Conselleria de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat

ACORD de 5 de març de 2021, del Consell, de suspensió parcial del Pla general d'ordenació urbana de Xàbia. [2021/2667]

«El Pla general d'ordenació urbana vigent en el municipi de Xàbia (PG 1990) es va aprovar definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme d'Alacant el 31.01.1990 (BOP 26/02/1990). Amb posterioritat es va efectuar l'aprovació definitiva del PGOU per a l'àrea de la Granadella i, també per al sòl urbanitzable programat intensiu mitjançant la Resolució de 08/03/1991, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports (DOGV núm. 1548, de 22/05/1991), i es van publicar les normes urbanístiques en el *Butlletí Oficial de la Província d'Alacan*t de 06.06.1991.

Els vint anys transcorreguts des de l'aprovació van determinar que l'Ajuntament iniciara, en 2011, els treballs de revisió del Pla general. El document de referència, emés en el tràmit d'avaluació ambiental estratègica per la Comissió d'Avaluació Ambiental (CAA) el 08/11/2011, va determinar els criteris, objectius i indicadors ambientals aplicables a aquesta revisió, així com el contingut, l'amplitud, nivell de detall i grau d'especificitat a tindre en compte en l'informe de sostenibilitat ambiental, d'acord amb el que s'estableix en l'article 9 de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient. En aplicació del que es disposa en la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori; urbanisme i paisatge (LOTUP), el PGOU en tramitació va passar a denominar-se pla general estructural (PGE).

En la sessió d'01.06.2017, el Ple de l'Ajuntament de Xàbia va determinar sotmetre la versió preliminar del PGE a participació pública i consultes de les administracions afectades, de les persones interessades i de les empreses subministradores dels serveis d'aigua potable, energia elèctrica, gas, telefonia i comunicacions; tot això en aplicació del que es disposa en l'article 53 de la LOTUP (i també de conformitat amb el Pla de participació pública del mateix PGE) per un període de tres mesos (DOCV núm. 8057, de 07/06/2017).

En el mateix acord es va disposar suspendre llicències i acords de programació en els àmbits del PGE en què no existira compatibilitat entre l'antiga i la nova ordenació. També es va acordar la suspensió dels programes d'actuació integrada (PAI) següents: PAI unitat d'execució (UE) ADN-4 i PAI UE MES-2 i MES-3, per ser incompatibles amb la nova ordenació que s'establia en el PGE. Les llicències sol·licitades amb anterioritat al tràmit d'informació pública del PGE van quedar excusades del compliment de l'article 1.2.3.2.a de les normes urbanístiques (NU) del PGE. La suspensió de llicències va expirar el 07/06/2019.

L'Ajuntament de Xàbia ha manifestat a la Generalitat, mitjançant Acord plenari de 20.11.2019, la imperiosa necessitat de preservar l'ordenació proposada en el PGE en tramitació; objectiu que entén pertinent a l'interés públic pel fet que ho són les determinacions de planejament urbanístic que integren el PGE, per la qual cosa considera convenient, per a aquest fi, acollir-se a la possibilitat de suspensió del planejament que s'estableix en l'article 65.3 de la LOTUP.

En el mencionat acord plenari l'Ajuntament ha concretat detalladament, per a cadascun dels àmbits per als quals se sol·licita, la necessitat d'aquesta suspensió, que s'exigeixen en el mencionat article 65.3 de la LOTUP. En aquest sentit, la petició de suspensió de l'eficàcia del PGOU 1990/1991 no revist caràcter global, sinó que únicament es proposa respecte de les zones i àmbits que s'identifiquen en aquest decret.

L'Ajuntament ha justificat adequadament la indefugible necessitat de la seua proposta de suspensió tant pel que fa a la preservació de l'ordenació del nou PGE i la pertinència per a l'interés públic de l'adopció de la mesura, com respecte de la indemnitat d'aquesta des del punt de vista de la sostenibilitat econòmica, i, també, respecte de la inalteració de la lliure competència en l'oferta immobiliària dins del terme municipal de Xàbia.

L'article 65.3 LOTUP estableix que, «finalitzat el segon any de suspensió de llicències, aquesta no podrà reiterar-se sobre la mateixa zona,

Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

ACUERDO de 5 de marzo de 2021, del Consell, de suspensión parcial del Plan general de ordenación urbana de Jávea. [2021/2667]

«El Plan general de ordenación urbana vigente en el municipio de Jávea (PG 1990) se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante el 31.01.1990 (BOP 26/02/1990). Con posterioridad se efectuó la aprobación definitiva del PGOU para el área de La Granadella y, también, para el suelo urbanizable programado intensivo mediante resolución de 08/03/1991 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (DOGV núm 1548, de 22/05/1991), publicándose las normas urbanísticas en el *Boletín Oficial de la Provincia de Alicante* de 06.06.1991.

Los veinte años transcurridos desde su aprobación determinó que el Ayuntamiento iniciase, en 2011, los trabajos de revisión del Plan General. El documento de referencia, emitido en el trámite de evaluación ambiental estratégica por la Comisión de Evaluación Ambiental (CEA) el 08/11/2011, determinó los criterios, objetivos e indicadores ambientales aplicables a dicha revisión, así como el contenido, la amplitud, nivel de detalle y grado de especificidad a tener en cuenta en el informe de sostenibilidad ambiental de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. En aplicación de lo previsto en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio; urbanismo y paisaje (LOTUP), el PGOU en tramitación pasó a denominarse plan general estructural (PGE):

En sesión de 01.06.2017, el Pleno del Ayuntamiento de Jávea determinó someter la versión preliminar del PGE a participación pública y consultas de las administraciones afectadas, de las personas interesadas y de las empresas suministradoras de los servicios de agua potable, energía eléctrica, gas, telefonía y comunicaciones; todo ello en aplicación de lo dispuesto en el artículo 53 de la LOTUP (y también de conformidad con el Plan de participación pública del propio PGE) por un período de tres meses (DOCV núm 8057, de 07/06/2017).

