas.

A los efectos del cálculo del coeficiente de ocupación únicamente quedarán exentos de cómputo aquellos elementos descubiertos que se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical (aceras, terrazas descubiertas y abiertas, piscinas) cumpliendo el resto de condiciones establecidas en estas ordenanzas.

El coeficiente de ocupación máximo de una parcela en función de su calificación será:

- En zona viviendas aisladas (AIS): 25%.
- En zona viviendas agrupadas (ADO): 25%..
- En zona pueblo (PL): 100%.
- En zona pueblo marinero (PLM): No se establece.
- En zona apartamentos (EDA): 40%.
- En zona terciario comercial (TER): 50%.
- En zona terciario compatible (TER-C): 50%.
- En zona docente (SEQ-ES): 30%.
- En zona religiosa (SEQ-AD): 30%.

En zona viviendas agrupada (ADO), zona pueblo (PL) y pueblo marinero (PLM) será preciso formular el correspondiente estudio de detalle con la parcelación propuesta para poder actuar.

2.3.- Superficie construida y coeficiente de edificabilidad:

Se denomina superficie construida de una edificación a la superficie comprendida entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Computarán a estos efectos al cien por cien todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados. En los demás casos, cuando estén abiertas por dos o más de sus lados, computará únicamente el cincuenta por ciento de su volumen. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público.



Computarán como volumen construido, en las condiciones expresadas en el párrafo anterior, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo. Quedan excluidos del cómputo aquellos espacios abiertos que no son susceptibles de uso por mantener el terreno en su estado natural o ajardinado de acuerdo con las presentes ordenanzas. Así mismo quedan excluidos del cómputo aquellos espacios que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 4.4.1.1 para los sótanos.

No computará a efectos de este parámetro los volúmenes construidos de los sótanos definidos en el artículo 4.4.1.1., ni las superficies construidas de los sótanos y semisótanos en las siguientes zonas: Zona pueblo (PL), pueblo marinero (PLM) y zona de apartamentos (EDA).

Se denomina coeficiente de edificabilidad a la relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta expresada en m²/m²s.

El coeficiente de edificabilidad neta es el recogido en las fichas de zona que acompañan a estas ordenanzas.

La edificabilidad será la superficie construida máxima establecida en base a la superficie de la parcela o en casos de discordancias de acuerdo con el cuadro de aprovechamiento individualizados que obra en el Plan Parcial.

2.4.- Altura reguladora:

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, expresada en metros, medida en el plano de fachada de la edificación. En función del tipo de edificación la altura reguladora se medirá:

- En edificación abierta o aislada en parcela se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el punto medio de todos los planos de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno () hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Por lo que la edificación no podrá superar una línea paralela al terreno situada a una distancia medida en vertical que coincida con la máxima altura reguladora de la edificación permitida.
- Cuando se trate de edificación alineada a vial, la altura se medirá desde la rasante de la acera o espacio libre público hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa diferencia de cota, a efectos de la medición de este parámetro.

2.4.1.- Altura reguladora en las zonas de ordenación de viviendas aisladas (AIS), viviendas agrupadas (ADO), terciario comercial (TER), terciario compatible (TER-C), docente (SEQ-ES), religiosa (SEQ-AD).

La altura reguladora de las edificaciones será de 7 metros (2 plantas).

Para la justificación necesaria de que una edificación cumple la altura reguladora (considerada la misma como altura máxima permitida) deberá cumplirse tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

El número máximo de plantas establecido para cada zona deberá cumplirse en todos los alzados de la edificación y desde cualquier ángulo de visión.

En parcelas con pendiente, los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción, cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 4.1 de las presentes ordenanzas.

En parcelas con pendiente, los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 4.2 de las presentes ordenanzas.

