



20 SET. 2012

PLENO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
NORMATIVA REGULADORA DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

MEMORIA INFORMATIVA

i01. OBJETO.

Es el objeto de la presente modificación de Plan General la normativa de regulación de los elementos de la red de dotaciones públicas, que se contiene en artículo 77 del capítulo VII, del Título II (Régimen Urbanístico del Suelo), de las Normas Urbanísticas del Plan General, y ello con la finalidad, como se justifica más adelante, de evitar dilaciones en la tramitación de los expedientes de construcción de equipamientos de promoción pública que, sin perseguir finalidad lucrativa sino de satisfacción de intereses públicos, pudieran diferir en aspectos concretos con unos parámetros de edificación regulados por una normativa urbanística más planteada en la ordenación de usos privados, y que no siempre serían totalmente acordes con las necesidades funcionales de la dotación pública pretendida.

i02. REGULACIÓN ACTUAL DE LAS DOTACIONES PUBLICAS.

En el capítulo antes citado se comprenden los artículos 74 a 78, inclusive, cuya redacción vigente al momento de iniciar este expediente (ver apartado "i06") es la que se acompaña a continuación:

CAPITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS ELEMENTOS DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.

Artículo 74.- ELEMENTOS INTEGRANTES DE LA RED PRIMARIA O ESTRUCTURAL DE DOTACIONES PÚBLICAS.

La red primaria o estructural de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público tiene por objeto asegurar la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Queda integrada por los siguientes elementos:

- Infraestructura viaria y comunicaciones.
- Sistema de espacios libres públicos.
- Sistema de equipamientos y dotaciones comunitarias.
- Infraestructuras y redes de servicios.

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL.
NORMAS DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.

U279-12 (ants: U273-11 y U276-12) - hoja: 2



APROBADO por

20 SET 2012

PLENO



AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

Artículo 75.- INFRAESTRUCTURA VIARIA Y COMUNICACIONES.

Las de mayor jerarquía, de carácter supramunicipal (A-7, Variante, CN-332, carreteras comarcales, FGV), están definidas exhaustivamente en la documentación justificativa del Plan General, habiéndose recogido gráfica y normativamente, las afecciones sectoriales que implican al planeamiento municipal, como elementos determinantes de la red estructural.

También se incluyen en la señalada red los viarios más importantes (Vía Parque, Bulevar Comarcal, Ronda Litoral), junto a las calles principales y el viario que define los límites de los sectores del suelo urbanizable.

La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las infraestructuras de comunicación, así como la edificación en sus proximidades se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad.

Si los viarios pertenecen a la red estructural (o primaria), se encabezarán con el prefijo P, y si se incluyen en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irán precedidos con una S.

Artículo 76.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

El sistema de espacios libres 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 asoleamiento y vistas del área.

Si el espacio libre pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluye en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irá precedido con una S.

Asimismo existen espacios libres, de dominio y uso privados, normalmente en áreas de vegetación existentes, que no podrán ser ocupados por la edificación.

Artículo 77.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES COMUNITARIAS.

El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos al servicio de toda la población en el que se diferencian las siguientes dotaciones:

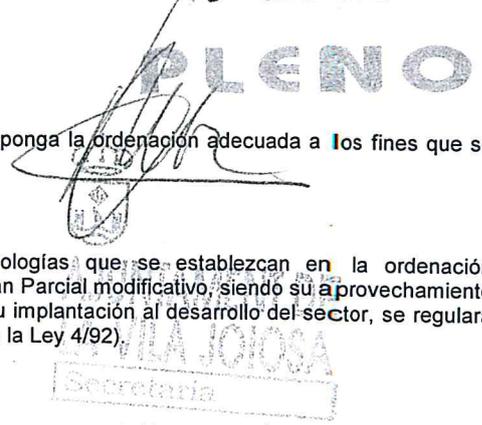
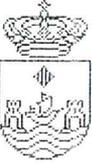
- Cultural-docente (DE)
- Sanitario-asistencial (TD)
- Recreativo-deportivo (RD)
- Administrativo (AD)
- Infraestructuras y Servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)

Si la dotación pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluye en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irá precedida con una S.

No obstante, y en virtud del procedimiento arbitrado en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, podrá intercambiarse el uso de los distintos equipamientos. La edificación en estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a su integración tipológica en el área en la que se ubican, cumpliendo además las siguientes condiciones:

A) En suelo urbano.

