

Sr. Alcalde
Ayuntamiento

03727 - XALÒ

Nº. Refª: /lr. PL-12/0498
Su Refª.

ASUNTO:
R/Ejemplar diligenciado

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
Direcció Territorial ALACANT
Registre General

Data 18 ABR 2013

EIXIDAnúm. 7095

AJUNTAMENT DE XALÒ
24 ABR. 2013
REGISTRE ENTRADA
Núm. 943

Se remite adjunta documentación técnica correspondiente a la modificación puntual nº 8 de las Normas Subsidiarias de ese municipio, debidamente diligenciada con la fecha de aprobación definitiva.

Alicante, 10 de abril de 2013

**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO
Y MEDIO AMBIENTE**



Fdo. Francisco Javier Sogorb Guerra



El Secretario,



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE XALÓ.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN.SS. DE PLANEMIENTO DE XALÓ - Nº 8

**MODIFICACIÓN DE LA NORMA 30ª.4 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE
PARCELA MÍNIMA EN SUELO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**

TEXTO REFUNDIDO



Exp.- MP 8 - Nº 30.4

NORMA URBANÍSTICA nº 30ª.4 MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS REFERENTE A LA ZONA DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD SOLANA SECTOR C, BENIBRAI Y PLANETS

30ª.4 Residencial baja densidad Solana Sector C, Benibrai y Planets

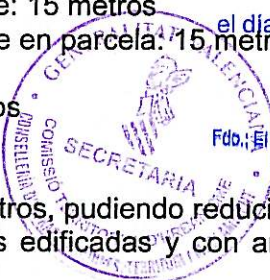
- 1) Tipología: unifamiliar aislada.
- 2) Superficie parcela mínima edificable: 1.000 m²
- 3) Fachada parcela mínima edificable: 15 metros
- 4) Diámetro mínimo círculo inscribible en parcela: 15 metros
- 5) Ocupación máxima: 25%
- 6) Altura reguladora máxima: 7 metros.
- 7) Número de plantas: dos plantas
- 8) Edificabilidad: 0'20 m²/m²
- 9) Separación mínima a lindes: 5 metros, pudiendo reducirse a 3 metros en el caso de parcela entre parcelas edificadas y con ancho menor a 16 metros.
- 10) Separación mínima a calles: 5 metros
- 11) Reserva de aparcamientos: 1 plaza por vivienda
- 12) Semisótano: emergente 1'20 metros
- 13) Posibilidad de adosarse a un lindero mediante compromiso notarial de las dos parcelas afectadas con separación mínima del linde opuesto de 5 metros.
- 14) Modo de medir la edificabilidad: No computarán a efectos de medir la edificabilidad sótanos y semisótanos. No se computarán terrazas ni porches descubiertos pero sí cubiertos. Se computarán las plantas con pilares sin cerrar en su contorno.
- 15) Se permitirán parcelas en el interior de manzana mediante la aprobación del estudio de detalle y proyecto de parcelación correspondientes siempre y cuando se acceda a ellas mediante vial interior que cumpla las siguientes condiciones:
 1. Adquiera el carácter de dominio público.
 2. Tenga un ancho mínimo de 6 metros.
 3. Se le dote de los servicios mínimos para que las parcelas adquieran la condición de solar mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización.
 4. Si se trata de un vial sin salida se le dotará de la correspondiente plaza a fin de poder cambiar de sentido, con las dimensiones necesarias para ello.
- 16) Condición estética: La composición estética estará de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona (edificación rural), que deberá conservarse en los casos de rehabilitación de la edificación rural con sus riurais anexos.
- 17) Las edificaciones existentes quedarán dentro de ordenación con relación al retiro a lindes, aunque cualquier ampliación deberá respetar los retiros a lindes marcados.

GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 20 DIC 2012

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



- 18) Excepciones a la parcela mínima en fincas aportadas en los procedimientos reparcelatorios y regulación de las edificaciones consolidadas.

1. Con ocasión de la tramitación de proyectos de reparcelación podrán delimitarse y quedarán dentro de ordenación las fincas aportadas con superficies inferiores hasta en un 30% a la parcela mínima que se encuentren enclavadas entre fincas todas ellas con edificaciones consolidadas y viario, y siempre que el resultado final no incremente el número de parcelas teórico máximo correspondiente al ámbito de la unidad de ejecución reparcelada.

2 Cuando la edificación consolidada de una finca aportada en el procedimiento reparcelatorio sea superior al aprovechamiento objetivo previsto por el plan, el exceso que, por ser transitoriamente compatible con sus previsiones, pueda mantenerse hasta su reedificación no se computará como aprovechamiento adjudicado a su titular al determinar las cesiones o costes de urbanización que le correspondan a éste, ni se tendrá en cuenta al calcular los estándares dotacionales exigibles o la edificabilidad consumida respecto a la total asignada a la zona o sector en que esté situada.

3. En las edificaciones consolidadas que presenten un aprovechamiento consolidado superior al Aprovechamiento Objetivo previsto por el Plan, pero transitoriamente compatible con éste, se admitirán obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad, siempre que éstos no acentúen la inadecuación al planeamiento vigente, no supongan la completa reconstrucción de elementos disconformes con él, ni incrementen el valor de la edificación a los efectos indemnizatorios.

4. Las obras de reforma y mejora, así como los cambios objetivos de actividad, permitidos en las edificaciones consolidadas que presenten excesos de aprovechamiento sólo podrán tener como finalidad el mantenimiento, conservación o incremento de la seguridad de las instalaciones. Por el contrario, en ningún caso podrán suponer:

- a) El aumento del aprovechamiento respecto del ya patrimonializado.
- b) La implantación de actividades o usos más lucrativos en términos de rentabilidad o valor, ni siquiera cuando éstos estuvieran previstos por el planeamiento.

5. La valoración de la concurrencia de todas las circunstancias previstas en este artículo corresponderá al Ayuntamiento, y se realizará en el momento de otorgar o denegar la licencia. A tal efecto la solicitud de licencia deberá expresar el fundamento que justifica su otorgamiento.



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA D'INFRAESTRUCTURES, TERRITORI I MEDI AMBIENT
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento
fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

el día 20 DIC 2012

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo