



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO CREVILLENT

8356 APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN Nº 2-B DEL PLAN GENERAL DE CREVILLENT

Por acuerdo plenario de fecha 25 de abril de 2016 se aprobó la Modificación Puntual nº 2-B del Plan General de Crevillent relativa a la modificación de diversos artículos de las normas urbanísticas y ha sido inscrita en el Registro Autonómico de Instrumentos de planeamiento Urbanístico con el siguiente número de Registro: 03059-1101

Procede ahora la publicación de este acuerdo aprobatorio, junto con las normas urbanísticas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante, a efectos de su inmediata entrada en vigor.

El texto de la normativa es el siguiente:

“VI.- REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANISTICAS

Artº 3.2:

3. No necesitarán Dirección Facultativa, pero sí deberán presentar declaración responsable de obra menor las siguientes:

- a) Reforma de huecos de fachada en paredes no estructurales cuando no den a calle y sólo en viviendas unifamiliares. En otro caso requerirá proyecto técnico.
- b) Revoco y pintura de patios, medianera y fachada, siempre que no se precise la colocación de andamios y se realicen a menos de 2 m. de altura.
- c) Reparación y sustitución de pavimentos.
- d) Reparación y sustitución de instalaciones.
- e) Construcción de vallas y cercas.

4. Se necesitará la Dirección Facultativa para la realización de los siguientes trabajos:

- a) La colocación de andamios o cualquier medio auxiliar análogo que se requiera para realizar trabajos a más de 2 m. de altura.
- b) Colocación y reparación de repisa de balcón o elemento de fachada.
- c) Obras de reforma en interiores que puedan afectar la seguridad del edificio.
- d) Apertura o cierre de huecos en muros exteriores, salvo que por su importancia haga necesario un proyecto técnico.

5. Son obras mayores que requieren proyecto técnico las de ampliación, nueva planta o reforma de edificios, que afecten a la estructura, fachada o instalaciones. Se incluyen también en este concepto la construcción de piscinas y balsas de riego.

Igualmente se considerará obra mayor los movimientos de tierras que se realicen sobre parcelas de una extensión superior a 1 Ha, que alcancen un volumen superior a 1 Hm³ o requieran explosivos. Se exceptúan los que sean consecuencia de un proyecto de obras reglamentariamente aprobado. Todo ello sin perjuicio de la eventual aplicación de la Ley de Impacto Ambiental.

Artº 3.7:

6. Para la obtención de la primera ocupación se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal Reguladora de la 1ª Ocupación y Posteriores.

Artº 3.12:

1. Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la entrada en el registro de la solicitud. La solicitud deberá ir acompañada de plano de situación referido al planeamiento, plano de solar acotado o plano de parcela en su caso y Consulta Gráfica y Descriptiva Catastral.



Artº 4.4.1.2:

4.4.1.2 Régimen de las Carreteras, Caminos y Vías Pecuarias.

A) En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación y actividades del entorno de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley Estatal 25/1988 y su Reglamento General de Carreteras, para las carreteras de titularidad estatal.

Las limitaciones de usos en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de edificación serán las establecidas en los art. 20 a 28 de la Ley 25/88 y los art. 74 a 87 del Reglamento General de Carreteras.

B) Las limitaciones para el resto de las carreteras serán las establecidas en la Ley 6/91 de la Comunidad Valenciana.

C) La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a previa licencia municipal.

No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

En los lugares visibles desde la zona de dominio público de las carreteras estatales se prohíbe realizar publicidad, de conformidad con el art. 21 de la Ley 25/88 y art. 88 del Reglamento General de Carreteras.

D) Las limitaciones sobre las vías pecuarias se regulan en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

E) Los vallados de fincas privadas y los accesos a las mismas desde los caminos públicos respetarán y se ajustarán a lo estipulado en el cuadro anexo.

En el cuadro adjunto se indican los entornos de afección y líneas de edificación de las carreteras tanto supramunicipales como locales, caminos y vías pecuarias, siendo los entornos de afección aplicables en cualquier tipo de suelo afectado.