Se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías propias del área de ordenanza en la que se emplacen. Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe la dotación no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle



que, respetando el criterio general de integración, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

B) En suelo urbanizable pormenorizado

Se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías que se establezcan en la ordenación pormenorizada para el sector, o el correspondiente Plan Parcial modificativo, siendo su aprovechamiento neto el promedio del mismo, y en caso de preceder su implantación al desarrollo del sector, se regulará por la normativa del suelo no urbanizable (artículo 7 de la Ley 4/92).

C) En suelo urbanizable no pormenorizado.

Se regirán por las condiciones edificatorias y tipologías que se establezcan en el correspondiente Plan Parcial, y en caso de preceder su implantación al desarrollo del sector, se regulará por la normativa del suelo no urbanizable (artículo 7 de la Ley 4/92).

D) En suelo no urbanizable.

Se regirán regulará por la normativa del suelo no urbanizable (artículo 7 de la Ley 4/92).

Además existen equipamientos de dominio privado, normalmente existentes con anterioridad al Plan, cuyas condiciones de implantación, usos y edificabilidad, serán análogas a las públicas.

Artículo 78.- INFRAESTRUCTURAS Y REDES DE SERVICIOS.

El sistema de infraestructuras comprende el suelo destinado a elementos necesarios para el funcionamiento del conjunto de las redes de servicio, aunque estos espacios no son utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos, depuradoras y otros análogos.

Se determinan gráficamente los trazados y reservas de suelo de las infraestructuras principales que conforman la red estructural, y que se ubican o proyectan en las tres clases de suelo existentes.

En este suelo únicamente se admiten las actividades y construcciones propias de la función que en cada caso tenga asignada.

Y de dicha normativa es objeto concreto de la modificación propuesta el artículo 77 por cuanto regula las condiciones precisas de edificación en las dotaciones públicas.

Pero una vez leído el contenido de dicho artículo resulta conveniente traer a la memoria lo que se disponía en el artículo 7 de la entonces vigente Ley 4/1992 sobre suelo no urbanizable, artículo que a los efectos del Plan General, y en cuanto a normas de la red de dotaciones públicas, debe considerarse vigente por remisión expresa.

CAPITULO SEGUNDO.

USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 7. OBRAS, INSTALACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS.

En suelo no urbanizable común pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos estatales, se resolverá en los términos de la legislación que los regule. En defecto de legislación estatal aplicable se seguirá análogo procedimiento al previsto en este artículo para las obras públicas de la Generalitat.

Cuando los proyectos previstos en el párrafo anterior se refieran a obras, instalaciones o servicios públicos de la Generalitat, la ejecución sólo podrá emprenderse previa declaración de conformidad por parte del Municipio o municipios cuyo territorio esté afectado o, en su caso, acuerdo del Consell de la Generalitat resolutorio de la



MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL.
NORMAS DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.

APROBADO por

20 SET. 2012

PLENO

AYUNTAMIENTO DE LA VILA JOIOSA
Secretaría

discrepancia manifestada por el Municipio tras ser consultado, conforme al procedimiento reglamentario que desarrolle la siguientes reglas:

- a) La Consellería promotora del proyecto comunicará su elaboración a la competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a los municipios afectados, para que lo examinen desde el punto de vista de la ordenación urbanística y manifiesten su criterio sobre el planteamiento inicial. El silencio municipal se entenderá como conformidad con dicho planteamiento.
- b) La expresión de alguna disconformidad dará lugar a un período de consultas, dirigido a alcanzar un acuerdo interadministrativo sobre las características urbanísticas del proyecto. De no alcanzarse éste en el plazo al efecto establecido, corresponderá al Gobierno Valenciano la resolución definitiva sobre las características a tenor de las cuales deba redactarse el proyecto técnico; resolución que, en su caso, deberá disponer la modificación o revisión del planeamiento urbanístico en vigor.
- c) En todo caso, aprobado el proyecto técnico definitivo y antes de comenzar su ejecución material, la Consellería que lo promueva lo remitirá a los municipios interesados, para su conocimiento.

De dicho artículo se deduce la lógica prevalencia de los parámetros urbanísticos resultantes de la función propia y de la legislación específica reguladora que sea el caso, y se establece un procedimiento, a desarrollar reglamentariamente, en caso de disconformidad con el planeamiento. Pero a los efectos que nos ocupan cabe concluir la dependencia del diseño de las construcciones dotacionales públicas respecto a su función propia y no obligatoriamente respecto a parámetros urbanísticos.