En el mismo acuerdo se dispuso supender licencias y acuerdos de programación en aquellos ámbitos del PGE donde no existiese compatibilidad entre la antigua y la nueva ordenación. También se acordó la suspensión de los programas de actuación integrada (PAI) siguientes: PAI unidad de ejecución (UE) ADN-4 y PAI UE MES-2 y MES-3, por resultar incompatibles con la nueva ordenación prevista en el PGE. Las licencias solicitadas con anterioridad al trámite de información pública del PGE quedaron excusadas del cumplimiento del artículo 1.2.3.2.a de las normas urbanísticas (NNUU) del PGE. La referida suspensión de licencias expiró el 07/06/2019.

El Ayuntamiento de Jávea ha puesto de manifiesto a la Generalitat, mediante Acuerdo plenario de 20.11.2019, la imperiosa necesidad de preservar la ordenación propuesta en el PGE en tramitación; objetivo que entiende pertinente al interés público en tanto lo son las determinaciones de planeamiento urbanístico que integran el PGE, por lo que considera conveniente, a dicho fin, acogerse a la posibilidad de suspensión del planeamiento prevista en el artículo 65.3 de la LOTUP.

En el citado acuerdo plenario el Ayuntamiento ha concretado pormenorizadamente, para cada uno de los ámbitos para los que se solicita, la necesidad de dicha suspensión; justificándola adecuada e individualizadamente para cada uno de aquellos en los términos de estricta necesidad exigidos en el citado artículo 65.3 de la LOTUP. En ese sentido, la petición de suspensión de le eficacia del PGOU 1990/1991 no reviste carácter global, sino que únicamente se propone respecto de las zonas y ámbitos que se identifican en este decreto.

El Ayuntamiento ha justificado adecuadamente la insoslayable necesidad de su propuesta de suspensión tanto en lo relativo a la preservación de la ordenación del nuevo PGE y la pertinencia para el interés público de la adopción de la medida, como respecto de la indemnidad de la misma desde el punto de vista de la sostenibilidad económica, y, también, respecto de la no alteración de la libre competencia en la oferta inmobiliaria dentro del término municipal de Jávea.

El artículo 65.3 de la LOTUP establece que «finalizado el segundo año de suspensión de licencias, ésta no podrá reiterarse sobre la

amb igual finalitat, en un termini de cinc anys. Quan siga estrictament necessari per a preservar la viabilitat del pla en preparació, escaurà la suspensió del planejament i dictar normes transitòries d'urgència establides en l'article 44.6 d'aquesta llei». L'informe jurídic emés pel Servei de Règim Jurídic i Inspecció Territorial de la Direcció General d'Urbanisme ha posat de manifest la viabilitat jurídica de la suspensió proposada pel municipi, així com, d'acord amb l'informe emés per l'Advocacia de la Generalitat, la necessitat de dictar normes transitòries d'urgència per a l'àmbit de la suspensió fins que se'n produïsca l'alçament, normes que hauran de ser sotmeses al tràmit d'informació pública amb caràcter previ a l'aprovació.

L'aplicació pràctica de la suspensió que acorde la Generalitat i la de les normes transitòries d'urgència que s'annexen correspon a l'Ajuntament de Xàbia, aplicació que, inevitablement, és de naturalesa casuística, vist el caràcter genèric de la proposta municipal, per la qual cosa estarà obligat l'Ajuntament a justificar raonadament l'aplicació a cada cas concret, en particular a les peticions de llicència urbanística que en siguen afectades.

En qualsevol cas, la suspensió, en termes d'àmbit, abast i contingut, es detalla i s'identifica en l'annex I. L'entrada en vigor es produirà amb la publicació de l'acord en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, a fi d'evitar que una eventual sol·licitud de llicència d'obres puga dificultar o contravindre la finalitat preservatòria perseguida per la suspensió. Les normes transitòries d'urgència, per contra, hauran de seguir el procediment específic (que inclou el tràmit d'informació pública), conclòs el qual, es produirà l'aprovació i subsegüent entrada en vigor.

La competència per a ordenar la suspensió parcial del PGOU de Xàbia correspon al Consell, en aplicació de l'article 44.6 de la LOTUP.

En conseqüència, d'acord amb l'article 28.c de la Llei 5/1983, de 30 de desembre, de la Generalitat, del Consell, a proposta del conseller de Política Territorial, Obres Públiques i Mobilitat, el Consell, amb la deliberació prèvia, en la reunió de 5 de març de 2021,

ACORDA

Primer. Suspensió parcial del Pla general d'ordenació urbana del municipi de Xàbia

Se suspén la vigència del Pla general d'ordenació urbana de Xàbia aprovat definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme d'Alacant, mitjançant l'Acord de 31/01/1990.

La suspensió té caràcter parcial i afecta, exclusivament, els àmbits i zones que es representen gràficament i defineixen en l'annex I.

Segon. Normes transitòries d'urgència

Es disposa l'inici del procediment per a l'aprovació d'unes normes transitòries d'urgència per al municipi de Xàbia a partir del text proposat per l'ajuntament que figura en l'annex II.

La tramitació haurà d'ajustar-se al que es disposa en l'article 65.3, en relació amb l'article 44.6 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, de la Generalitat, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge; correspon a la Direcció General d'Urbanisme l'impuls del procediment fins a la terminació. Aquest procediment inclourà, en tot cas, el preceptiu tràmit d'informació pública.

Tercer. Termini

La suspensió es mantindrà fins a l'entrada en vigor del Pla general de Xàbia. En tot cas, la suspensió finalitzarà transcorreguts quatre anys des de la publicació d'aquest acord.