CLASE DE SERVICIO O LÍNEA DE COMUNICACIÓN	ENTORNO DE ZONAS DE AFECCIÓN	SEPARACIÓN EDIFICACIONES O INSTALACIONES A ARISTA EXTERIOR O VÍA	
		De los Edificios	De los cerramientos vallados, lindes
1.- Carreteras			
Autopistas, autovías y vías rápidas del Estado	100 m	50 m	50 m
Vías rápidas de la Comunidad y vías Red Básica	50 m	25 m	25 m
Resto	s/planos	18 m	18 m
2.- Caminos	--	10 m a eje	4,25 m a eje
3.-Vías Pecuarias	Según art. 7.6.4 NNUU	Según autorización Consellería de Agricultura.	



Artº 5.4.1.C:

2) Oficinas-Administrativo.

En este uso se incluyen las actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. En este grupo se incluyen actividades tales como oficinas bancarias, despachos profesionales, compañías de seguros, agencias de viaje, consultas médicas, etc.

3) Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Comprende este grupo todas las actividades incluidas en el Anexo de la Ley 14/2010 de 03/12/2010 del Gobierno Valenciano, en el que se incorpora el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas, y Establecimientos Públicos tales como: cines, teatros, auditorios, pabellones deportivos, salas de fiestas, discotecas, restaurantes, bares, cafeterías, pubs, salas de conferencias, salones recreativos, piscinas, gimnasios, parques de ocio y similares.

Artº 5.4.1.3:

3.- USO DOTACIONAL.

3.1.- Zonas Verdes (ZV)

(QL) Parques Urbanos

(JL) Jardines

(AL) Áreas de juegos

Este suelo dotacional público en suelo urbano o urbanizable cuya titularidad ostente el Ayuntamiento podrá destinar el suelo y el subsuelo además de a los usos previstos, a usos Educativos-Culturales, Deportivos y Terciarios, categorías 1, 2, 3 y 6 limitados a los siguientes usos específicos:

- 1) Mercadillos
- 2) Pequeñas oficinas complementarias de los usos de las categorías 3 y 6
- 3) Espectáculos, cafeterías, bares y actividades recreativas.
- 6) Aparcamiento

En todos los casos regirán las limitaciones de edificabilidad permitidas en el art.º 4.4.4.

3.2.- Red Viaria (RV)

(RV) Viario

(AV) Aparcamientos

(ZP) Zonas Peatonales.

Este suelo dotacional público en suelo urbano o urbanizable cuya titularidad ostente el Ayuntamiento podrá destinar el suelo con carácter temporal a los siguientes Usos Terciarios:

- Mercadillos, espectáculos públicos y actividades recreativas, bares y parques de ocio.

El subsuelo podrá destinarse a los siguientes Usos Terciarios:

- Aparcamiento y pequeño comercio, oficinas, bares, cafeterías y actividades recreativas complementarias del uso de aparcamiento.

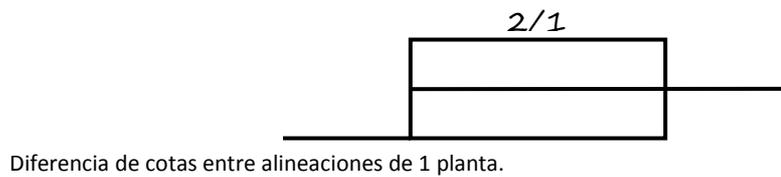
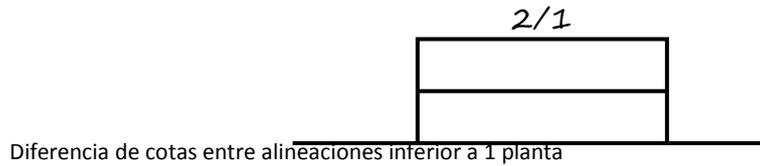
En todos los casos regirán las limitaciones de edificabilidad permitidas en el art.º 4.4.4.

Artº

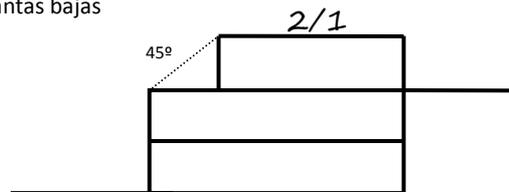
6.5.3:



CRITERIO DE EDIFICABILIDAD EN ZONAS DE ALTURAS 2/1

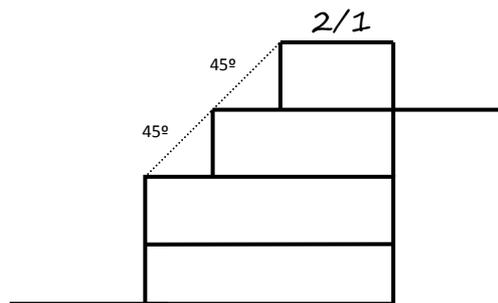


La planta en la alineación de superior cota deberá cumplir con lo establecido en el art. 6.5.5 sobre consideraciones de las plantas bajas

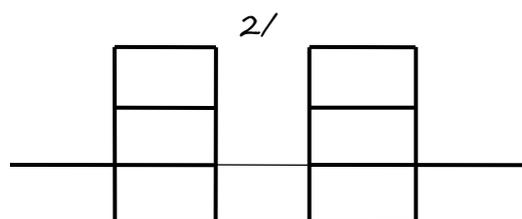


La planta de superior cota se prolonga hasta 3,00 m de la alineación de inferior cota.

La planta en la alineación de superior cota deberá cumplir con lo establecido en el art. 6.5.5 sobre consideraciones de las plantas bajas



Manzanas con rasantes iguales o similares en todas las alineaciones que las delimitan y con alguna calle o espacio interior a cota similar o inferior a una planta y ancho inferior a 8,00 m.





Artº 6.5.5:

5. Planta baja

Se denomina *planta baja* a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro, medido desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

En edificios recayentes a dos calles opuestas se permitirá que en una de ellas esta distancia alcance la mitad de la altura de planta, siempre que la distancia entre ambas calles sea menor de 21 m.

En las zonas de alturas 2/1 en los solares de esquina recayentes a calles de cotas diferentes superiores a una planta, cuya distancia entre ellas sea inferior a 21,00 m. y siempre que en la fachada a cada una de ellas se cumpla la altura reguladora, el nº de plantas y las condiciones establecidas en el primer párrafo del artículo 6.5.5 de las NNUU para las plantas bajas, en la calle transversal que las une el forjado de la planta baja respecto a la calle de superior cota podrá situarse a más de 1,00 m. de la rasante de la acera siempre que se cumpla la altura reguladora en el punto medio del tramo de fachada que avance hacia la calle de inferior cota.

En plantas bajas donde exista uso de viviendas será compatible el uso administrativo.

Artº 6.5.7:

7. Planta ático

Se denomina *planta ático* a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble. Se admite la composición mediante cubierta inclinada a 45º desde la alineación de fachada. En este caso los tramos destinados a terraza serán como máximo el 50% de la longitud de fachada. En edificios en esquina las terrazas deberán situarse a más de 2 m. de la misma.

Artº 6.8.1:

Artículo 6.8. Condiciones de reserva de plazas de aparcamiento privadas en los edificios.

1. Se dispondrá en los edificios o parcelas de terreno vinculadas para uso exclusivo de aparcamiento, dotación de aparcamientos con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados. Esta exigencia se entiende es de automóviles de turismo, con dimensión mínima por plaza de 2,30 x 5,00 m. de anchura y longitud respectivamente, y que dejen un espacio libre en el frente de la plaza de iguales dimensiones. La altura libre general mínima será de 2,40 m. en cualquier punto y la libre mínima en todo punto no podrá ser inferior a 2,10 m. no permitiéndose en el interior del volumen definido por el pavimento y un plano paralelo a 2,10 metros de altura sobre aquel, ningún elemento constructivo o instalación que limite la altura libre. Se exceptúa una franja de 0,80 m. en el fondo de la plaza de aparcamiento en la que se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m. Las plazas de garaje situadas junto a paredes o elementos similares que dificulten la maniobrabilidad tendrán un ancho mínimo de 2,50 m. No se considerara plaza de aparcamiento ningún espacio que aun cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso o maniobra, o no cumpla la altura libre establecida anteriormente. En el caso excepcional en que estas dimensiones originen la necesidad de construir un sótano más del número mínimo necesario, pueden admitirse, si con ello se evita, plazas con las dimensiones establecidas en la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente,



Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell hasta un 20% del total, excepto las situadas junto a paredes o elementos similares.

Quedarán excluidas de la obligatoriedad de aparcamiento las parcelas inferiores a 325 m² y aquellas en que no se pueda inscribir un círculo de 15,60 m.

- En casos excepcionales en que la construcción de rampas de acceso no sea conveniente, se permitirá el uso de aparatos elevadores para coches, en número mínimo de uno por cada 30 plazas o fracción.
- La autorización de la instalación de aparatos elevadores para coches será potestativa del Ayuntamiento y siempre previo informe favorable de los servicios técnicos Municipales que deberán justificar la excepcionalidad solicitada.
- Las cabinas de ascensores para coches y personas tendrán una dimensión mínima de 2,30 m. de ancho, 5,00 m. de longitud y 2,10 m. de altura libre.
- Para el acceso a estos ascensores, no será necesaria la meseta previa.
- El acceso y salida del mismo deberá disponer de señales luminosas sobre su funcionamiento.

Artº 6.19:

2. Condiciones sobre limitación de ruidos y vibraciones.

Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial siguiente:

- CTE-DB-HR.
- Ley 7/2002 de 3 de diciembre de Protección contra la Contaminación Acústica.
En todo caso, en suelo de uso residencial, entre las 22 h. y las 8 h. no se deberá oír ningún ruido de fondo, detectable sin equipo de medida, de actividades de uso terciario, en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

Los establecimientos situados en zona urbana residencial con nivel sonoro interno igual o superior a 75 dB(A), desarrollarán su actividad con las puertas y ventanas cerradas, debiendo estar dotados de doble puerta y ventilación para extracción y evacuación mediante conducto exclusivo con salida por encima de la cubierta del edificio.

No se permitirá ninguna vibración detectable directamente sin instrumento de medidas en el interior de edificios destinados a cualquier uso.

4. Condiciones respecto a la emisión de humos, gases, olores y polvos en suspensión.

4.1.- Humos.

- a) Quedan prohibidas en todos los casos las salidas de humos a fachadas, patios comunes, balcones y ventanas.
- b) En todo caso se estará a lo dispuesto en el CTE-DB-HS-3
- c) Será exigible en todos los locales de planta baja o situados en cualquier planta del edificio aunque su uso no estuviera especificado en el momento de la construcción, la instalación de un tubo de evacuación de humos y gases hasta la cubierta del edificio,



- con las mismas condiciones del punto a). Dicho tubo deberá disponer de un diámetro mínimo de 25 cm. cada 100 m². de local o fracción, o sección equivalente.
- d) Las chimeneas podrán situarse en el interior de la edificación, junto a la misma, preferentemente en patios, adosados a paramentos, debiendo estar convenientemente aisladas para evitar las molestias propias de la radiación de calor.
Dispondrán de un registro para lo toma de muestras situado en un lugar accesible y de un filtro depurador obligatorio en las salidas de humos de chimeneas industriales, cocinas de hoteles, restaurantes y bares con preparación de comidas.
- e) No podrán instalarse chimeneas en fachadas exteriores, salvo en el supuesto de instalaciones industriales en suelos así calificados.
- f) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala, emitido durante 4 minutos solamente en todo un período de 30 minutos.
- Artº 7.4:

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO: NUH
NÚCLEO HISTÓRICO		
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
Usos	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL MULTIPLE RESIDENCIAL UNITARIO	Terciario y Dotacional,	Discotecas y salas de fiestas, Industrial.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		
Parcela mínima	Se mantiene la existente. En nuevas parcelaciones >50<150m ² . En superficies mayores será obligatorio fraccionar la fachada.	
Frente mínimo parcela	Se mantiene la existente. En nuevas parcelaciones 6 m.	
Círculo inscrito mín.	Se mantiene el existente.	
Retranqueos	No se permiten. En casos excepcionales y siempre dentro del área edificable se podrá ajustar la alineación a los edificios colindantes	
VOLUMEN Y FORMA		
Nº máximo de plantas	Según planos	



Cuerpos volados	No se permiten terrazas ya sean voladas o retranqueadas ni vuelos de cuerpos corridos. Las dimensiones y características de los balcones serán similares a las del entorno. Los balcones solo serán corridos cuando se constituyan en elementos primordiales de la edificación, como máximo 4,50 m de longitud, y separados 0.60 m de las esquinas.	
Huecos en planta piso	Los huecos serán inferiores a 1.80 m y tendrán proporciones verticales del orden de ancho/alto menor que 2/3 siendo recomendable las proporciones próximas a 1/2. Todos ellos dispondrán de balcón excepto casos excepcionales en cocinas y baños y justificados por la composición de fachada.	
Huecos en planta baja	Conservarán las proporciones del resto del edificio y el ritmo entre vano y huecos. Los huecos tendrán proporciones verticales y el ancho máximo será de 3.00 m.	
La longitud total de huecos no superará el 50% de la longitud de fachada. Los vanos entre huecos serán como mínimo de 0.60 m.		
OTRAS CONDICIONES		
Se permite el lenguaje arquitectónico contemporáneo aunque obligatoriamente debe armonizar con los edificios existentes utilizando los invariantes compositivos y tipológicos preexistentes. Las líneas de cornisa deben situarse entre las edificaciones contiguas. No se permiten capialzados exteriores de persianas. Las cubiertas inclinadas se cubrirán exclusivamente con teja árabe. Si llevan aleros éstos no sobresaldrán más de 40 cm., pudiendo alcanzar las medianeras. Se prohíbe que las bajantes sobresalgan del plano de fachada, debiendo ir embebidas en planta baja hasta 3 m. de la rasante. Los materiales de fachada deberán armonizar con los propios de la zona siendo similares en texturas color y calidad. Se podrá denegar la licencia si se juzga negativo el impacto ambiental ocasionado o la falta de calidad en el diseño o materiales de fachada.		
DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:		CÓDIGO: AIS	
VIVIENDAS AISLADAS			
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA		TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS			
Usos	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL UNITARIO	Terciario y Dotacional		Discotecas y salas de fiestas, Industrial.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	800 m2 (*)	Distancia mínima al linde frontal	5 m.
Frente mínimo de parcela	20 m. (*)	Distancia mínima al resto de lindes	3 m.
Círculo inscrito mínimo	20 m. (*)		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,40 m2/m2 (****)	Número máximo de plantas	2
Coeficiente de ocupación	40 %	Altura máxima total	8 m.
		Sótanos	1
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí (**)
		Edificaciones auxiliares	Sí (***)
OTRAS CONDICIONES			



(*) Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de la exposición pública de este Plan General, serán edificables si pueden albergar una vivienda mínima. Si la parcela fuera inferior a 400 m2 los parámetros urbanísticos serán los del sector R-8.

(**) En este caso se permite una planta mas, englobada en el volumen de la cubierta inclinada y computable a efectos de edificabilidad. Este espacio no podrá tener acceso al exterior

(***) Computarán a efectos de edificabilidad y sólo podrán adosarse a linderos laterales con autorización de los propietarios colindantes. Su superficie no podrá ser superior a 25m2 y su altura máxima 3m. Sólo podrán destinarse a almacenamiento de herramientas y maquinaria, paellers o pérgolas.

(****) En los sectores de suelo urbanizable predomina la señalada en los planos de ordenación.

EL REALENGO: En la zona no protegida del suelo urbano, se permiten viviendas aisladas. La edificabilidad será 0.30 m2/m2 y la ocupación del 25%. Podrán adosarse a linderos laterales con proyecto unitario en un número máximo de 2 viviendas.

Se prohíben las actividades potencialmente contaminantes del suelo enmarcadas en el Anexo I del R.D. 9/2005, de 14 de enero.

SECTOR R-8:

Parcela mínima 400 m2	Coefficiente de edificabilidad neta: 0,50 m2/m2
Frente mínimo de parcela 15 m	Coefficiente de Ocupación: 50 %
Círculo inscrito mínimo: 15 m	

El Suelo afectado por riesgo de inundación de nivel 6 estará sujeto a las condiciones establecidas en los arts. 24, 26, 27, 28, 30, 31 y 34 del PATRICOVA.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA

Artº 7.7.2.2:

En lo que respecta a los cauces y los barrancos se estará a lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001 de 20 de Julio, Ley de Aguas y sus reglamentos de desarrollo, así como el resto de normativa de aplicación en materia de Aguas.

Previamente a la concesión de licencia de todo tipo de construcciones, instalaciones, alteraciones sustanciales del relieve del terreno y la extracción de áridos, en la zona de policía



de 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, se deberá aportar la autorización administrativa del Organismo de cuenca.

Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad en una banda de 25 m. del eje de los canales de riego conforme se marca en los planos de ordenación, excepto las instalaciones técnicas imprescindibles de otros sistemas generales (postes, casetas, carreteras, etc.).”

Crevillent, 18 de julio de 2016

EL ALCALDE-PRESIDENTE

Fdo. Cesar Augusto Asencio Adsuar