En resumen, en estos casos las condiciones de la edificación son en la práctica libres, si bien lógicamente encuadradas en las características de su función propia y legislación que la regule, pero sin resultar encorsetadas por ninguna limitación en algún parámetro concreto.

103. RESUMEN DE LA REGULACION ACTUAL.

Las condiciones edificatorias y tipologías, tal y como se deduce del artículo 77 de la Normativa Urbanística, se sistematizan de distinto modo en función de la clasificación del suelo, e incluso en un mismo tipo de suelo, el urbanizable, en función de que la construcción se acometa antes o después del desarrollo del sector.

El siguiente cuadro resume esa regulación del artículo 77:

Clasificación del suelo	Condiciones edificatorias y Tipologías de la edificación	Alternativa
Suelo URBANO	Las del área de ordenanza	Si no son adecuadas las condiciones ↓ regulación mediante Estudio de Detalle
Suelo URBANIZABLE	Las de la Ordenación pormenorizada	Si la implantación precede al desarrollo del sector ↓ art. 7 de la Ley 4/1992
Suelo NO URBANIZABLE	art. 7 de la Ley 4/1992	



 APROBADO por

20 SET. 2012

i04. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION.

Del estudio del cuadro resumen del apartado anterior surgen distintas paradojas:

- Una de ellas tiene que ver con el concepto de "desarrollo del sector" de suelo urbanizable y su incidencia en la clasificación del suelo. En el sentido amplio del término, una vez que un sector ha sido "desarrollado" las obras de urbanización habrán sido totalmente concluidas, y las parcelas, ya solares, estarán en condiciones de ser edificadas. Es entonces que el suelo puede ser considerado urbano aunque no exista declaración formal de dicha circunstancia, y en esta situación carece de motivo el establecer una diferencia entre los suelos urbanizables y el urbano (ya que en todo caso las condiciones serán las indicadas en la ordenación pormenorizada, las del área de ordenanza), pero queda en el aire, sin invocación expresa, la posibilidad de aplicación a los suelos inicialmente urbanizables en el Plan General de una solución alternativa a través del Estudio de Detalle.
- Otra importante paradoja se refiere a la volatilidad de las condiciones de edificación aplicables en los suelos urbanizables. En la época donde tras una incesante avalancha de tramitaciones de Programas de Actuación Integrada la práctica totalidad de ellos se encuentran paralizados, resulta que las condiciones de edificación a considerar en el estudio de un proyecto de obras para un equipamiento varían sustancialmente en función de que se haya previsto que al momento de la construcción ya estuviese desarrollado, o no, el sector en cuestión.

Del mismo modo tampoco es razonable que las condiciones de edificación a considerar en un proyecto para una dotación pública puedan ser unas u otras en virtud de que haya podido existir, o no, una iniciativa privada de desarrollo del sector, cuando esta circunstancia es ajena a las necesidades de implantación del equipamiento.

- Y no menos importante, para el caso de suelos urbanos, o en ello convertidos tras su desarrollo (los urbanizables de la tabla), es el absurdo que supone que los edificios dotacionales respondan a parámetros urbanísticos referenciados a la ordenación de la zona en que se ubican.

Lógicamente una dotación en el centro urbano, encajada en una manzana cerrada, debe adaptarse a la tipología entre medianeras y con alturas similares a las edificaciones contiguas de otros usos, pero este caso es excepcional; prácticamente todas las dotaciones se levantarían sobre parcelas, incluso en manzana propia, con la tipología de edificación aislada. Pero en cualquier caso no resulta apropiado que un instituto, por ejemplo, haya de tener nueve plantas de altura porque es la que corresponde a la ordenación circundante, o que la edificabilidad de una parcela, de dimensión suficiente, no fuera capaz de albergar un colegio con el número de aulas necesario para satisfacer la demanda social simplemente por su ubicación en sector de viviendas unifamiliares, con bajo aprovechamiento promedio.

Es por ello oportuno poner en evidencia la improcedencia de referir las condiciones de edificación de una construcción dotacional pública a las del entorno inmediato, cuyos

MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL.
NORMAS DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.

APROBADO por

U279-12 (ants: U273-11 y U276-12) - hoja: 6

20 SET. 2012

PLENO

usos y condiciones de la edificación poco o nada tienen que ver con las exigencias funcionales de los distintos tipos de equipamientos públicos.

Son estas singularidades las que inducen a regular las condiciones edificatorias y tipológicas de las dotaciones públicas desde otro punto de vista más genérico y de modo similar al ahora contemplado para el suelo no urbanizable o urbanizable no desarrollado.

