

CAPÍTULO II. ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Artículo 19º. Según el Art.63 del RD, el presente Plan Parcial define las siguientes determinaciones:

- Reserva de la superficie de Red Secundaria suficiente para atender a las necesidades de la población, cumpliendo los estándares exigidos.
- Diferencia el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos.
- Delimita las correspondientes Unidades de Ejecución para su desarrollo en Actuaciones Integradas fijando las condiciones de urbanización.

Artículo 20º. La ordenación pormenorizada contiene las previsiones del planeamiento urbanístico que permiten una regulación suficiente y precisa del destino urbanístico de cada terreno y construcción.



CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO

Artículo 21°. El sector PP-35 "INDUSTRIAL 2", objeto del presente Plan Parcial, se clasifica como suelo urbanizable No Pormenorizado de uso Industrial de acuerdo con la Ficha de Planeamiento de la Documentación Normativa del Plan General de Villajoyosa.

Artículo 22°. La clasificación de suelo urbanizable supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos. Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada quedarán sujetos al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del suelo no urbanizable. Dicho suelo será considerado a todos los efectos como urbano en el momento en que sea ejecutada la urbanización y efectuados los deberes urbanísticos y de cesión.

Artículo 23°. Conceptos básicos del Régimen Urbanístico del suelo urbano y urbanizable:

- Aprovechamiento objetivo o real: es la cantidad de metros cuadrados de construcción (techo) de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado.
- Aprovechamiento subjetivo o susceptible de apropiación: Es la cantidad de metros cuadrados de edificación que expresan la posibilidad de lucro privado a que tiene derecho cada propietario de terreno urbano y/o urbanizable sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. Será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- Aprovechamiento tipo: Es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos en una misma Área de Reparto, a fin de que a sus propietarios les corresponda en régimen de igualdad un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas. El aprovechamiento tipo para el sector PP-35 viene definido en el Plan General en su correspondiente ficha de planeamiento con el valor 0,3557 m2s/m2t.

Artículo 24°. Se definen una única unidad de ejecución para el sector PP-35, delimitadas gráficamente en el Plano correspondiente, cuya superficie es de 112.237 m2





CAPÍTULO IV. FACULTADES URBANÍSTICAS DE LA PROPIEDAD

Artículo 25º. Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico económica de gestión urbanística, por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Los excedentes de aprovechamiento se adquieren mediante transferencias de aprovechamiento, cediendo gratuitamente terrenos con valor urbanístico equivalente, libres de cargas, al Ayuntamiento o abonándole su valor en metálico, en los términos dispuestos por el Plan General y por la LRAU. Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente.

Artículo 26º. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) Derecho a urbanizar, entendiéndose como tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijadas en el Plan para que adquiera condición de solar.
- b) Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico, en los términos fijados por la ley.
- c) Derecho a edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico o correspondiente.
- d) Derecho a la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística establecida en el Planeamiento.

Artículo 27º. El derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del presente Plan Parcial y el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada, así como del proyecto de urbanización. Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, será necesaria la tramitación del correspondiente Programa y, en su caso, la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 28º. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijados por el Plan General, que deberán acreditarse por los propietarios en cada caso.

Artículo 29º. Los procesos de transferencias de aprovechamiento, reservas de aprovechamiento y adquisición del aprovechamiento en metálico cumplirán los requisitos y seguirán los procedimientos determinados por el Plan General, Art. 101.

Artículo 30º. El otorgamiento de la licencia municipal de obras determinará la adquisición del derecho a edificar. Para el otorgamiento de dicha licencia será preciso en terrenos sometidos al régimen de Actuaciones Integradas, el derecho a edificar se adquirirá con la aprobación del Programa, la Reparcelación, en su caso, y con la ejecución de la urbanización. Se estará, en todo caso, a lo expresado en el Art. 80 del Plan General de Villajoyosa.

Artículo 31º. El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia de obras no caducada y conforme con la ordenación urbanística, y el cumplimiento de las condiciones específicas recogidas en el presente Plan Parcial.

Artículo 32º. El propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el plan colaborando, con prontitud y diligencia, a la ejecución de éste. Si el terreno de su propiedad fuera una parcela en suelo urbano o solar deberá solicitar la preceptiva licencia para construir. Este deber de edificación será exigible en los plazos fijados por el programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año desde que fuera posible solicitar licencia. Una vez otorgada la licencia, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 36 meses respectivamente. La caducidad de la licencia se declarará previa audiencia del interesado. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ellas.



PAYBOT CONSULTING S.L.

C/ Alcalde Pedro Santiago Box Berná nº9-A
03340 Albufera (Alicante)



CAPÍTULO V. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL Y NORMAS DE TRAMITACIÓN

Sección 1ª. Planeamiento Urbanístico

Artículo 33º. El presente Plan Parcial, en cumplimiento del Art. 104 del Plan General, completa las determinaciones del sector PP-35, clasificado en el Plan General como suelo urbanizable no pormenorizado.