DISPOSICIÓ FINAL

Única. Efectes

Aquest acord produirà efectes des de l'endemà de la publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana*.

misma zona, con igual finalidad, en un plazo de cinco años. Cuando fuera estrictamente necesario para preservar la viabilidad del plan en preparación, procederá la suspensión del planeamiento y dictar normas transitorias de urgencia previstas en el artículo 44.6 de esta ley». El informe jurídico emitido por el Servicio de Régimen Jurídico e Inspección Territorial de la Dirección General de Urbanismo ha puesto de manifiesto la viabilidad jurídica de la suspensión propuesta por el municipio, así como, de acuerdo con el informe emitido por la Abogacía de la Generalitat, la necesidad de dictar normas transitorias de urgencia para el ámbito de la suspensión hasta que se produzca su levantamiento, normas que deberán ser sometidas al trámite de información pública con carácter previo a su aprobación.

La aplicación práctica de la suspensión que acuerde la Generalitat y la de las normas transitorias de urgencia que se anexan corresponde al Ayuntamiento de Jávea, aplicación que, inevitablemente, es de naturaleza casuística, visto el carácter genérico de la propuesta municipal, por lo que vendrá obligado el Ayuntamiento a justificar razonadamente su aplicación a cada caso concreto, en particular a las peticiones de licencia urbanística que resulten afectadas.

En cualquier caso, la suspensión, en términos de ámbito, alcance y contenido, se detalla e identifica en el anexo I; y su entrada en vigor se producirá con la publicación del acuerdo en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, al objeto de evitar que una eventual solicitud de licencia de obras pueda dificultar o contravenir la finalidad preservatoria perseguida por la suspensión. Las normas transitorias de urgencia, por el contrario, habrán de seguir su procedimiento específico (que incluye el trámite de información pública) concluido el cual se producirá su aprobación y subsiguiente entrada en vigor.

La competencia para ordenar la suspensión parcial del PGOU de Jávea corresponde al Consell, en aplicación del artículo 44.6 de la LOTUP.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 28.c de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de la Generalitat, del Consell, a propuesta del conseller de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, el Consell, previa deliberación, en la reunión de 5 de marzo de 2021,

ACUERDA

Primero. Suspensión parcial del Plan general de ordenación urbana del municipio de Jávea

Se suspende la vigencia del Plan general de ordenación urbana de Jávea aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, mediante Acuerdo de 31/01/1990.

La suspensión tiene carácter parcial y afecta, exclusivamente, a los ámbitos y zonas que se grafían y definen en el anexo I.

Segundo. Normas transitorias de urgencia

Se dispone el inicio del procedimiento para la aprobación de unas normas transitorias de urgencia para el municipio de Jávea a partir del texto propuesto por el ayuntamiento que figura en el anexo II.

Su tramitación deberá ajustarse a lo previsto en el artículo 65.3 en relación con el artículo 44.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, correspondiendo a la Dirección General de Urbanismo el impulso del procedimiento hasta su terminación. Dicho procedimiento incluirá, en todo caso, el preceptivo trámite de información pública.

Tercero. Plazo

La suspensión se mantendrá hasta la entrada en vigor del Plan general de Jávea. En todo caso, la suspensión finalizará transcurridos cuatro años desde la publicación de este acuerdo.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. Efectos

Este acuerdo producirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.*

ANNEX I

Zones de suspensió del PG 1990

La suspensió parcial del PGOU de Xàbia afecta, únicament, les zones urbanístiques que seguidament s'identifiquen gràficament, i queda limitada, per a aquestes zones, l'aplicació dels articles de les ordenances del PG següents en la forma i manera que es descriu en l'annex II.

– Xarxa primària estructural de nova creació i la seua àrea d'influència establida en el PGE en tramitació.

– Sòl urbà. Zona A. Centre.

Article 10.1. Capítol 1. Zona A: centres (parcialment).

– Sòl Urbà. Zona E. Residencial extensiu.

Article 10.5.2. Condicions higièniques i de qualitat.

Article 10.5.3. Condicions estètiques.

ANEXO I

Zonas de suspensión del PG 1990

La suspensión parcial del PGOU de Jávea afecta, únicamente, a las zonas urbanísticas que seguidamente se identifican gráficamente; quedando limitada, para dichas zonas, la aplicación de los artículos de las ordenanzas del PG siguientes en la forma y modo que se describe en el anexo II.

– Red primaria estructural de nueva creación y su área de d'influencia prevista en el PGE en tramitación.

