



DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIXONA

VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24

**ADAPTACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA MEJORAS
DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**

(PL.URB-1.24.01)

Enero de 2023



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIXONA

VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24

ADAPTACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA MEJORAS DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES y OBJETO DE LA MODIFICACION.....	2
2. ACTUACIONES PREVIAS	3
3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. COMPETENCIAS.....	3
4. RESULTADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA	3
5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	4
6. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN	6
7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	7
8. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	8

1. ANTECEDENTES y OBJETO DE LA MODIFICACION

La legislación urbanística ha incorporado, primero a través de la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* y luego mediante su incorporación al *texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, algunas determinaciones para las actuaciones en el medio urbano, encaminadas a mejorar la accesibilidad universal y reducir la demanda energética de las edificaciones.

De esta manera, en el artículo 24 del TRLS establece:

4. Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Asimismo, el acuerdo firme en vía administrativa a que se refiere el apartado 2, además de los efectos previstos en el artículo 42.3, legitima la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del vuelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente. Cuando fuere preciso ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

5. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

El objeto, por tanto, de la presente modificación puntual es incorporar a las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, las determinaciones necesarias para hacer posible el cumplimiento de lo estipulado en el citado precepto legal.

2. ACTUACIONES PREVIAS

En este caso no resulta preceptiva la realización de la consulta pública a través de la web prevista en el artículo 49 bis de la *Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana*, de acuerdo con lo establecido en su punto 3 a), ya que se trata de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

Sin embargo, sí se ha realizado un proceso de participación interna con los diferentes grupos políticos municipales y las distintas áreas municipales afectadas, resultado del cual toma forma este borrador.

3. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. COMPETENCIAS

Esta modificación puntual solo afecta a determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, según lo contemplado en el artículo 35 de la LOTUP, como será la regulación en aspectos morfológicos de la edificación o la posibilidad de realizar pequeñas ocupaciones puntuales del espacio público, sin afectar a elementos propios de la red primaria.

Bajo estas consideraciones, además de ser el órgano promotor, el Ayuntamiento de Xixona también será el **órgano sustantivo**, ostentando la competencia para la aprobación definitiva de esta modificación puntual, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 44 de la LOTUP.

Por otra parte, la modificación solo afectará a la ordenación pormenorizada del suelo urbano, por lo tanto y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 48 c) de la LOTUP, el **órgano ambiental y territorial** también será el Ayuntamiento de Xixona.

4. RESULTADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

Durante la evaluación ambiental y territorial estratégica, se solicitaron los siguientes informes:

- ✓ Del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, que lo ha emitido con carácter favorable, en fecha 19 de febrero de 2021.
- ✓ Del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, que recibe la solicitud en fecha 25 de noviembre de 2021, sin que conste emisión de informe hasta el día de la fecha.

- ✓ Del Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante, de la Conselleria d'Educació, Cultura i Esport, que recibe la solicitud en fecha 14 de diciembre de 2021, que el 10 de mayo de 2022 emitido informe favorable condicionado.

En la resolución del informe ambiental y territorial estratégico del órgano ambiental municipal, de fecha 1 de diciembre de 2022, se indica lo siguiente:

Emitir resolución de informe Ambiental y Territorial Estratégico FAVORABLE en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntal nº 24 del Plan General de Ordenación Urbana de Xixona, de conformidad con los criterios del Anexo VIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), al poder concluir que es suficiente para determinar que la referida modificación no presenta efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación de la misma conforme a su normativa sectorial, debiendo cumplir las siguientes determinaciones:

Tal como indica el Servicio Territorial de Cultura: En relación con la aplicación de la modificación propuesta en el Casco Antiguo, deberá ser en el Plan Especial del Casco Antiguo y en el Catálogo en elaboración, en la correspondiente normativa del NHT, donde se regulen más detalladamente estos aspectos, requisitos y ámbitos de aplicación.