También hay un aspecto de la actual regulación que debe ser objeto de mejor regulación: la referencia que se hace a los equipamientos de dominio privado en el último párrafo del actual artículo 77. Por una parte es improcedente su inclusión en un capítulo que se refiere a normas de la red de dotaciones públicas, y por otra su regulación debe ser ajena a la que aquí se propone al resultar evidente la finalidad lucrativa de los mismos.

i05. CARÁCTER PORMENORIZADO DE LA PROPUESTA.

La modificación puntual de Plan General que se plantea en este expediente urbanístico mantiene la actual situación prevista para las dotaciones en el suelo urbano, unifica el resto de supuestos en otra clase de suelos y no altera las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General. Consecuentemente, la aprobación definitiva corresponde a la administración municipal.

i06. MODIFICACIÓN RESPECTO A LA REDACCIÓN ORIGINAL.

En el transcurso de la tramitación del expediente que nos ocupa han acaecido dos hechos con incidencia en el mismo, que se incorporan a esta nueva redacción que se propone para la aprobación definitiva:

A) De modo paralelo a la tramitación del expediente que nos ocupa, se tramitaba otra modificación de planeamiento que a fecha de hoy ya ha sido culminada y que afecta al mismo artículo 77. Se trata de la Modificación Puntual de Plan General en zona "ARH-1", "Termas de Allón", que ha obtenido aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 23 de enero, y cuyo acuerdo ha sido publicado en el B.O.P. número 51 de fecha 13 de marzo.

Esa modificación alteraba el artículo 77 añadiendo un segundo párrafo a su apartado "A", cuyo texto se reproduce a continuación y que, al objeto de actualización del presente expediente, se incluye en el texto definitivo propuesto para ese artículo.

"Las Termas del Municipium de Allón (dotación estructural "PED" en la manzana 6 del área de ordenación ARH-1) se podrán integrar en un inmueble siempre que este se destine a uso cultural directamente relacionado con el patrimonio histórico local, previa autorización del correspondiente proyecto por la Consellería de Cultura de la Generalitat. Dicho inmueble deberá ajustarse en sus alineaciones a las oficiales de calle del vigente Plan General para asegurar la continuidad de la trama histórica en la manzana utilizando, de ser preciso, tramos de falsas fachadas. Su diseño exterior se adecuará al entorno ambiental en que se emplaza."



20 SET 2012
PLENO

- B) En el trámite de audiencia ha sido requerido, por la Consellería de Educación, Formación y Empleo (Servicio de Infraestructuras y Gestión Patrimonial) que se otorgue un trato diferenciado y exclusivo para los equipamientos educativos, que en realidad son sólo una parte de las dotaciones de tipo "cultural-docente", de tal modo que sus condiciones de edificación sean libres, y aplicables con independencia de la clasificación del suelo.

Este requerimiento se ha impuesto como condición necesaria para el informe favorable de esa Consellería; y para su cumplimiento se ha añadido un tercer apartado "C" en el artículo 77, ya consensuado, que se refiere a este tipo de construcciones:

"C). Equipamientos educativos en cualquier clase de suelo.

Como excepción a los apartados anteriores, en equipamientos públicos de uso educativo las parcelas y edificaciones cumplirán los requisitos y parámetros urbanísticos que establezca la Consellería competente en Educación."



ciudad de Villajoyosa,
julio de 2012

FRANCISCO DE ASIS
GARCIA DE GEA
Arquitecto Municipal



APROBADO por

20 SET. 2012

PLENO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
NORMATIVA REGULADORA DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

MEMORIA JUSTIFICATIVA

j01. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN QUE SE PLANTEA.

La primera alteración que se requiere en el texto es la adaptación del texto a la legislación en vigor, sustituyendo la referencia a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística por la correspondiente a la actual LUV y su Reglamento, y ello en función de las posibilidades de intercambio de usos en las dotaciones de la red secundaria.

UNO. Dotaciones privadas.

Y ya en la materia que nos ocupa, aunque el capítulo VII, del Título II, de la Normativa Urbanística se refiere a dotaciones públicas es necesario establecer una primera diferencia entre dotaciones públicas y privadas, ya que la inclusión del último párrafo del artículo 77, en su redacción actual, puede inducir a confusión, y porque es objeto del presente expediente la regulación sólo de las primeras.