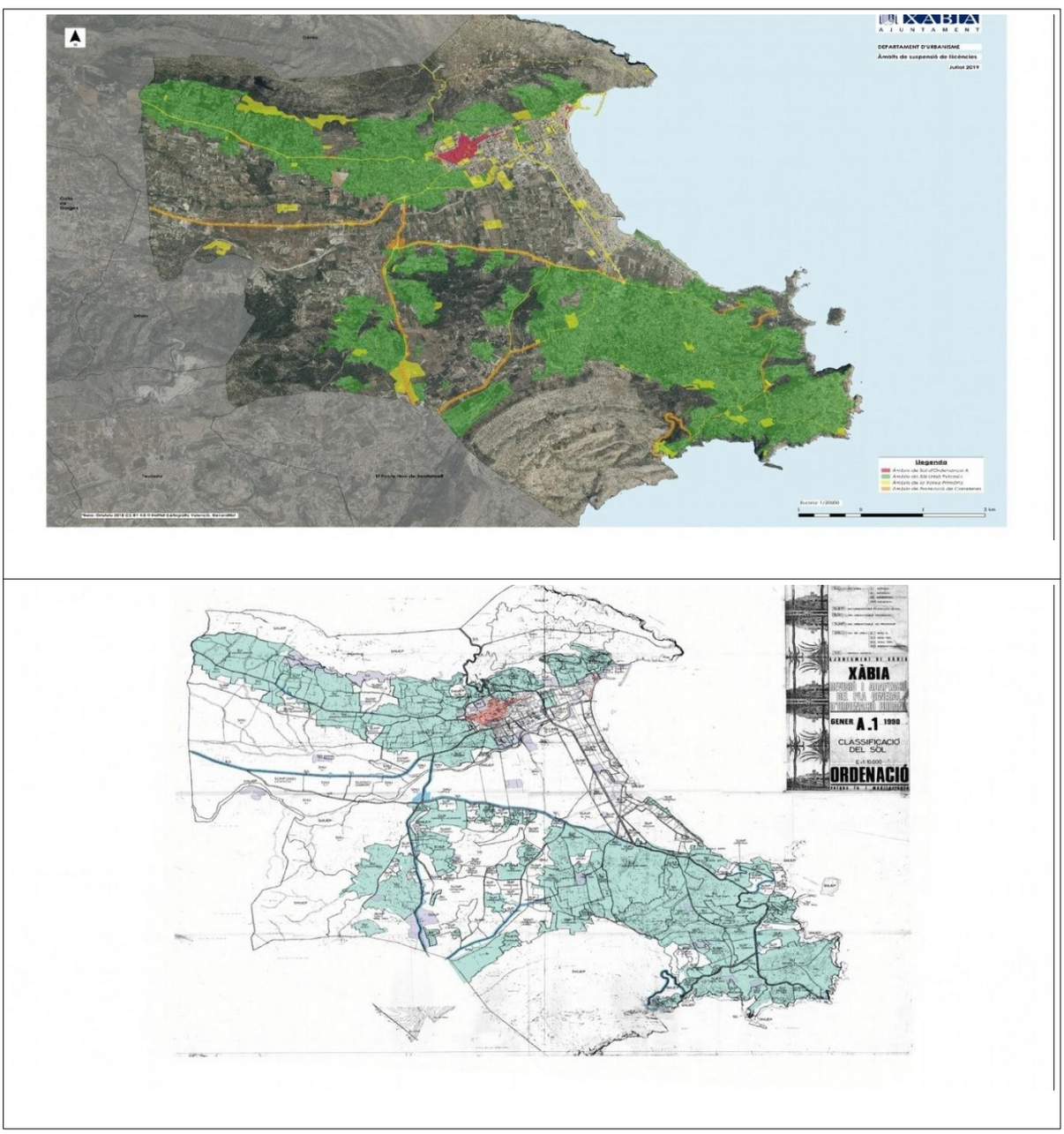
– Suelo urbano. Zona A. Casco.

Artículo 10.1. Capítulo 1. Zona A: casco (parcialmente).

– Suelo urbano. Zona E. Residencial extensivo.

Artículo 10.5.2. Condiciones higiénicas y de calidad.

Artículo 10.5.3. Condiciones estéticas.



ANNEX II

Normes urbanístiques transitòries del municipi de Xàbia

Norma transitòria 1

A les edificacions i usos existents en els terrenys afectats per la Xarxa Primària Estructural de nova creació i la seua àrea d'influència, establida en el pla general estructural en tramitació, els serà aplicable el règim descrit en l'article 192.3 de la Llei 5/2014, de 25 de juliol, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge, per a les edificacions i els usos en situació de fora d'ordenació.

Norma transitòria 2

S'afig a l'article 10.1 de les ordenances del Pla general de 1990 de Xàbia un nou apartat 5, aplicable a les àrees de suspensió delimitades com a NTH:

«Article 10.1.5. Normativa aplicable als NHT

1. Règim general d'intervencions en l'àmbit

Mentre s'aprove el Pla especial de protecció de l'àmbit o planejament assimilable amb anàleg contingut que aconseguisca validació patrimonial, qualsevol intervenció de transcendència patrimonial que pretenga realitzar-se en l'àmbit requerirà l'autorització prèvia de la conselleria competent en matèria de cultura. Transcorregut el terme de tres mesos des de la presentació, la sol·licitud s'entendrà denegada per silenci administratiu.

La proposta d'intervenció haurà de definir el seu abast i anar acompanyada de la documentació tècnica oportuna. També haurà d'especificar la ubicació parcel·lària, així com adjuntar les fotografies que permeten constatar la situació actual i la seua transcendència patrimonial.

2. Excepcions al règim general d'intervencions

Sense perjudici del que es disposa en els paràgrafs precedents, mitjançant un informe tècnic municipal es podrà apreciar la falta de necessitat del tràmit d'autorització prèvia en actuacions que se situen fora del present marc normatiu per falta de transcendència patrimonial, com en el cas de les obres i instal·lacions dirigides a la mera conservació, reparació i decoració interior d'aquests immobles.

En aquests casos, l'Ajuntament comunicarà a aquesta administració, en el termini de 10 dies, la concessió de la llicència municipal, i adjuntarà, com a mínim, l'informe tècnic que menciona el paràgraf anterior, un pla d'ubicació i el suport fotogràfic que acredite la situació de partida i, si és necessari, la manca d'interés patrimonial.

3. Règim general d'intervenció

a) Es mantindrà la parcel·lació històrica de l'àmbit.

b) Es mantindran les alineacions històriques de l'edificació conservades en l'actualitat. Es prohibeixen les reculades i patis a façana diferents dels tradicionals.

c) Els edificis tradicionals de l'entorn anteriors a 1940, pel seu alt valor ambiental i testimonial d'una arquitectura i tipologia que el caracteritza aquest període, hauran de mantindre les façanes visibles des de la via pública, preservant i restaurant els seus caràcters originals.

d) L'altura reguladora del cos principal, definida segons el Reglament de zones d'ordenació urbanística de la Comunitat Valenciana, serà la mateixa de l'edificació actualment existent en els edificis anteriors a 1940. En cas de parcel·les amb edificació desapareguda i en la resta d'edificis de nova planta, el nombre de plantes permeses en el seu cos principal, sempre amb una tipologia d'ocupació tradicional, serà de dues (planta baixa + una), i es permet la sobreelevació, si escau, per a la realització de cambra. Queden prohibits els semisoterranis de nova planta (cota de paviment de la planta baixa igual o superior a 19 centímetres respecte de la cota de la vorera en l'eix d'accés a l'immoble).