Como consecuencia de lo anterior, se introducen en la presente versión definitiva del documento de planeamiento, las modificaciones necesarias, con relación al borrador sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica, para dar cumplimiento al contenido del informe emitido por el Servicio Territorial de Cultura y Deporte de Alicante.

5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación contemplará las determinaciones a incluir en las normas urbanísticas del PGOU, dando cumplimiento así a las cuestiones reguladas en el artículo 24 del TRLS, para posibilitar la ocupación de las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, en los siguientes supuestos:

- 1.- Para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal.
- 2.- Para la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:
 - a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.
 - b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.
 - c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras

fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Las actuaciones que impliquen una afección significativa al espacio público, o a los elementos comunes de la edificación, se ajustarán a los siguientes criterios:

Criterios de necesidad

Prelación de las ubicaciones permitidas en orden de menor a mayor afección, por lo que solo será posible la ocupación definida en cada apartado, justificando la inviabilidad de realizarla según todas las anteriores alternativas:

1. Ocupaciones sobre elementos comunes, o espacio libre privado, cuya instalación respete las condiciones exigidas por la normativa aplicable para obra nueva.
2. Ocupaciones en el interior del edificio, sobre elementos comunes en otras condiciones.
3. Ocupaciones en el exterior del edificio, en patio interior cerrado.
4. Ocupaciones exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
5. Ocupaciones en el interior del edificio en elementos privados.
6. Ocupaciones exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público.

Condiciones de adaptación ambiental, acordes a la zona de ubicación

Para la instalación de ascensores u otros elementos que puedan tener un impacto paisajístico significativo, se considera conveniente establecer requisitos de tramitación acordes con las condiciones ambientales de diferentes zonas urbanas. En este sentido se diferenciará:

1.- Actuaciones en el núcleo histórico tradicional. Dentro del ámbito del núcleo histórico tradicional con la consideración de BRL, la regulación específica para posibilitar este tipo de actuaciones será la que se incluya en el plan especial que regule las condiciones de edificación en el ámbito del BRL y en la ficha de catalogación de dicho ámbito. En estos momentos está en tramitación el Plan Especial de Protección del Castillo de Xixona, que incluye las determinaciones para la regulación de la zona BRL del núcleo histórico tradicional y, en su catálogo, la ficha correspondiente a esta zona. En consecuencia, será este el instrumento de ordenación urbanística adecuado para incorporar aquellas determinaciones.

2.- Actuaciones en áreas de edificación homogénea (delimitadas en plano). Se incluye como anexo un plano con la delimitación de las cuatro áreas urbanas que agrupan edificios de las mismas características, donde las actuaciones a realizar deberán ser uniformes en cada una de ellas.

En cada zona de actuación se requerirá la redacción de un estudio de integración paisajística, que deberá ser aprobado por el Pleno de la corporación, y que incluirá un estudio de alternativas, de modo que una vez aprobada la solución elegida por el Pleno, esta tendrá

carácter obligatorio para el resto de actuaciones que se realcen en la misma área de edificación homogénea.

3.- Resto del suelo urbano no incluido en las áreas anteriores. Será necesaria la aportación de un estudio de integración paisajística, que será aprobado junto con la licencia urbanística. El órgano competente para la aprobación podrá establecer condiciones de carácter individual a cada actuación, de acuerdo con las características propias del espacio en el que se actúe, optando siempre por la solución que menos perjudique a la funcionalidad del espacio público.

Condiciones técnicas

- El ayuntamiento deberá evaluar la viabilidad de las modificaciones que se propongan de la sección transversal de las calles, garantizando siempre las condiciones de accesibilidad y uso del espacio público y la anchura mínima del itinerario peatonal que establece la normativa. La propuesta de modificación de la sección viaria podrá incluir, justificada y proporcionadamente, modificaciones de ubicación de aparcamientos, su reducción o eliminación, e incluso la peatonalización de la vía.
- La maquinaria de ascensores no podrá ocupar espacio público fuera de la propia cabina y no será accesible desde la vía pública.
- No se podrá instalar ningún elemento sobre instalaciones de servicios enterradas (energía eléctrica, abastecimiento, telefonía, alumbrado, gas, etc.) y siempre se deberá cumplir una distancia mínima de retranqueo a todos los servicios públicos existentes en el subsuelo y sobre la vía pública, que posibilite la realización de los trabajos de mantenimiento que sean precisos. A estos efectos, cuando la actuación pueda afectar a infraestructuras no municipales, desde el departamento técnico de infraestructuras se solicitará informe a la empresa titular del servicio afectado, con carácter previo a la autorización de la actuación.
- Las afecciones a todos los elementos de infraestructuras urbanas, aéreas o subterráneas, se definirán en un documento técnico, que detallará las obras necesarias a realizar, a cargo de los promotores de la actuación, y que se aprobará junto con el proyecto de la intervención.

Condiciones jurídico-económicas

- Los gastos de modificación de los servicios urbanos serán a cargo de la persona solicitante, así como la tramitación y obtención de permisos de empresas suministradoras.
- El acuerdo de concesión de las licencias urbanísticas, legitimará la ocupación del dominio público, estableciendo una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación. La ocupación podrá estar sujeta al pago de tasa o canon.

6. DOCUMENTOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

Se introducen las modificaciones pertinentes en el capítulo II-IV de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que desarrolla las normas generales de edificación. En concreto se contempla introducir modificaciones en las cuestiones reguladas por los siguientes artículos:

- Art. 2.4-7.- Superficie ocupada
- Art. 2.4-8.- Superficie edificada o superficie construida
- Art. 2.4-14.- Patios
- Art. 2.4-22.- Elementos salientes permanentes
- Art. 2.4-44.- Adaptación al ambiente

Se añade un nuevo artículo:

- Art. 2.4-48 Condiciones para las reformas de edificaciones existentes en accesibilidad y mejora energética

Se incorporará un nuevo plano P14, con la delimitación de las zonas de edificación homogénea, en las que se exigirá un mismo tipo de solución, para las actuaciones visibles desde el espacio público.

7. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con lo establecido en texto refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, aprobado por el decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, el objeto de la memoria de viabilidad económica es garantizar que el desarrollo de las actuaciones previstas por el planeamiento tiene una rentabilidad justa y adecuada, suficiente para permitir su ejecución por parte de los agentes urbanísticos que intervienen en el proceso.

La memoria de viabilidad económica resulta de necesaria inclusión en el plan general estructural, o en los planes parciales, planes de reforma interior o planes especiales y será siempre necesaria para evaluar las actuaciones de dotación.

Sin embargo, la modificación puntual que se plantea no requiere memoria de viabilidad económica, en tanto no se considera que las actuaciones de reforma que se posibilitan conlleven aumento de edificabilidad de las construcciones, ni tampoco existe un cambio de uso característico o densidad, que impliquen modificaciones de valor de suelo.

Las modificaciones introducidas al planeamiento posibilitan las actuaciones de rehabilitación energética y de accesibilidad de edificaciones existentes, pero en ningún caso imponen la realización de tales actuaciones, cuya viabilidad dependerá, no tanto de cuestiones económicas, como del beneficio para la calidad de vida de las personas residentes.

De acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, aprobado por el decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, el informe de sostenibilidad económica debe ponderar el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Este documento resulta de necesaria inclusión en el plan general estructural, o en los planes parciales, planes de reforma interior o planes especiales. En esta modificación puntual no se considera necesaria la realización de dicho documento, por cuanto las actuaciones que posibilita la modificación prevista, no conllevan la realización de gasto para la administración pública, ya que todas las inversiones a realizar correrán a cargo de las personas propietarias de los edificios beneficiados por aquellas y no se contempla ninguno de los aspectos relacionados en el punto anterior.

Xixona, enero de 2023

Angel Vaillo Oliveras

ARQUITECTO JEFE DEL D. T. DE GESTIÓN Y DISCIPLINA



DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIXONA

VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24

**ADAPTACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA
MEJORAS DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**

(PL.URB-1.24.01)

**ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN**

Se añade un último párrafo al **Artículo 2.4-7.- Superficie ocupada**, con el siguiente contenido:

En las zonas de ordenación abierta de suelo urbano, donde se regula la ocupación máxima de la parcela, no se incluirán, en el cómputo de este parámetro, las superficies ocupadas en las reformas de edificaciones existentes contempladas en el artículo 2.4-48, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el mismo.

Se añade un último párrafo al **Artículo 2.4-8.- Superficie edificada o superficie construida**, con el siguiente contenido:

En las zonas de ordenación abierta de suelo urbano, donde se regula la superficie construida máxima de la parcela, no se incluirán, en el cómputo de este parámetro, las superficies de los elementos de las reformas de edificaciones existentes contempladas en el artículo 2.4-48, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el mismo.

Se añade un último párrafo al **Artículo 2.4-14.- Patios**, con el siguiente contenido:

Las dimensiones mínimas de los patios, o las distancias libres mínimas frente a los huecos, se podrán reducir en lo que resulte imprescindible, para las reformas de edificaciones existentes contempladas en el artículo 2.4-48, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el mismo. En estos casos, no se podrán instalar paramentos opacos en el cerramiento del hueco de ascensor y se garantizará siempre la adecuada ventilación de las dependencias habitables.

Se añade un último párrafo al **Artículo 2.4-22.- Elementos salientes permanentes**, con el siguiente contenido:

No serán de aplicación las limitaciones dimensionales anteriores, para las reformas de edificaciones existentes contempladas en el artículo 2.4-48, cuando se cumplan los requisitos establecidos en el mismo.

Se añade un último apartado al **Artículo 2.4-44.- Adaptación al ambiente**, con el siguiente contenido:

Las actuaciones de reforma de las edificaciones contempladas en el artículo 2.4-48, que impliquen la instalación de ascensores en la vía pública, u otros elementos que puedan tener un impacto paisajístico significativo, deberán realizarse cumpliendo los siguientes requisitos de adaptación ambiental:

1.- Actuaciones en el núcleo histórico tradicional BRL. Las actuaciones en el ámbito del BRL se realizarán de acuerdo a las condiciones establecidas en el plan especial que regule las condiciones de edificación y de acuerdo con la ficha de catalogación del núcleo histórico tradicional.

2.- Actuaciones en las áreas de edificación homogénea delimitadas en plano P-14. En estas zonas que agrupan edificios de las mismas características, las actuaciones a realizar deberán ser uniformes en cada una de ellas.

En cada una de las zonas de actuación se requerirá la redacción de un estudio de integración paisajística, que deberá ser aprobado por el Pleno de la corporación, y que incluirá un estudio de alternativas, de modo que una vez aprobada la solución elegida por el Pleno, esta tendrá carácter obligatorio para el resto de actuaciones que se realcen en la misma área de edificación homogénea.

3.- Resto del suelo urbano no incluido en los puntos 1 y 2. Será necesaria la aportación de un estudio de integración paisajística, que será aprobado junto con la licencia urbanística y por el mismo órgano municipal. En el acuerdo de aprobación se podrá establecer condiciones de carácter individual a cada actuación, de acuerdo con las características propias del espacio en el que se actúe, optando siempre por la solución que menos perjudique a la funcionalidad del espacio público.

Se añade un nuevo artículo:

Art. 2.4-48 Condiciones para las reformas de edificaciones existentes en accesibilidad y mejora energética.

Se podrá ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución, en ambos casos, en edificios existentes y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público, de acuerdo con el contenido y requisitos de este artículo.

Estos espacios no computarán a efectos de edificabilidad máxima, ocupación máxima, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública, o alineaciones.

Lo dispuesto en los puntos anteriores será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

- a) La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.*
- b) La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.*
- c) La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las*

fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

Las actuaciones que impliquen una afección significativa al espacio público o a los elementos comunes de la edificación, se sujetarán al siguiente orden de prelación entre las alternativas a contemplar, de manera que, solo será posible la ocupación definida en cada apartado, justificando la inviabilidad de realizarla según todas las anteriores alternativas:

1. Ocupaciones sobre elementos comunes, o espacio libre privado, cuya instalación respete las condiciones exigidas por la normativa aplicable para obra nueva.
2. Ocupaciones en el interior del edificio, sobre elementos comunes en otras condiciones.
3. Ocupaciones en el exterior del edificio, en patio interior cerrado.
4. Ocupaciones exterior al edificio, desarrollado sobre espacio libre privado.
5. Ocupaciones en el interior del edificio en elementos privados.
6. Ocupaciones exterior al edificio, desarrollado sobre el dominio público.

Las actuaciones que afecten a la vía o espacio de uso público, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- *El ayuntamiento deberá evaluar la viabilidad de las modificaciones que se propongan de la sección transversal de las calles, garantizando siempre las condiciones de accesibilidad y uso del espacio público y la anchura mínima del itinerario peatonal que establece la normativa. La propuesta de modificación de la sección viaria podrá incluir, justificada y proporcionadamente, modificaciones de ubicación de aparcamientos, su reducción o eliminación, e incluso la peatonalización de la vía.*
- *La maquinaria de ascensores no podrá ocupar espacio público fuera de la propia cabina y no será accesible desde la vía pública.*
- *No se podrá instalar ningún elemento sobre instalaciones de servicios enterradas (energía eléctrica, abastecimiento, telefonía, alumbrado, gas, etc.) y siempre se deberá cumplir una distancia mínima de retranqueo a todos los servicios públicos existentes en el subsuelo y sobre la vía pública, que posibilite la realización de los trabajos de mantenimiento que sean precisos. A estos efectos, cuando la actuación pueda afectar a infraestructuras no municipales, desde el departamento técnico de infraestructuras se solicitará informe a la empresa titular del servicio afectado, con carácter previo a la autorización de la actuación.*
- *Las afecciones a los elementos de infraestructuras, incluyendo el alumbrado público, se definirán en un documento técnico, que detallará las obras necesarias a realizar, a cargo de los promotores de la actuación, y que se aprobará junto con el proyecto de la intervención.*
- *Los gastos de modificación de los servicios urbanos serán a cargos del solicitante, así como la tramitación y obtención de permisos de empresas suministradoras.*

- *El acuerdo de concesión de las licencias urbanísticas, legitimará la ocupación del dominio público, estableciendo una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación. La ocupación podrá estar sujeta al pago de tasa o canon.*

Xixona, enero de 2023

Angel Vaillo Oliveras

ARQUITECTO JEFE DEL D. T. DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIXONA

VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24
ADAPTACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA
MEJORAS DE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

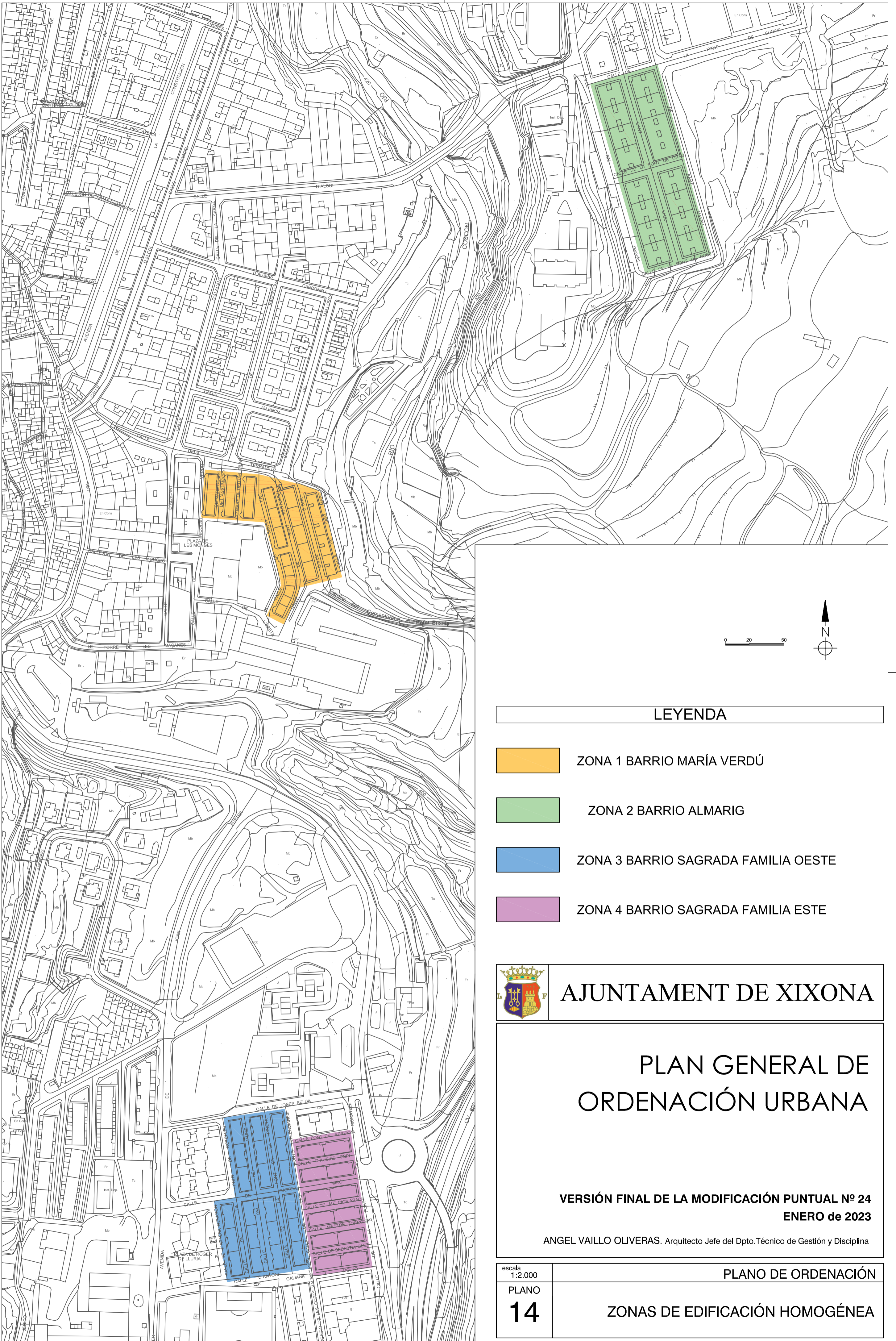


DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE XIXONA

VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24
**ADAPTACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS PARA MEJORAS DE
ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA**

PLANO P-14 ZONAS DE EDIFICACIÓN HOMOGÉNEA



LEYENDA

- ZONA 1 BARRIO MARÍA VERDÚ
- ZONA 2 BARRIO ALMARIG
- ZONA 3 BARRIO SAGRADA FAMILIA OESTE
- ZONA 4 BARRIO SAGRADA FAMILIA ESTE



AJUNTAMENT DE XIXONA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

**VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24
ENERO de 2023**

ANGEL VAILLO OLIVERAS, Arquitecto Jefe del Dpto. Técnico de Gestión y Disciplina

escala
1:2.000

PLANO DE ORDENACIÓN

PLANO

14

ZONAS DE EDIFICACIÓN HOMOGÉNEA