Las dotaciones privadas deberán tener definidas sus condiciones de edificación y tipología en las normas del planeamiento que corresponda, como parcelas de uso lucrativo privado que son, y también por ello separarse en su regulación de las públicas creando un nuevo capítulo en la normativa urbanística. A tal fin se plantea excluir el párrafo antes citado (el último de ese artículo) y crear un nuevo capítulo (VII bis) y artículo (el 77 bis) para ello.

DOS. Dotaciones públicas.

Siendo que las condiciones de edificación y tipologías para dotaciones ahora previstas para el suelo urbano están más ligadas al concepto de "ciudad compacta" que al de nuevos desarrollos urbanísticos, se estima conveniente mantener la regulación presente pero especificando que se refiere a suelos que estuviesen clasificados como urbanos al momento de aprobación del Plan General, y



PLENO

regulando de modo común las edificaciones dotacionales para el resto de suelos que no estuviesen en aquel momento así clasificados.

Tales condiciones en suelo urbano se consideran adecuadas en cuanto pretenden la integración con el entorno sin olvidar la posibilidad de adaptación en casos que lo exija el fin pretendido. Se mantiene pues el texto pero acotando el ámbito al suelo así clasificado por el Plan General y no al suelo que alcance tal categoría por desarrollo de una actuación integrada.

Pero hecha esta salvedad respecto al suelo urbano todos los demás casos deberían unificarse en uno solo, independientemente de la clasificación del suelo y de las condiciones de edificación del entorno, adoptando la misma regulación que el Plan General dispone para los casos de implantación de la dotación antes del desarrollo del sector.

En esta hipótesis y asimilando que los suelos urbanizables ya desarrollados tienen la consideración técnica de suelos urbanos, la única alteración que se produciría respecto a la regulación actual sería la de acotar la aplicabilidad de las condiciones de edificaciones dotacionales en suelo urbano a los así clasificados al momento de aprobarse el Plan General.

El siguiente cuadro, y para su comparación con el anteriormente transcrito en la memoria informativa, resume la nueva regulación del artículo 77 que se plantea con este expediente de modificación puntual de Plan General:

Clasificación del suelo al momento de aprobación del P.Gral.	Condiciones edificatorias y Tipologías de la edificación	Alternativa
Suelo URBANO	Las del área de ordenanza	Si no son adecuadas las condiciones ↓ regulación mediante Estudio de Detalle
Resto de suelos	Según art. 7 de la Ley 4/1992	

Este esquema incorporaría una excepción, la derivada de la exigencia de la Consellería competente en Educación y referida a los equipamientos educativos, que se regirían igualmente según el art. 7 de la Ley 4/1992 con independencia de la clasificación del suelo al momento de aprobarse el Plan General.

Aunque tal excepción resulta baladí ya que tras el examen de los planos de ordenación del Plan General y salvo que se proceda a la demolición de alguna instalación actual, no va a darse el caso de nueva construcción educativa en suelo clasificado como urbano al momento de aprobación de citado planeamiento. Sólo existe un suelo de dotación cultural docente sin edificación (la hoy destinada a espacio libre donde se ubicaba el antiguo colegio "El Castell"), pero que en el poco probable caso de que se quisiera construir un nuevo centro educativo, las exigencias de integración en el entorno serían mucho más restrictivas al estar emplazado el suelo en el conjunto histórico declarado como B.I.C., por lo que las



MODIFICACION PUNTUAL DE PLAN GENERAL.
NORMAS DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS.

U279-12 (ants: U273-11 y U276-12) - hoja: 10

 APROBADO por

20 SET. 2012

PLENO

condiciones libres de los parámetros urbanísticos que postula la Consellería no resultarían de total aplicación al ser obligatorio elaborar un Estudio de Integración Paisajística de la edificación que se pretendiera, y en el que primarían, como se ha dicho, las condiciones de incidencia en el paisaje y entorno.

TRES. Concesiones administrativas de las dotaciones públicas.