Artículo 34º. El planeamiento urbanístico dentro del ámbito del Plan Parcial tenderá a desarrollar las previsiones de éste y podrá realizarse a través de las figuras siguientes:

Programas
Estudios de detalle
Parcelaciones Urbanísticas y Reparcelaciones.
Proyecto de Urbanización



Sección 2ª. Programas

Artículo 35º. El desarrollo de los distintos sectores del suelo urbanizable no pormenorizado se realizará mediante:

- La redacción, tramitación, aprobación y ejecución de Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que regulan el proceso de ejecución de éstas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando el urbanizador y concretando sus compromisos.
- Aprobación previa o simultánea del Plan Parcial que, desarrollando el Plan General, ordena pormenorizadamente el sector de referencia.

Artículo 36º. La cédula de urbanización es el documento que fija, respecto a cada actuación integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración en su entorno establecidas en la ficha correspondiente a cada unidad de ejecución. Se expedirá con el fin de autorizar una propuesta de Actuación Integrada, la cual deberá contener las determinaciones establecidas en los apartados A, B y C del Art. 31 de la LRAU.

Para la aprobación definitiva municipal de los planes deberán contar con cédula de urbanización relativa a cada una de las actuaciones integradas previstas en ellos.

Sección 3ª. Estudios de Detalle

Artículo 37º. Los Estudios de Detalle contendrán la documentación mínima establecida en el Art. 26 de la LRAU. En el caso de afectar a otras administraciones, contendrán los documentos que justifiquen las autorizaciones pertinentes.

Artículo 38º. Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con los artículos 12.H y 26 de la LRAU, y 65 y 66 del RD, en el marco de las determinaciones establecidas en el Plan Parcial, con la finalidad de señalar alineaciones y rasantes y/o ordenar los volúmenes, en todas las zonas de ordenación pormenorizada. La unidad urbana que constituye el ámbito territorial mínimo del Estudio de Detalle es la manzana.

Artículo 39º. Los Estudios de Detalle podrán:

- a) Crear los nuevos suelos dotacionales públicos que precise la remodelación tipológica y morfológica del volumen ordenado, sin reducir o suprimir los previstos por el Plan.
- b) Variar las alturas de la edificación sin aumentar el aprovechamiento, si bien, esta variación de las alturas no podrá superar dos plantas más de las permitidas.

Artículo 40º. Los Estudios de Detalle no podrán:

- a) Alterar el destino del suelo.
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.
- c) Incumplir las normas que el Plan establece en cada caso para su redacción.



Artículo 41º. La tramitación de los Estudios de Detalle se regirá por lo dispuesto en los artículos 52 de la LRAU Y 140 del RD.

Sección 4ª Parcelación y reparcelación

Artículo 42º. Son Solares las parcelas de terreno legalmente divididas o conformadas, con las características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado en el Plan Parcial, y que están urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que sean consideradas como solar se exigirá su dotación, al menos, con los siguientes servicios:

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público en condiciones adecuadas todas las vías a las que den frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficiente para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, salvo si expresamente se autoriza un sistema alternativo de evacuación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.

Artículo 43º. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a su respectivos derechos derivados del planeamiento.

Artículo 44º. La reparcelación se concretará en un proyecto redactado por técnico competente, que contendrá la documentación jurídica, técnica y gráfica precisa para cumplir su objetivo conforme a lo regulado en el Art. 66 de la LRAU. La definición de las fincas iniciales que integran la reparcelación, así como de las fincas resultantes de la misma, será suficiente para la elevación del proyecto a escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 45º. Los proyectos de reparcelación contendrán la documentación requerida por el Art. 82 del RG, o legislación que lo sustituya y, en su caso, de Normativa Urbanística

Sección 5ª. Proyecto de Urbanización.

Artículo 46º. El Plan Parcial deberá ser desarrollado obligatoriamente con Proyectos de Urbanización como condición previa a la edificación.

Artículo 47º. Los Proyectos de Urbanización contendrán el grado de concreción suficiente para poder ser ejecutados bajo dirección de técnico distinto a su redactor y la documentación exigida por la legislación vigente y las Ordenanzas. Comprenderán las obras de:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso.
- c) Alcantarillado para la evacuación de las aguas residuales y pluviales y su depuración.
- d) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público y red de telefónica.
- e) Jardinería en el sistema de espacios libres.
- d) Las obras de enlace de estos servicios con los generales del casco urbano, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente.

Artículo 48º. Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados se ajustarán a las determinaciones definidas en esta Normativa, sin perjuicio del cumplimiento de las Normas Generales correspondientes.

Artículo 49º. En general, todos, los Proyectos urbanísticos sujetos a licencia, tanto privados como públicos, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación.

Artículo 50º. Los proyectos de Urbanización serán redactados por el propietario, o por la Junta en el sistema de compensación.

Artículo 51º. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para los Planes Parciales o Programas, conforme a lo previsto en el artículo 53 de la LRAU. La competencia para su aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento.