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora, y que no computarán como número máximo de plantas, serán exclusivamente las siguientes:

1. La cubierta del edificio, con una pendiente máxima de 35°.
2. Barandillas y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 sobre el acabado de la cubierta.
3. Elementos técnicos de las instalaciones, excluidos los depósitos de cualquier tipo.
4. Casetones de escalera y ascensor con una superficie no mayor que la que tenga en el resto de plantas del edificio. En edificaciones cuyo único acceso se produzca por la cubierta, se permitirá aumentar dicha superficie, hasta un máximo del doble, para permitir únicamente el vestíbulo de acceso además de la escalera y el ascensor.

Estos elementos no podrán superar una línea paralela a la línea de máxima altura reguladora situada a una distancia de cuatro metros por encima de esta medida en vertical.

Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de los mismos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto.

2.4.2.- Altura reguladora en el resto de zonas: zona pueblo (PL), pueblo marinero (PLM) y zona de apartamentos (EDA).

Las alturas reguladoras y el número máximo de plantas de las edificaciones serán las siguientes:

En zona pueblo (PL): 9 m (3 plantas).

En zona pueblo marinero (PLM): 9 m (3 plantas).

En zona apartamentos (EDA): 12 m (4 plantas).

En aquellos casos que la edificación se realice sobre terrenos de cierta pendiente, para la medición de la altura máxima podrá establecerse una paralela a la pendiente del terreno, no pudiendo sobrepasar el número de plantas autorizado en la correspondiente ordenanza particular, nada más en una planta o 3 metros.

La altura indicada para cada zona en metros, solamente podrá ser rebasada por las cajas de escalera, depósitos de agua y otros elementos, tendedores, lavaderos, etc, cuando se hallen retranqueados 3 metros del plano de fachada.

La parte de edificación que se considere bajo rasante, que no computará a efectos de planta, ya sean semisótanos o sótanos, en caso de quedar vista como consecuencia de los movimientos de tierra necesarios para realizar la edificación proyectada, deberá de ser ciega en su totalidad y tratada con materiales naturales y vegetación que corrijan el impacto visual sobre la parcela. Tan sólo se permitirá abrir el hueco para albergar la puerta de acceso desde el exterior a dicha planta en caso necesario. La ventilación de las plantas sótano o semisótano se realizará de manera forzada, no permitiéndose consecuentemente la apertura de ningún hueco.

No obstante lo anterior, en aquellas edificaciones de obra nueva o en construcción de ordenanza 'Apartamentos' cuyo cuerpo de edificación bajo rasante tenga más de cien metros de largo y de 12 metros de alto, y que su fachada recaiga directamente a primera línea de mar podrán plantearse otros tratamientos y materiales del mismo, debiendo presentarse en todo caso estudio con propuesta gráfica en el que se acredite la corrección del impacto visual y la mejora de la nueva propuesta, para su valoración por la Corporación.



En todo caso y de admitirse la propuesta anteriormente citada, las plantas bajo rasante tendrán única y exclusivamente el uso de sótano es decir aparcamiento o trastero tal y como se contempla en el artículo 8 de las presentes normas, con prohibición absoluta de apertura de huecos y así se deberán de inscribir en el Registro de la Propiedad.

2.5.- Alineaciones y retranqueos:

Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta son las que figuran en los planos de ordenación del presente plan parcial.

Las construcciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

Zona pueblo (PL) y pueblo mariner (PLM).- Las edificaciones que se realicen se desarrollarán a lo largo de calles y plazas formando medianeras, siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones del terreno.

Podrán retranquearse en planta baja o primera con objeto de formar un pórtico o balcón respectivamente.

En las parcelas con fachada a plazas, habrá de construirse un pórtico sobre dicha plaza en toda la longitud de la fachada, con una profundidad de 3 metros.

Zona viviendas aisladas (AIS) y viviendas agrupadas (ADO).- Se define retranqueo como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, cornisas o aleros, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.

La construcción cumplirá los siguientes retranqueos:

Con calles: 7,00 m.

Con medianera: 5,00 m.

En las parcelas que dan a dos o más calles se dejarán 7 metros de retranqueo a la calle principal y 5 metros a las secundarias.