Un último aspecto a considerar (que no lo está en la actual redacción del artículo 77) y que debe incorporarse ya que se propone la eliminación del sistema de arbitraje del artículo 7 de la Ley 4/1992, es la necesaria discriminación entre las dotaciones construidas por la iniciativa pública o por la privada a través de las oportunas concesiones administrativas. Y esta diferenciación por cuanto sólo en dotaciones públicas, construidas por las administraciones, el componente del aprovechamiento lucrativo es nulo, por lo que la tipología y características de las construcciones, especialmente la edificabilidad, responden necesaria y exclusivamente a razones funcionales, de eficacia del servicio, y de satisfacción de las necesidades de la población respecto a la dotación concreta. Y aunque supuesto parecido es el de ámbito privado, en éstas el parámetro de edificabilidad adquiere un cierto valor junto a los otros antes mencionados, aunque mayor o menor según los casos, y que debe ser atemperado para su armonización con la ordenación del entorno. Para estos casos debe apostarse por la regulación por la administración de las exigencias funcionales en el momento de tramitación de la oportuna concesión. Y a tal fin se incluye un último párrafo al artículo 77 que otorga a la administración la facultad de concreción, si no lo estuvieran, de los parámetros de la edificación al momento de aprobar los pliegos de condiciones de la concesión.



ciudad de Villajoyosa,
julio de 2012

FRANCISCO DE ASIS
GARCIA DE GEA
Arquitecto Municipal



APROBADO por

20 SET. 2012

PLENO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL
NORMATIVA REGULADORA DE LA RED DE DOTACIONES PUBLICAS

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA
NORMATIVA URBANISTICA

AJUNTAMENT DE
LA VILA JOIOSA
Secretaria

Artículo 77.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES COMUNITARIAS.

El sistema de equipamientos comprende el suelo que se destina a usos colectivos al servicio de toda la población en el que se diferencian las siguientes dotaciones:

- Cultural-docente (ED)
- Sanitario-asistencial (TD)
- Recreativo-deportivo (RD)
- Administrativo (AD)
- Infraestructuras y Servicios urbanos (instalaciones técnicas, compañías concesionarias, etc.) (ID)

Si la dotación pertenece a la red estructural (o primaria), se encabezará con el prefijo P, y si se incluye en la ordenación pormenorizada (o secundaria), irá precedida con una S.

No obstante, y en virtud del procedimiento arbitrado en el art. 59 de la Ley Urbanística Valenciana (y art. 124 del ROGTU), podrá intercambiarse el uso de los distintos equipamientos de la red secundaria de dotaciones.

La edificación en estas áreas cumplirá las siguientes condiciones:

A) En suelo clasificado urbano al momento de aprobación del Plan General.

La edificación, adecuada a los requerimientos funcionales del equipamiento y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos, se regirá por las condiciones edificatorias y tipologías propias del área de ordenanza en la que se emplace. Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe la dotación no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que, respetando el criterio general de integración, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.



APROBADO por

20 SET. 2012

PLENO

Las Termas del Municipium de Allón (dotación estructural "PED" en la manzana 6 del área de ordenación ARH-1) se podrán integrar en un inmueble siempre que este se destine a uso cultural directamente relacionado con el patrimonio histórico local, previa autorización del correspondiente proyecto por la Consellería de Cultura de la Generalitat. Dicho inmueble deberá ajustarse en sus alineaciones a las oficiales de calle del vigente Plan General para asegurar la continuidad de la trama histórica en la manzana utilizando, de ser preciso, tramos de falsas fachadas. Su diseño exterior se adecuara al entorno ambiental en que se emplaza.

B) En suelo no clasificado urbano al momento de aprobación del Plan General.

Las construcciones destinadas a equipamientos se ajustarán a las exigencias funcionales propias de su destino y legislación específica reguladora, y al respeto de los valores ambientales y paisajísticos.

C) Equipamientos educativos en cualquier clase de suelo.

Como excepción a los apartados anteriores, en equipamientos públicos de uso educativo las parcelas y edificaciones cumplirán los requisitos y parámetros urbanísticos que establezca la Consellería competente en Educación.

Y en cualquiera de los tres apartados, en casos de construcción del equipamiento público por la iniciativa privada en virtud de concesión administrativa, será la administración quien concrete en el expediente de concesión las condiciones y parámetros de la edificación, en base a los criterios expuestos.

Capítulo VII.bis

NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS DOTACIONES PRIVADAS.

Artículo 77bis.- EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES PRIVADOS

Existen equipamientos de dominio privado, normalmente existentes con anterioridad al Plan, cuyas condiciones de implantación, usos y edificabilidad serán las propias del área de ordenanza en las que se emplacen.

En el caso de que planes de desarrollo o modificativos prevean el establecimiento de nuevos equipamientos privados, deberá recogerse expresamente en su normativa urbanística cuales han de ser las condiciones de edificación y tipología de las construcciones.

ciudad de Villajoyosa,
julio de 2012

FRANCISCO DE ASIS
GARCIA DE GEA
Arquitecto Municipal