CAPÍTULO VI. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN, USOS Y MERCADO DEL SUELO

Sección 1ª. Licencia municipal.

Artículo 52º. Las licencias serán concedidas por el señor Alcalde Presidente del Ayuntamiento, quien podrá delegar dicha competencia de acuerdo con lo establecido en la legislación de Régimen Local.

Artículo 53º. Las licencias determinarán el plazo en que debe comenzar la ejecución de las obras, que no será superior a un año desde la concesión, y el plazo para la finalización de las mismas, que se determinará en cada caso en atención a la complejidad y envergadura del proyecto. En todo caso, a solicitud del interesado, pueden prorrogarse los plazos, en el supuesto de que las obras se demorasen por causas de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista, lo que será puesto en conocimiento de la Administración municipal con anterioridad del vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

Las licencias caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:

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

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

Artículo 54º. En lo referente a obligaciones, transmisiones y solicitudes de licencia se atenderá a lo dispuesto en el Plan General en los artículos 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 y 93.

Sección 2ª. Inspección de obras.

Artículo 55º. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica y local, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación vigente.

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

Sección 3ª. Infracciones urbanísticas.

Artículo 56º. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.

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

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

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

Sección 4ª. Edificaciones no ajustadas al planeamiento.

Artículo 57º. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial que resultaran disconformes con el mismo tienen la consideración de edificios fuera de ordenación, pudiendo realizarse en los mismos las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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





CAPÍTULO VII. DEFINICIONES, USOS Y ACTIVIDADES

Sección 1ª. Objeto de la regulación, conceptos y desarrollo.

Artículo 58º. Son usos admitidos los que en la regulación de las zonas están expresamente permitidos y no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

Artículo 59º. Este Plan Parcial regula, de forma pormenorizada, los usos y grupos de actividades que se permiten o prohíben en los terrenos incluidos en el sector PP-35 del término municipal de Villajoyosa, como instrumento para el desarrollo del Plan General y cumpliendo estrictamente cada una de sus determinaciones.

Artículo 60º. Son usos públicos los referentes a los servicios realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen los realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

Artículo 61º. Son usos privados los realizados por los particulares sobre bienes de propiedad privada.

Artículo 62º. La determinación de las categorías de la actividad industrial se establecerá en cada caso en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligrosidad, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, sobre Actividades Calificadas, de la Generalitat Valenciana y en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 1º de la citada Ley.

Sección 2ª. Definición del usos Terciario e industrial en el Plan General.

Artículo 63º. Usos Terciarios: son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios en general o suministro de mercancías al público.

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

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

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

Artículo 64º. Usos Industriales: Son aquellos ligados a actividades productivas.

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

Sección 3ª. Definición del usos dotacionales en el Plan General.

Artículo 65º. Usos Dotacionales: Son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios y satisfacción de necesidades, individuales o colectivas, de la población, de hecho o de derecho, y cuya titularidad podrá ser tanto pública como privada. Conviene distinguir los siguientes:

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

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





CAPÍTULO VIII. DEFINICIONES COMUNES

Artículo 66º. 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.

Artículo 67º. Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar un porcentaje máximo de la superficie de parcela, 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).

Artículo 68º. 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.

Artículo 69º. 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.

Artículo 70º. Longitud de fachada es la proyección en la alineación oficial de cada alzado de la edificación.

Artículo 71º. 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.

Artículo 72º. 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.

Artículo 73º. 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.

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

Artículo 74º. 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.

Artículo 75º. 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).

Artículo 76º. 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.

Artículo 77º. 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.



CAPITULO IX. ORDENANZAS GENERALES DE USO

Sección 1ª. Generalidades.

Artículo 78º. Quedan definidas las siguientes características del sector PP-35, en concordancia con la ficha de planeamiento del Plan General de Villajoyosa:

- Tipo de suelo: suelo urbanizable No Pormenorizado
- Tipo de ordenación. Edificación abierta.
- Uso característico: industrial.
- Superficie del sector: 112.237 m2
- Superficie computable del sector: 112.237 m2
- Edificabilidad Bruta: 0,40 m2t/m2s.
- Densidad de viviendas: 0 viv/ha

Artículo 79º. Se establecen como uso característico del sector el Industrial en Grado 1/2/3 y Terciario, según está definido en la sección 2ª Capítulo VIII de estas ordenanzas.

Artículo 80º. Se prohíben expresamente los siguientes usos, según están definidos en la sección 2ª capítulo VIII de estas ordenanzas.

- Residenciales
- Industrial en Grado 4/5.

Artículo 81º. Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que sean compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en las Ordenanzas de uso y en las de zona.

Sección 2ª. Uso Terciario.

Artículo 82º. En los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de pública concurrencia, colectivos y terciarios se ajustarán a la normativa sectorial vigente en la materia, como el Reglamento de Espectáculos, Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI 96), etc. En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones establecidas por estas Normas específicas de los usos residenciales.



Sección 3ª. Uso Industrial.