e) Als edificis que superen aquest nombre de plantes se'ls aplicarà el règim de fora d'ordenació. A aquest efecte, en els supòsits en què concloga la seua vida útil, que es pretenguen obres de reforma de transcendència equiparable a la reedificació, una remodelació amb eliminació de les plantes superiors, o una substitució voluntària d'aquests, els seran aplicables les ordenances de protecció d'aquesta normativa. Tot això sense perjudici de la possible aplicació a aquests immobles de l'article 21 de la Llei 4/1989, d'11 de juny, del patrimoni cultural valencià.

f) Les cobertes, d'acord amb la tipologia de la zona, estaran en el cos principal de l'edifici, la profunditat del qual oscil·larà entre 8 i 11

ANEXO II

Normas urbanísticas transitorias del municipio de Jávea

Norma transitoria 1

A las edificaciones y usos existentes en los terrenos afectados por la Xarxa Primària Estructural de nueva creación y su área de influencia, prevista en el plan general estructural en tramitación, les será aplicable el régimen previsto en el artículo 192.3 de la Ley 5/2014. de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, para las edificaciones y usos en situación de fuera de ordenación.

Norma transitoria 2

Se añade al artículo 10.1 de las ordenanzas del Plan general de 1990 de Jávea un nuevo apartado 5, aplicable a las áreas de suspensión delimitadas como NTH:

«Artículo 10.1.5. Normativa de aplicación a los NHT

1. Régimen general de intervenciones en el ámbito

En tanto no se apruebe el Plan especial de protección del ámbito o planeamiento asimilable con análogo cotenido que consiga validación patrimonial, cualquier intervención de trascendencia patrimonial que pretenda realizarse en el ámbito, requerirá la previa autorización de la conselleria competente en materia de cultura. Transcurrido el término de tres meses desde su presentación, la solicitud se entenderá denegada por silencio administrativo.

La propuesta de intervención deberá definir su alcance e ir acompañada de la documentación técnica oportuna. También deberá especificar la ubicación parcelaria, así como adjuntar las fotografías que permitan constatar la situación actual y su trascendencia patrimonial.

2. Excepciones al régimen general de intervenciones

Sin perjuicio de lo dispuesto en los parágrafos precedentes, mediante informe técnico municipal, se podrá apreciar la no necesidad de trámite de autorización previa en actuaciones que se sitúen fuera del presente marco normativo por falta de trascendencia patrimonial, como en el caso de las obras e instalaciones dirigidas a la mera conservación, reparación y decoración interior de estos inmuebles.

En estos casos, el Ayuntamiento comunicará a esta administración, en el plazo de 10 días, la concesión de la licencia municipal, adjuntando, como mínimo, el informe técnico que meciona el parágrafo anterior, un plano de ubicación y el soporte fotográfico que acredite la situación de partida y, si es necesario, su carencia de interés patrimonial.

3. Régimen general de intervención

a) Se mantendrá la parcelación histórica del ámbito.

b) Se mantendrán las alineaciones históricas de la edificación conservadas en la actualidad. Se prohíben los retranqueos y patios a fachada diferentes de los tradicionales.

c) Los edificios tradicionales del entorno anteriores a 1940, por su alto valor ambiental y testimonial de una arquitectura y tipología que lo caracteriza dicho período, deberán de mantener las fachadas visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus caracteres originales.

d) La altura reguladora del cuerpo principal, definida según el Reglamento de zonas de ordenación urbanística de la Comunitat Valenciana, será la misma de la edificación actualmente existente en ellos edificios anteriores a 1940. En caso de parcelas con edificación desaparecida y en el resto de edificios de nueva planta, el número de plantas permitidas en su cuerpo principal, siempre con una tipología de ocupación tradicional, será de dos (planta baja + una), permitiéndose la sobre elevación, si procede, para la realización de cambra. Quedan prohibidos los semisótanos de nueva planta (cota de pavimento de la planta baja igual o superior a 19 centímetros respecto de la cota de la acera en el eje de acceso al inmueble).

e) A los edificios que superen este número de plantas les resultará de aplicación el régimen de fuera de ordenación. A dicho efecto, en los supuestos en que concluya su vida útil, se pretendan obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación, una remodelación con eliminación de las plantas superiores, o una sustitución voluntaria de los mismos, les serán aplicables las ordenanzas de protección de esta normativa. Todo ello sin perjuicio de la posible aplicación a estos inmuebles del artículo 21 de la Ley 4/1989, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano.

f) Las cubiertas, de acuerdo con la tipología de la zona, estarán en el cuerpo principal del edificio, cuya profundidad oscilará entre 8 y 11

metres, inclinades, de teula àrab, amb pendent comprés entre 25% i 35%, de dos aiguavessos i carener d'altura màxima de 2,25 metres respecte de la línia de cornisa. Aquest requisit únicament podrà ser dispensat, amb caràcter excepcional, en els caos en els quals s'acredite l'existència d'una singular justificació historicocontextual. Es prohibeixen les mansardes i finestres en el pla de coberta principal.

g) Les noves edificacions o les remodelacions de les no tradicionals s'adequaran a les següents disposicions i, amb caràcter estètic, a la tipologia i acabaments tradicionals de Xàbia:

i. L'altura de cornisa màxima és de 8,40 metres per a dues plantes + cambra; 6,50 per a dues plantes i 3,50 per a una planta.

ii. Les cobertes segones es descriuen en l'apartat f d'aquest article.

iii. La longitud dels alers estarà compresa entre 30 i 75 centímetres, amb materials i disposició pròpia de les edificacions tradicionals de Xàbia.