Zona de apartamentos (EDA), terciario comercial (TER), terciario compatible (TER-C), docente (SEQ-ES) y religiosa (SEA-AD).- Las edificaciones podrán alinearse con las vías públicas manteniendo los retranqueos al resto de linderos.

Los retranqueos mínimos a fachada de 7 metros y en medianeras de parcelas la distancia será igual a la altura de la edificación con un mínimo de 5 metros. Se exceptúa de dicho retranqueo lateral o medianería, aquellos edificios adosados a acantilados, etc, en los que no existe posibilidad de construcción posterior por debajo de la línea de cubierta.

Artículo 3.- Edificaciones auxiliares:

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas, piscinas o similares y las terrazas que se desarrollen fuera de los límites de la superficie ocupada por la edificación tal y como se define en el artículo 2, apartado 2.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, volumen y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal. ES decir, a efectos de edificabilidad y volumen, computarán al cien por cien todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados y al cincuenta por ciento cuando

están abiertas por dos o más de sus lados; y, a efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Las superficies descubiertas no computan a efectos de edificabilidad y volumen, ni a efectos de ocupación cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 7.3 para los espacios que aparezcan bajo ellas.

En general se regularán por lo dispuesto para la edificación principal, con las siguientes excepciones:

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,50 metros. No pudiendo tener más de una planta.
- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 metros. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado en el artículo 9.1 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Para las terrazas elevadas y los muros que delimiten espacios sin uso que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío) se cumplirá la altura máxima de coronación y los materiales de acabado regulados en el artículo 4.2 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- La plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 metros, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las pérgolas construidas íntegramente en madera o metal y cubiertas con materia vegetal, cuya altura total no supere los 2,80 metros, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 metros, y profundidad máxima de 0,75 metros, podrán situarse en el cerramiento de parcela.

Artículo 4.- Otras condiciones.

4.1.- Desmontes:

Los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción serán los estrictamente necesarios para llevarlas a cabo.

Los desmontes que vayan a quedar vistos no podrán realizarse con una profundidad mayor de 3,50 metros por debajo de la cota natural del terreno medida en vertical, con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aún cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico.

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de emplear cimentaciones profundas, entendiendo por tales los muros pantalla y el pilotaje.

En cualquier caso se respetará lo establecido en el artículo 4.2 para movimientos de tierra y muros de contención.

4.2.- Movimientos de tierra y muros de contención:



Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- La plataforma de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.
- En cualquier caso, se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.
- En paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.
- Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el punto anterior, siempre que vayan a quedar vistos.
- Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros por encima de aquel medido en vertical.

4.3.- Cerramientos de parcela:

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Los cerramientos de parcela no podrán rebasar la alineación prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 metros con una transparencia mayor del 80% y elementos vegetales.

La definición constructiva de estos elementos deberá de aparecer en el proyecto.

4.4.- Sótano y semisótano:

- 4.4.1.** Zonas de ordenación de viviendas aisladas (AIS), viviendas agrupadas (ADO), terciario comercial (TER), terciario compatible (TER-C), docente (SEQ-ES), religiosa (SEQ-AD).

4.4.1.1. Sótanos:

Se denomina planta sótano, a aquella cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo de la rasante del terreno en edificación abierta o aislada, o de la acera o espacio libre público en caso de alineación a vial. Los cerramientos de este espacio no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Únicamente se permite la construcción de sótanos para cubrir las necesidades derivadas de la dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la vivienda.

Únicamente se permitirá abrir le hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 3 metros de altura y 6 metros de ancho.

En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 2.2.

Los sótanos no computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 2.3.

4.4.1.2 Semisótanos:

Se denomina planta semisótano a aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre la rasante del terreno y el plano paralelo a este situado a un metro y medio por encima de él medido en vertical en caso de edificación abierta o aislada y el plano horizontal que contiene la rasante de la acera, o espacio libre público, y el situado a un metro y medio por encima de dicho plano, en caso de edificación en alineación a vial. Los cerramientos de este espacio, por debajo del metro y medio antes definido, no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 3 metros de altura y 6 metros de ancho, así como huecos de ventilación de altura máximo 0,60 metros.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 2.2.

Computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 2.3.

Para la justificación necesaria de que una planta tenga la consideración de sótano o semisótano deberá cumplir lo preceptuado en la presente norma tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, siempre con carácter alternativo y nunca acumulativo.

En ambos casos, sótano o semisótano, la altura de planta máxima será de tres metros. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre el pavimento de la planta considerada y la cara superior del forjado de techo de dicha planta.

En ambos casos, si el sótano o semisótano se sitúa fuera de la proyección de la edificación y el plano de cubierta quedara visto, el mismo deberá ser tratado como cubierta plana terminada en grava o ajardinada.

En ningún caso podrá ocuparse el subsuelo en la zona de retranqueo o lindes de propiedad en aplicación del artículo 2.5.

4.4.2. Resto de zonas: zona pueblo (PL), pueblo marinero (PLM) y zona de apartamentos (EDA).

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones siguientes establecidas en el artículo 2.4.2 de las presentes ordenanzas.

En cuanto a los usos permitidos por debajo de la rasante del terreno, es decir sótanos y semisótanos, estos serán única y exclusivamente de aparcamiento y trasteros, elementos en cualquier caso que no tengan la condición de habitable para el uso de las personas. Quedan expresamente prohibidos cualquier otro uso en particular el de vivienda y asimilables.

4.5.- Adecuación al medio físico de las construcciones y regulación de los espacios libres de parcela:



Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

La parte de la parcela sin edificar deberá hacerse coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente.

Al menos la mitad de la superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá de estar y mantenerse con sus características naturales propias; en caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela deberá de ajardinarse con especies autóctonas.

A los efectos de verificar el cumplimiento real de lo expresado en los párrafos anteriores será obligatorio el levantamiento por parte de la Administración, el promotor, el constructor, y la dirección facultativa de las obras, de dos actas de comprobación. La primera de ellas será un acta de replanteo en la que se comprobará el arranque de la edificación respecto de la rasante del terreno en correspondencia con el proyecto que haya obtenido licencia así como todos los aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela. La segunda será un acta de comprobación de estructura y en la que se comprobará que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. En ambos casos, el acta de comprobación favorable será condición necesaria para la continuación de los trabajos.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de la adecuación al medio físico de cualquier actuación en la parcela será necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- Plan topográfico suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico.
- Breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.
- Reportaje fotográfico del estado actual de la parcela, desde todos los puntos de vista.
- Montaje de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela.

Artículo 5.- Usos:

Los usos permitidos dentro del área del presente plan parcial de mejora son:

USO GLOBAL: Residencial unifamiliar y multifamiliar.

USOS PÚBLICOS Y COMPATIBLES:

RS: Residenciales, hoteles y moteles.

CU: Culturales.

RL: Religiosos.

SA: Sanitarios y asistenciales.

ES: Enseñanza.

CO: Comercios, restaurantes y bares.

RC: Recreativos.

DP: Deportivos.

CT: Centrales de teléfonos, telégrafos y correos.

No admitiendo en ningún caso por no aparecer contemplado en sus normas el uso industrial.

Las condiciones de uso de las diferentes zonas son las recogidas en estas ordenanzas y en sus respectivas fichas de zona.

Se admiten en todas las zonas las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica entendiéndose por tales las que disponen de módulos fotovoltaicos para la conversión directa de la radiación solar en energía eléctrica, sin ningún paso intermedio.