Artículo 83º. Solo se permite el uso industrial, en grados 1,2 o 3, en aquellas parcelas que no den frente a la carretera nacional ni al espacio libre SJL.

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos de almacenamiento y producción se ajustarán a la legislación vigente en la materia y en particular a lo dispuesto en la Ley 3/1989, de 2 de marzo, de Actividades Calificadas al Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, que desarrolla a la anterior, Norma Básica de la Edificación sobre Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI 96), y al Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, con independencia de cumplir para cada actividad concreta toda la normativa existente relativa a riesgos de incendio y explosión, radioactividad y perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de humos y olores, vertido de aguas residuales y, en general, las que afecten a cualquier otra forma de contaminación.

Sección 4ª. Uso Espacios Libres.

Artículo 84º Comprende el suelo que se destina a las actividades al aire libre de expansión, juego, reposo, relación, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

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

- El total de edificaciones no superará un porcentaje de ocupación mayor del 5% de la superficie del área (2% en los parques litorales).
- La altura máxima de las construcciones será de una planta y 4 metros.
- La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al soleamiento y vistas del área.

Sección 5ª. Uso de aparcamiento

Artículo 85º. Condiciones de los aparcamientos en los Planes Parciales.

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

Cumpliendo con la reserva mínima de aparcamiento en sectores industriales según Art15 del Reglamento de Planeamiento, se reservará 1 plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m2 construidos. En suelo dotacional público se reserva un mínimo del 50 % de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada.

Artículo 86º. 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 87º. Previsión de los aparcamientos en las parcelas.

Se establece los siguientes módulos mínimos de reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, en función del uso concreto propuesto en la misma:

- Industrial: Una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.
- Terciario:
 - o Usos comerciales y recreativos: una plaza por cada 25 metros cuadrados construidos.
 - o Uso Hostelero: una plaza por cada 50 metros cuadrados construidos.
 - o Otros usos terciarios: una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

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



CAPITULO X: ORDENANZAS GENERALES DE VOLUMEN.

Sección 1ª. Disposición de la edificación en la parcela

Artículo 88º. 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.

Artículo 89º. 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.).

Artículo 90º. 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.

Artículo 91º. El porcentaje máximo permitido de ocupación de la edificación respecto de la superficie de la parcela no podrá exceder del setenta por ciento de la misma en suelo urbano.

Artículo 92º. La longitud máxima de fachada no superará en ningún caso 120 metros.

Artículo 93º. La proyección de la edificación en planta sobre una línea imaginaria paralela a la costa no podrá superar una longitud de 50 metros.

Artículo 94º. El treinta por ciento de la parcela deberá estar ajardinada.

Artículo 95º. 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.

Artículo 96º. No se computará como superficie construida 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.

Sección 2ª. Plantas y altura de la edificación

Artículo 97º. Referencias altimétricas. Nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela. Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación. Sólo es de aplicación a suelos clasificados como urbanos o urbanizables; en el caso de suelos no urbanizables ese nivel será el del terreno natural de la parcela.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

Las obras de movimiento de tierras para definir la urbanización interna de parcela son obligatorias en el caso de que el terreno natural de las parcelas sobrepase la superficie límite de implantación.

En el proyecto de edificación deberá incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos inferiores.

Artículo 98º. Podrá autorizarse una planta técnica por encima de la baja.

Artículo 99º. La altura libre mínima en planta baja será de 3,25 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,95 m. 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 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 la altura libre máxima será de 4,75 m.

La altura libre mínima en planta piso será de 2,50 metros y la 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.



CAPITULO XI. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

Sección 1ª. Industrial y Terciario

Artículo 100º. Normativa.

Solo se permite el uso industrial, en grados 1,2 o 3, en aquellas parcelas que no den frente a la carretera nacional ni al espacio libre S.J.L.

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Edificabilidad máxima : 0,7828 m²/m².
- Altura máxima:
 - 2 plantas (B+1) en general.
- Ocupación máxima : 70 %
- Retranqueos mínimos: 3 metros a linderos, 5 m a fachadas y edificios colindantes.
- Usos permitidos: Industrial en grado 1/2/3 y Terciario

La altura libre mínima en planta baja será de 3,25 metros, admitiéndose descuelgues hasta 2,95 m. 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 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 insdustrial que se propone. En las partes de edificación en que exista la planta piso la altura libre máxima será de 4,75 m.

La altura libre mínima en planta piso será de 2,50 metros y la 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.

Sección 2ª. Jardines

Artículo 101º. Normativa

- Usos permitidos: Espacios libres.
- Parcela única.
- Altura máxima: 1 planta (4 m).
- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m²
- Ocupación máxima: 5%
- Retranqueos mínimos: 5 metros.



CAPÍTULO XII. HALLAZGOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 102º. Las presentes normas tratan de regular el equilibrio de intereses en las actuaciones urbanísticas cuando queden afectadas por el descubrimiento de restos arqueológicos que conforme a la normativa vigente del año 1992, y su posterior revisión del año 1994, sean merecedores de especial protección debiendo conservarse.

Artículo 103º. Cesión total del suelo vinculado

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

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

Artículo 104.- Cesión de plantas bajas, sótanos y otras afecciones parciales

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

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

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

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

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

PAYBOT CONSULTING S.L.

C/ Alcalde Pedro Santiago Box Berná nº9-A
03340 Albaterra (Alicante)





CAPÍTULO XIII : NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 105. Concepto y alcance.

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

Artículo 106. Aguas residuales industriales.

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

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

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

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

Artículo 107. Ruidos. Condiciones constructivas.

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

Artículo 108. Las chimeneas y conductos de unión a las mismas deberán ser contruidos con materiales resistentes o inertes a los productos que hayan de evacuar, y aislados convenientemente de toda otra construcción, de forma que su funcionamiento no afecte ni perjudique a ésta.

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

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

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



CAPÍTULO XIV : NORMAS PARA REDACCION DE PROYECTOS DE URBANIZACION

Sección 1ª. Normas generales

Artículo 109. Será de aplicación las condiciones definidas en la normativa de aplicación a las obras de urbanización de la Disposición Adicional Quinta y Sexta de la documentación Normativa de la Revisión del Plan General

Sección 2ª. Condiciones generales del Servicio de Abastecimiento y Red de distribución de agua.

Artículo 110. Condiciones mínimas: en todos los casos se repartirá en diez horas para garantizar puntas.

La presión mínima de la red será de 10 m.c.a. y garantizará el caudal de incendios con una presión de 6 m.c.a. en dos bocas de riego contiguas, de forma que durante el tiempo de utilización de las mismas no sea reducido el consumo restante en más del 50%.

La presión máxima de la red no será superior a 60 m.c.a., por lo que deberán instalarse los correspondientes reductores de presión con carácter general en las nuevas redes de distribución.

La dotación mínima por metro cuadrado construido es de 0,0016 l/s

Artículo 111. El diseño de la red de distribución se atenderá a las siguientes especificaciones:

La red de distribución, deberá ser mallada y con alimentación directa mediante una arteria desde la red básica municipal.

Las conducciones se situarán siempre que sea posible bajo aceras o zonas públicas protegidas del tráfico rodado.

Los diámetros mínimos será función del tipo de conducción según el siguiente cuadro:

ELEMENTO	FUNCIÓN	DIAMETRO MINIMO (mm)
Arteria	Alimentación al sector	150
Distribuidor	Distribución dentro del sector	100
Ramal	Alimentación acometidas (máximo 100 viviendas)	80

Los ramales podrán ser de 60 mm cuando no abastezcan a más de 6 viviendas y se encuentre a menos de 200 metros una boca de riego de 70 mm. Salvo en esa circunstancia en que podrán ser ciegos, deberán mallarse a la red de distribución y dispondrán de bocas de riego de 45 mm de forma que la distancia máxima a otra boca no sea superior a 200 metros.

Las arterias y distribuidores serán de fibrocemento de PN mayor de 10 atm. o de fundición dúctil P 51 atm. Los ramales podrán ser de PE (mínimo 10 atm. y uso alimentario) siempre que su diámetro no sea superior a 80 mm. Obligatoriamente, cuando las conducciones transcurran por zonas no protegidas del tráfico rodado serán de fundición.

Todas las piezas especiales y valvulería serán de fundición y se instalarán de forma que sea posible su extracción y recambio sin realizar recortes en la conducción, las válvulas de compuerta serán de cierre elástico y con husillo de acero inoxidable.

Artículo 112. En la Memoria de los proyectos de urbanización deberá incluirse certificado expreso del Ayuntamiento de Villajoyosa, aceptando la memoria de calidades de la red que se proponga.

Sección 3ª. Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios

Artículo 113. La instalación de hidrantes deberá cumplir las siguientes condiciones:

Caudal (l/s)	15
Tiempo de Suministro(minutos)	60
Diámetro de la Boca(mm.)	70
Separación Máxima entre Bocas (m.)	200



Sección 4ª. Condiciones generales del servicio de Saneamiento y Red de Alcantarillado

Artículo 114. Condiciones del saneamiento

1. El sistema de saneamiento adoptado para el municipio será separativo, con redes independientes para el saneamiento de las aguas residuales y de las aguas pluviales
2. Quedan expresamente prohibidas, las instalaciones del tipo vertido directo, pozos drenantes, fosas sépticas, etc.

Artículo 115. Para el dimensionamiento de las instalaciones inherentes a la red de aguas residuales se tomará como mínimo el caudal equivalente al 80% del considerado para el abastecimiento, que será de 0,0013 l/s por metro cuadrado de techo construido.

Artículo 116. Los proyectos de las redes deberán de cumplir las siguientes especificaciones:

- a) Velocidad de las aguas entre 0,6 y 3,0 m/seg.
- b) Sección mínima de 30 cm de Ø, salvo acometidas domiciliarias, donde este diámetro se podrá reducir hasta 20 cm.
- c) Las tuberías que se pueden emplear en la construcción de los colectores serán de:
 - Hormigón centrifugado o vibrocomprimido con campana armada y junta elástica.
 - Fibrocemento específico para saneamiento, con junta flexible.
 - Fundición dúctil específica para saneamiento, con junta flexible.
 - PVC de pared compacta, aligerada o corrugada, con junta flexible.
 - Polietileno de alta densidad y pared corrugada específico para saneamiento.
 - Todas aquellas de las contempladas en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para el Saneamiento de Poblaciones del MOPU de fecha 15 de Septiembre de 1.986.



- d) Quedan expresamente prohibidas las conducciones de saneamiento de:
- Hormigón en masa y junta rígida machiembrada.
 - PVC rígido y junta encolada.
- e) Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección, y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.
- f) Las acometidas domiciliarias se ejecutarán con vertido directo a pozo y si ello no fuera posible justificadamente, se podrán conectar al conducto principal siempre que la conexión sea estanca y del tipo "injerto rápido" (sólo en PVC), el ángulo mínimo que debe presentar la acometida con la conducción principal será de 45°.

Sección 5ª. Condiciones de las Redes de Distribución de Energía Eléctrica

Artículo 117. Las instalaciones deberán cumplir; el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión. (Decreto 3151/1968 de 28-11-68, B.O.E. de 27-12-68); el Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación e Instrucciones Técnicas Complementarias (Real Decreto 3275/1982 del 12-11-82, B.O.E. núm. 288 de 1-12-82 y Orden Ministerial de 6-7-84, B.O.E. 183 de 1-8-84); el Reglamento Electrotécnico de B.T. e Instrucciones Complementarias (Decreto 2413/1973 de 20-9-73, B.O.E. de 9-10-73) y Orden Ministerial del 31-10-73. En cuanto a las características específicas de las instalaciones, se ajustarán a las Normas Técnicas para Instalaciones de Media y Baja Tensión NT-IMBT 1400/0201/1 (Orden de 20-12-91, D.O.G.V. 7-4-92, de la Conselleria de Industria, Comercio y Turismo de la Generalitat Valenciana) y a los Proyectos Tipo de las Instalaciones de Distribución (Resolución de 12-5-94 de la Dirección General de Industria y Energía.).

Artículo 118. Para locales comerciales se calculará una carga mínima de 100 W/m² que se aumentará hasta 150 W/m² cuando el uso sea industrial.

Artículo 119. Por el dimensionamiento de los distintos servicios se considerará como mínimo el grado de electrificación media.

Artículo 120. Las conducciones serán subterráneas cuando transcurren en el interior de las zonas urbanizadas. A estos efectos el proyecto de urbanización incluirá el coste de subterранеización de todas aquellas líneas aéreas de media tensión existentes de forma que la ejecución de estas obras sea requisito fundamental para considerar acabada la urbanización.

Artículo 121. Así mismo las conducciones se localizarán bajo aceras o espacios libres de forma que no existan servidumbres para su conservación.

Artículo 122. La red de media tensión será siempre de tipo subterránea, pudiendo admitir pequeños tramos aéreos para conexión con la infraestructura existente. Se ajustarán a los Proyectos tipo de Líneas subterráneas M.T. tipo SS (NT-IMBT 1451/0302/1). El tipo de cable a instalar será de "aislamiento seco" termoestable DHZ1 12/20 kV.

Artículo 123. Las modificaciones de la actual red aérea de M.T, propiedad de la Empresa suministradora, se realizarán de acuerdo con la legislación vigente, debiendo preverse las nuevas líneas de tipo subterráneo, excepto pequeños tramos de conexión en aéreo.

Artículo 124. La red subterránea de baja tensión será preferentemente subterránea, cuando no sea posible se instalará red trezada posada, por fachada. Se ajustará al Proyecto Tipo de Red Subterránea de B.T.

SG (NT-IMBT 1451/0401/1)

BT.SD (NT-IMBT 1451/0402/1)

Artículo 125. En aquellos casos en que se produzcan cruzamientos o paralelismos con bienes o servicios dependientes de Organismos Oficiales o particulares tales como: Carreteras, Ferrocarriles, Ríos, Líneas Telefónicas o Telegráficas, etc., deberán cumplirse con las legislaciones y condiciones vigentes.

Artículo 126. Si en el desarrollo de la urbanización hubieran varios centros de transformación, estos deberán unirse mediante una conducción de media tensión.

Artículo 127. Los centros de transformación en local o edificio independiente se ajustarán al Proyecto tipo de Centro de transformación,

S-121-C (NT-IMBT 1451/0601/1)

S-131-C (NT-IMBT 1451/0602/1)

S-232-C (NT-IMBT 1451/0604/1)

Con la salvedad que el aparellaje de M.T. estará constituido por conjuntos compactos o celdas modulares en SF6.

Los transformadores deberán cumplir con la Norma Iberdrola 72.30.00 en la que se recoge que los transformadores deben tener la regulación de $\pm 10\%$ sobre 420V.