iv. Impostes, motlures, retancaments, cércols, rematades ornamentals i altres elements compositius amb una longitud màxima de vol de 15 centímetres.

v. Buits de façana de proporció vertical, amb la possible excepció de plantes baixes o cambres segons la tipologia compositiva del municipi.

vi. Balcons de barana metàl·lica, evitant perfils buits d'acer o alumini, amb amplària màxima de vol de 40 centímetres, 15 centímetres de cantell i longitud màxima d'1,80 metres. Es prohibeixen els miradors, llevat que es justifiquen adequadament a partir de criteris històrics o contextuals de l'entorn urbà.

vii. En les façanes que donen a via pública, els marcs seran de fusta, i es prohibeixen les persianes, excepte les exteriors enrotllables tradicionals. Es recomanen les contrafinestres interiors.

h) L'ús privat permés en aquesta zona serà predominantment residencial. S'hi admetran, també, els següents usos, sempre que demostren la compatibilitat amb les arquitectures tradicionals de la zona: ús comercial o de serveis, locals d'oficina, magatzems, tallers artesans, equipaments, hostaleria, despatxos professionals.

i) Preservació de la silueta paisatgística i de la imatge arquitectònica. Totes les actuacions que puguen tindre incidència sobre la concreta percepció i la dignitat en l'estima de l'escena urbana o paisatge objecte de protecció i el seu entorn, com seria el cas de l'afectació dels espais lliures per a actuacions de reurbanització, enjardinament o arbratge, provisió de mobiliari urbà, assignació d'usos i ocupacions de la via pública, etc., o com també l'afecció de la imatge arquitectònica de les edificacions pro tractament de color, implantació de rètols, marquesines, estenedors, instal·lacions vistes, antenes, etc., o qualssevol altres de similar estil i conseqüències, hauran de sotmetre's a l'autorització de la conselleria competent en matèria de cultura, que resoldrà d'acord amb les determinacions de la llei i els criteris de percepció i dignitat abans al·ludits.

4. Elements impropis

Queda prohibida la introducció d'anuncis o publicitat exterior (excepte cartells informatius del nom i activitat dels edificis) que, en qualsevol de les seues accepcions, irrompa en l'escena urbana i el paisatge, excepte la d'activitats culturals o esdeveniments festius que, de manera ocasional, reversible i per temps limitat, sol·licite i obtinga autorització expressa.

Queda prohibida la implantació d'instal·lacions aèries des de la via pública, com ara antenes emissores-receptores, aparells d'aire condicionat o plaques solars.»

Norma transitòria 3

En la redacció actual, l'article suspés 10.5.2 de les Ordenances del PGOU queda substituït, amb caràcter transitori, pel que es redacta de la manera següent:

«10.5.2. CONDICIONS HIGIÈNIQUES I DE QUALITAT

1. Hi són aplicables les condicions establides amb caràcter general

2. A les parcel·les situades en sòl residencial extensiu no subjectes a actuacions integrades, que no disposen d'un sistema col·lector per a les aigües residuals per estar l'existent a una distància superior a 100 metres, mesurats en recorregut real des de l'alineació oficial de la parcel·la, s'admetran, com a solucions transitòries ambientalment acceptables fins a la instal·lació del corresponent sistema col·lector per a aigües residuals exigible en la resta de casos, alguna de les següents:

metros, inclinadas, de teja árabe, con pendiente comprendida entre 25% y 35%, a dos aguas y cumbrera de altura máxima 2'25 metros respecto de la línea de cornisa. Este requisito únicamente podrá ser dispensado, con carácter excepcional, en los caos en los que se acredite la existencia de una singular justificación histórico-contextual. Se prohiben las mansardas y ventanas en el plano de cubierta principal.

g) Las nuevas edificaciones o las remodelaciones de las no tradicionales se adecuarán a las siguientes disposiciones i, con carácter estético, a la tipología y acabados tradicionales de Jávea:

i. La altura de cornisa máxima es de 8,40 metros para dos plantas + cambra; 6,50 para dos plantas y 3,50 para una planta.

ii. Las cubiertas segundas se describen en el apartado f de este artículo.

iii. La longitud de los aleros estará comprendida entre 30 y 75 centímetros, con materiales y disposición pripia de las edificaciones tradicionales de Jávea.

iv. Impostas, molduras, recercados, aros, remates ornamentales y otros elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

v. Huecos de fachada de proporción vertical, con la posible excepción de plantas bajas o cambres según la tipología compositiva del municipio.

vi. Balcones de barandilla metálica, evitando perfiles vacios de acero o aluminio, con anchura máxima de vuelo de 40 centímetros, 15 centímetros de canto y longitud máxima de 1'80 metros. Se prohíben los miradores, salvo que se justifiquen adecuadamente a partir de criterios históricos o contextuales del entorno urbano.

vii. En las fachadas recayentes a vía pública, los marcos serán de madera y se prohíben las persianas, excepto las exteriores enrollables tradicionales. Se recomiendan las contraventanas interiores.

h) El uso privado permitido en esta zona será predominantemente residencial Se admitirán, también, los siguientes usos, siempre que demuestren su compatibilidad con las arquitecturas tradicionales de la zona: uso comercial o de servicios, locales de oficina, almacenes, talleres artesanos, equipamientos, hostelería, despachos profesionales.

i) Preservación de la silueta paisajística i de la imagen arquitectónica. Todas las actuaciones que puedan tener incidencia sobre la concreta percepción y la dignidad en el aprecio de la escena urbana o paisaje objeto de protección y su entorno, como sería el caso de la afección de los espacios libres para actuaciones de reurbanización, ajardinamiento o arbolado, provisión de mobiliario urbano, asignación de usos y ocupaciones de la vía pública, etc., o como podría ser también la afección de la imagen arquitectónica de las edificaciones pro tratamiento de color, implantación de rótulos, marquesinas, tendederos, instalaciones vistas, antenas, etc., o cualesquiera otras de similar estilo y consecuencias, habrán de someterse a la autorización de la conselleria competente en materia de Cultura que resolverá conforme a las determinaciones de la ley y los criterios de percepción y dignidad antes aludidos.