La instalación solar fotovoltaica, que sólo cabrá ligada a una edificación, se sujetará a las siguientes determinaciones:

- Los módulos fotovoltaicos deberán situarse en integración arquitectónica o en superposición, no pudiendo situarse en la superficie de la parcela libre de edificación. Se entiende por integración arquitectónica cuando los módulos fotovoltaicos cumplen una doble función, energética y arquitectónica (revestimiento, cerramiento o sombreado) y, además, sustituyen a elementos constituyentes de la composición arquitectónica. Se entiende por superposición cuando los módulos fotovoltaicos se colocan paralelos a la envolvente del edificio sin la doble funcionalidad definida en la integración arquitectónica.
- La potencia nominal de la instalación será menor o igual a 100 Kw y conectada en baja tensión.
- La licencia de edificación se podrá tramitar y otorgar en los términos exigidos por la legislación vigente con independencia de la previa obtención de la licencia ambiental o cualquier otra licencia o autorización exigible.

Artículo 6- Suelo dotacional:

6.1.- Suelo dotacional viario:

Lo componen la red viaria que proporciona la accesibilidad entre las diversas áreas urbanas y aseguran un nivel de movilidad adecuado.

6.2.- Suelo dotacional no viario:

Se deben de distinguir dos tipos:

1.- Zonas verdes: Es el suelo destinado a actividades estanciales, de ocio y paseo, constituyendo áreas provistas de arbolado y jardinería.

2.- Equipamientos: Comprenden las parcelas a ubicar los usos públicos y que son de titularidad pública. Los usos previstos son: Religioso (AD), Deportivo y Recreativo (RD), Educativos (ED) e Infraestructura-Servicio Urbano (IS).

Su localización aparece grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 7.- Aparcamientos:

Deberán de reservarse las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos conforme a lo especificado a continuación:

USOS	DOTACIÓN (una plaza de vehículo por)
Viviendas	1 por vivienda
Comercios	1 por cada 25 m2 edificados
Teatros, cines y restaurantes	1 por 10 plazas por cada 100 m2 edificados
Centros sanitarios	1 por 100 m2 edificados
Hoteles	1 por 2 habitación ó 100 m2 edificados
Otros usos	1 por cada 100 m2 edificados



Artículo 8:

Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar para otro fin que no sea de los especificados en cada caso y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.

Artículo 9:

Las parcelas existentes podrán ser edificadas siempre y cuando tengan una superficie mínima de:

800 m2 en la zona de vivienda aislada (AIS) y zona de vivienda agrupada (ADO).

75 m2 en la zona pueblo (PL).

2.000 m2 en la zona apartamentos (EDA).

En el resto de zonas la parcela mínima será la señalada en los planos del Plan Parcial.

RÉGIMEN TRANSITORIO:

En las parcelas ya edificadas conforme a la anterior normativa, cuyas construcciones no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones, se permitirá el mantenimiento de las condiciones de edificación actualmente consolidadas. En ellas, podrán realizarse las obras necesarias de consolidación y las de reforma interior. Así mismo, se permitirán obras de ampliación siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con la presente normativa.

2.- Antes de la publicación de la aprobación definitiva, remitir copia en soporte digital completa y diligenciada de la modificación aprobada definitivamente, a la Conselleria competente en urbanismo, en cumplimiento del deber de información impuesto por los artículos 106 de la Ley Urbanística Valenciana y 328 del ROGTU. La documentación contendrá los extremos a los que se refiere el artículo 585 del ROGTU.

3.- Publicar el anterior acuerdo, con transcripción de las normas urbanísticas refundidas, en el Boletín Oficial de la Provincia.

4.- Publicar reseña del acuerdo aprobatorio en el DOGV.

5.- Facultar al Sr. Alcalde para la realización de cuantos actos sean necesarios para lograr la efectividad de los anteriores acuerdos.

Y PARA QUE CONSTE Y SURTA LOS EFECTOS OPORTUNOS EN EL EXPEDIENTE DE SU RAZON, EXPIDO LA PRESENTE DE ORDEN Y CON EL VISTO BUENO DEL SR. ALCALDE, EN ALTEA A ONCE DE ABRIL DE DOS MIL DOCE.

VºBº
EL ALCALDE

EL SECRETARIO EN FUNCIONES