Las potencias trafo serán 160, 250, 400 y 630 kVA.

Artículo 128. Los Centros de transformación se ubicarán en locales de planta baja de edificaciones lindantes con la vía pública y con acceso directo a la misma. En caso de edificaciones aisladas, singulares y centradas en parcelas, se situarán en zonas colindantes con la vía pública y con acceso directo a la misma, en zonas destinadas a servicios (aparcamientos cubiertos, etc)

Artículo 129. Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública con camiones de hasta 3,50 T de carga.

Artículo 130. Asimismo deberán estar aislados y quedar por encima de los niveles máximos de las escorrentías.

Sección 6ª. Condiciones del servicio de alumbrado público

Artículo 131. Los niveles de iluminación medios mínimos establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

LUGAR	NIVEL ILUMINACION	COEF. UNIFORM.
En toda la vía pública	15 lux	0,25
Intersecciones	20 lux	0,40

Artículo 132. La altura mínima del punto de luz será de 6 metros. La relación entre separación y altura de montaje para tramos rectos no será inferior a 3, en tramos curvos este valor se reducirá a 2.

PAYBOT CONSULTING S.L.

C/ Alcalde Pedro Santiago Box Berná nº9-A
03340 Albufera (Alicante)



Artículo 133. Se establecerá un alumbrado reducido que mantenga iluminadas las intersecciones y en todo caso los encuentros entre las redes estructurales y pormenorizadas.

Artículo 134. En las intersecciones el número mínimo de luminarias será de tres. En los encuentros de la red viaria con la complementaria se estará a lo dispuesto por los organismos que las tutelan.

Artículo 135. Las conducciones serán subterráneas salvo en el caso de que la instalación sea a base de brazos murales.

Artículo 136. El suministro eléctrico a la instalación se realizará de forma independiente de forma que se pueda manipular y medir desde casetas o armarios situados en la vía pública.

Artículo 137. La localización de estos armarios o casetas no reducirá el ancho de las aceras.

Sección 7ª. Condiciones de las redes de telecomunicaciones

Artículo 138. Requerimientos de las instalaciones:

Los proyectos de urbanización que desarrollen las nuevas implantaciones urbanas justificarán las conducciones subterráneas oportunas para alojar las canalizaciones precisas de teléfonos y antenas colectivas de TV.

A efectos del párrafo anterior se establece un mínimo de 2 líneas por vivienda para teléfonos y una antena colectiva de TV por fase de la urbanización.

Sección 8ª. Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres.

Artículo 139. Pavimentaciones: A efectos de normalización, el Ayuntamiento establecerá las condiciones a cumplir por los proyectos de urbanización en un Pliego de Prescripciones Técnicas Generales que podrá modificar los contenidos aquí expuestos.

Artículo 140. Rasantes: las rasantes de las vías se adaptarán, en la medida de lo posible a la forma del terreno a fin de evitar grandes movimientos de tierras.

La pendiente máxima será del 10,00% y la mínima del 0,50%.

Artículo 141. Firmes: El firme de todas las vías, salvo justificación contraria será de 45 centímetros y compuesto por las siguientes capas:

Espesor (cm)	Capa	Material
20	Sub-base granular	Material granular
15	Base granular	Zahorras artificiales
6	Binder	Aglomerado asfáltico en caliente
4	Rodadura	Aglomerado asfáltico en caliente

Artículo 142. Aceras: Las aceras estarán pavimentadas, y en general, a distinto nivel que la calzada. En aquellas que su ancho sea igual o superior a 2,50 metros, dispondrán de alcorques para arbolado viario de dimensiones mínimas 0,80x0,80 m².

Artículo 143. Prefabricados: Los bordillos prefabricados de hormigón se ejecutarán con hormigón H-200 o superior. Las baldosas de terrazo, pastillas hidráulicas y adoquines a emplear en la pavimentación de la acera deberán estar homologadas por el Ayuntamiento.

Artículo 144 Mobiliario Urbano: Todos aquellos elementos destinados a la ornamentación y adecuación del uso de las vías públicas deberán estar, también homologados por el Ayuntamiento.

Sección 9ª. Condiciones de accesibilidad urbanística

Artículo 145. Las zonas de los espacios peatonales de uso público Las zonas de los espacios peatonales de uso público, sean de titularidad pública o privada, destinadas al tránsito de peatones o mixto de vehículos y peatones deberán diseñarse de manera que los desniveles no lleguen a grados de inclinación que dificulten su utilización a personas con movilidad reducida o limitación sensorial y que dispongan de una anchura tal que permita, al menos, el tránsito simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas. En todo caso, los desniveles de las destinadas al tránsito en los espacios peatonales de uso público se salvarán mediante rampas. No se recomienda que las rampas alcancen grados de inclinación superiores al 8% tanto en sentido longitudinal como en sentido transversal. En los pasos de peatones y esquinas de cruce de calles se deberán rebajar las aceras al nivel del pavimento de calzada o levantar la calzada a la altura de los bordillos enrasando la acera con la calzada a cota ± 0.00 . La pendiente máxima longitudinal de dichos rebajes de aceras no superará el 12%. La anchura mínima de los espacios peatonales de uso público será de 1,20 metros, incrementándose hasta 1,50 metros en las zonas de cruce. En las zonas de las aceras no destinadas al cruce de peatones, no obstante, la altura máxima de los bordillos no deberá superar los 15 centímetros.