4. Elementos impropios

Queda prohibida la introducción de anuncios o publicidad exterior (excepto carteles informativos del nombre y actividad de los edificios) que, en cualquiera de sus acepciones, irrumpa en la escena urbana y el paisaje, excepto la de actividades culturales o acontecimientos festivos que, de manera ocasional, reversible, y por tiempo limitado solicite y obtenga autorización expresa.

Queda prohibida la implantación de instalaciones aéreas desde la vía pública, tales como antenas emisoras-receptoras, aparatos de aire acondicionado o placas solares.»

Norma transitoria 3

En su redacción actual, el suspendido artículo 10.5.2 de las Ordenanzas del PGOU queda sustituido, con carácter transitorio, por el redactado del modo siguiente:

«10.5.2. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

1. Son aplicables las condiciones establecidas con carácter general.

2. En las parcelas situadas en suelo residencial extensivo no sujetas a actuaciones integradas, que no dispongan de un sistema colector para las aguas residuales por estar el existente a una distancia superior a 100 metros, medida en recorrido real desde la alineación oficial de la parcela se admitirán, como soluciones transitorias ambientalmente aceptables hasta la instalación del correspondiente sistema colector para aguas residuales exigible en el resto de casos, alguna de las siguientes:

– Sistema individual de recollida d'aigües en depòsits estancs certificats com cal; la recollida incorporarà el servei de recollida d'aigües residuals de gestió municipal a través d'una empresa gestora habilitada que tinga encomanat el servei per al municipi.

– Uns altres sistemes adequats ben validats per l'administració sectorial que impliquen un anàleg nivell de protecció ambiental.

3. A les parcel·les situades en sòl urbà extensiu amb edificacions existents amb anterioritat i que estiguen dotades d'un sistema individual de depuració i abocament d'aigües residuals dels que es preveuen en el PGOU 1990, podran continuar utilitzant-lo, així com reformar-lo i mantindre'l fins a la implantació d'un sistema col·lector d'evacuació.

4. Fins a l'aprovació de les ordenances fiscals i reguladores, així com la implantació del servei municipal de recollides d'aigües residuals mitjançant depòsits estancs que es contempla en l'apartat 2 d'aquestes normes urbanístiques transitòries d'urgència, serà admissible la gestió de la recollida d'aigües pel titular de la instal·lació a través d'empresa gestora habilitada per a aquest servei, mitjançant l'acreditació davant l'Ajuntament del contracte vigent.»

Norma transitòria 4

En la redacció actual, l'article suspés 10.5.3 de les Ordenances del PGOU queda substituït, amb caràcter transitori, pel que es redacta de la manera següent:

«10.5.3 CONDICIONS ESTÈTIQUES

1. Hi són aplicables les condicions establides amb caràcter general.

Les construccions s'adaptaran al medi en què se situen, tenint en compte la conservació dels elements culturals existents en l'àmbit de l'actuació. En particular, es respectaran els abancalaments de maçoneria tradicional existents, així com el tipus de pedra.

Les construccions respectaran les tipologies mediterrànies. Els habitatges unifamiliars aïllats disposaran d'una superfície mínima de la projecció en planta del 50% realitzada amb coberta inclinada de teula àrab, i el nombre màxim de plantes visibles en projecció ortogonal sobre el terreny serà de dos (planta baixa + planta pis).

2. Els espais lliures de parcel·la mantindran sensiblement el nivell natural del terreny. Els abancalaments que hagen de realitzar-se hauran de respectar, en la mesura que siga possible, els perfils originals del terreny i compliran el que es disposa en l'article 8.1123.

3. Per a l'ús global i per a l'ús d'aparcament adscrit a l'habitatge, els espais lliures de parcel·la es tractaran amb jardineria i arbratge a raó d'un arbre cada 50 metres quadrats de parcel·la, com a mínim. La superfície destinada a l'edificació i usos esportius que exigisca paviment no podrà excedir el 50% de la superfície total de la parcel·la lliure d'edificació.

Per a la resta d'usos compatibles no és aplicable la limitació d'enjardinar el 50% de la parcel·la, i es podrà pavimentar la totalitat de l'espai no edificat; s'exigeix la plantació d'un arbre per cada 50 m², com a mínim, si bé, únicament haurà de plantar-se a la parcel·la un mínim d'un arbre cada 200 m² de parcel·la; la resta, fins a completar l'estàndard mínim es plantarà als voltants de la parcel·la, al viari o en zones verdes existents, on determine l'Ajuntament.

4. Els tancaments de parcel·la se situaran a línia de façana. Els tancaments podran ser d'obra fins a un metre d'altura sobre la rasant natural; la resta, fins a 2 metres, podrà ser de tela metàl·lica i tancament vegetal viu. Es permetrà que l'altura de la part cega dels murs siga de 2 metres, si els tancaments es fan recular un metre de l'alineació oficial, i es destinarà l'espai intermedi a jardinera.

5. Quan hi haja desnivell entre la parcel·la i la rasant de la vorera originat per desmunt del vial, es podrà deixar en el seu estat original si es tracta de roques estables, i es reculerà el tancament d'obra un metre respecte de l'inici del desmunt. Si s'optara per revestir el talús, es farà mitjançant murs de pedra, que hauran de complir les condicions de l'article 8.1.2.3 quant a altures i distàncies.

Quan el tancament d'obra siga escalonat, l'altura es mesurarà des del punt mitjà de cada escaló, i no es podran sobrepassar els 1,50 metres d'altura en cada punt.

6. Sobre l'alineació de vial només es podran volar ràfecs i cornises amb un eixint màxim de 50 centímetres a grau III i deixant una altura lliure des de la rasant de la vorera de 3 metres.