Artículo 146. Los pavimentos de los espacios peatonales de uso público serán duros, antideslizantes y sin resaltos. Frente a los cruces peatonales de calzada, el pavimento deberá tener diferente color y textura al resto del itinerario peatonal al objeto de advertir de ello a las personas deficientes visuales.

Artículo 147. Las rejas y los registros situados en los espacios peatonales de uso público estarán enrasados con el pavimento circundante y el enrejado será perpendicular al sentido de la marcha. Las rejas tendrán una abertura máxima de malla y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas con movilidad reducida o limitación sensorial. No dispondrán de ningún hueco o resquicio que permita el paso de una esfera de 2 centímetros de diámetro.

Artículo 148. Los árboles que se sitúen en los espacios peatonales de uso público deberán ser colocados de forma que no perjudiquen la accesibilidad y tendrán cubiertos los alcorques con rejas u otros elementos enrasados el pavimento circundante.



Artículo 149. Los elementos del mobiliario urbano, entendiendo por tales el conjunto de objetos existentes en las vías y en los espacios libres públicos superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación de manera que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquéllas, tales como semáforos, postes de señalización y similares, cabinas telefónicas, fuentes públicas, papeleras, soles, marquesinas, contenedores de residuos, quioscos, bancos y cualesquiera otros de naturaleza urbana, se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser accesibles a todos los ciudadanos y que no constituyan obstáculos para el tráfico peatonal y, en especial, para las personas con movilidad reducida o limitación sensorial.

Artículo 150. Los elementos verticales de señalización e iluminación deberán situarse de forma que no constituyan obstáculo para personas con movilidad reducida o limitación sensorial. La altura de los mismos no será inferior a 2,20 metros medidos desde el pavimento, prefiriéndose su situación en las paredes al objeto de reducir al máximo el número de postes en la vía pública.

Artículo 151. Los semáforos contarán con un sistema de señalización sonora para indicar el cambio de luz y realizarán los cambios de señales con tiempo suficiente para permitir cruzar con seguridad a personas con movilidad reducida o limitación sensorial. En los semáforos dotados de pulsador para cruce de peatones, dicho pulsador se situará a una altura no superior a 1,00 metro desde el pavimento, al objeto de facilitar su accionamiento por personas en silla de ruedas.

Artículo 152. Cualesquiera elementos que sobresalgan de las alineaciones que interfieran en un espacio público peatonal, como toldos, marquesinas, escaparates y otros análogos se dispondrán de modo que no constituyan obstáculo para las personas con movilidad reducida o limitación sensorial. La altura de los mismos nunca será inferior a 2,20 metros medidos desde el pavimento.

Artículo 153. En las zonas de estacionamiento de vehículos de las calles de nueva urbanización deberá reservarse, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas de aparcamiento para vehículos que transporten a personas con movilidad reducida.

Artículo 154. Dichas plazas estarán debidamente señalizadas con el símbolo internacional de accesibilidad y con el de prohibición de aparcar a personas que no se encuentren en situación de movilidad reducida. El número de plazas reservadas será, al menos, de una por cada cincuenta o fracción.



CAPÍTULO XV ORDENANZAS ESTÉTICAS

Artículo 155. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas, al paisaje y a los tipos constructivos tradicionales en la zona de acuerdo a los usos a que se destinen.

Artículo 156 En el supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas, chapas metálicas no prelacadas, etc.

Artículo 157. Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

Artículo 158. los eventuales cerramientos de parcela frente a espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

Artículo 159º. 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.



CAPITULO XVI. CONCLUSIÓN

Artículo 160. Las presentes Ordenanzas serán de aplicación única y exclusiva en el ámbito del Plan Parcial del Sector PP-35 del término municipal de Villajoyosa. En cualquier caso de omisión, dificultad de interpretación, error o contradicción en la aplicación de esta normativa se estará a lo expuesto en el Plan General de Villajoyosa vigente, en la Normativa aplicable y, en último término, a lo resuelto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa.

Albatera, junio de 2003



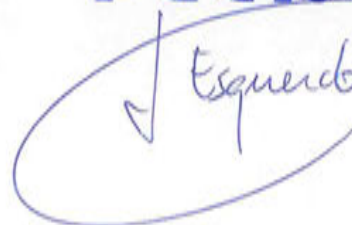
Fdo: Fernando Paton Quiles
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos



APROBADO por

23 JUL. 2003

PLENO



*Validado por Acuerdo de Pleno
de 18-1-2007*



PAYBOT CONSULTING S.L.

C/ Alcalde Pedro Santiago Box Berná nº9-A
03340 Albatera (Alicante)