7. En cas de realitzar-se aparcament encastat en el talús de la parcel·la, la porta d'aquest es retirarà 1 metre, com a mínim, respecte de

– Sistema individual de recogida de aguas en depósitos estancos debidamente certificados, incorporando su recogida al servicio de recogida de aguas residuales de gestión municipal a través de empresa gestora habilitada que tenga encomendado el servicio para el municipio.

– Otros sistemas adecuados debidamente validados por la administración sectorial que impliquen análogo nivel de protección ambiental.

3. En las parcelas situadas en suelo urbano extensivo con edificaciones existentes con anterioridad y que estén dotadas de un sistema individual de depuración y vertido de aguas residuales de los previstos en el PGOU 1990, podrán continuar utilizándolo, así como reformarlo y mantenerlo hasta la implantación de un sistema colector de evacuación.

4. Hasta la aprobación de las ordenanzas fiscales y reguladoras, así como la implantación del servicio municipal de recogidas de aguas residuales mediante depósitos estancos contemplado en el apartado 2 de estas normas urbanísticas transitorias de urgencia, resultará admisible la gestión de la recogida de aguas por el titular de la instalación a través de empresa gestora habilitada para este servicio, mediante la acreditación ante el ayuntamiento del contrato vigente.»

Norma transitoria 4

En su redacción actual, el suspendido artículo 10.5.3 de las Ordenanzas del PGOU queda sustituido, con carácter transitorio, por el redactado del modo siguiente:

«10.5.3 CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Son aplicables las condiciones establecidas con carácter general.

Las construcciones se adaptarán al medio en que se ubiquen, teniendo en cuenta la conservación de los elementos culturales existentes en el ámbito de la actuación. En particular se respetarán los abancalamientos de maçoneria tradicional existentes así como el tipo de piedra.

Las construcciones respetarán las tipologías mediterráneas. Las viviendas unifamiliares aisladas dispondrán de una superficie mínima de la proyección en planta del 50% realizada con cubierta inclinada de teja árabe, y el número máximo de plantas visibles en proyección ortogonal sobre el terreno será de dos (planta baja + planta piso).

2. Los espacios libres de parcela mantendrán sensiblemente el nivel natural del terreno. Los abancalamientos que hayan de realizarse deberán respetar, en la medida de lo posible, los perfiles originales del terreno y cumplirán con lo que se dispone en el artículo 8.1123.

3. Para el uso global y para el uso de aparcamiento adscrito a la vivienda, los espacios libres de parcela se tratarán con jardinería y arbolado a razón de un árbol cada 50 metros cuadrados de parcela, como mínimo. La superficie destinada a la edificación y usos deportivos que exija pavimentado no podrá exceder del 50% de la superficie total de la parcela libre de edificación.

Para el resto de usos compatibles, no es aplicable la limitación de ajardinar el 50% de la parcela, pudiendo pavimentarse la totalidad del espacio no edificado; se exige la plantación de un árbol por cada 50 m² como mínimo, si bien únicamente deberán plantarse en la parcela un mínimo de un árbol cada 200 m² de parcela; el resto hasta completar el estándar mínimo se plantarán en los alrededores de la parcela, en el viario o en zonas verdes existentes, donde determine el ayuntamiento.

4. Los cerramientos de parcela se situarán a línea de fachada. Los cerramientos podrán ser de obra hasta un metro de altura sobre la rasante natural; el resto, hasta 2 metros, podrá ser de tela metálica y cerramiento vegetal vivo. Se permitirá que la altura de la parte ciega de los muros sea de 2 metros, si los cerramientos se retranquean un metro de la alineación oficial, destinando el espacio intermedio a jardinera.

5. Cuando exista desnivel entre la parcela y la rasante de la acera originado por desmonte del vial, se podrá dejar en su estado original si se trata de rocas estables, retranqueándose el cierre de obra un metro respecto del inicio del desmonte. Si se optara por revestir el talud, se hará mediante muros de piedra que deberán cumplir las condiciones del artículo 8.1.2.3 en cuanto a alturas y distancias.

Cuando el cerramiento de obra sea escalonado, la altura se medirá desde el punto medio de cada escalón, no pudiendo sobrepasar 1,50 metros de altura en cada punto.

6. Sobre la alineación de vial sólo se podrán volar aleros y cornisas con un saliente máximo de 50 centímetros en grado III y dejando una altura libre desde la rasante de la acera de 3 metros.

7. En caso de realizarse aparcamiento encastado en el talud de la parcela, la puerta del mismo se retirará 1 metro como mínimo respecto

l'alineació oficial, i 5 metres respecte de les fites de parcel·les enfrontades. Les portes de l'aparcament no envairan, a l'obrir-les, l'alineació oficial.

8. Quan, per necessitats de les instal·lacions esportives, es requerisquen tancaments de tela metàl·lica superiors a 2 metres, aquests es recularan de les fites fins a una distància igual a la seua altura en el punt més alt mesurat sobre la rasant del terreny. L'altura màxima serà de 4,5 metres. No es permetran paraments d'obra per a la formació de frontons.»»

València, 5 de març de 2021

La consellera secretària,
MÓNICA OLTRA JARQUE

de la alineación oficial y 5 metros respecto de los mojones de parcelas enfrentadas. Las puertas del aparcamiento no invadirán, al abrirlas, la alineación oficial.

8. Cuando, por necesidades de las instalaciones deportivas, se requieran cerramientos de tela metálica superiores a 2 metros, éstos se retranquearán de los mojones hasta una distancia igual a su altura en el punto más alto medido sobre la rasante del terreno. La altura máxima será de 4,5 metros. No se permitirán paramentos de obra para la formación de frontones.»»

València, 5 de marzo de 2021

La consellera secretaria,
MÓNICA OLTRA JARQUE