



CRITERIOS INTERPRETATIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DEL T.M. DE EL CAMPELLO ELABORADOS POR EL ÁREA DE TERRITORIO Y VIVIENDA.

El PGOU vigente en el municipio de El Campello fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 30 de julio de 1986. El texto refundido de las Normas Urbanísticas (en adelante, NNUU) fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 3 de febrero de 1988.

El 1 de abril de 2011 la Comisión Territorial de Urbanismo aprobó definitivamente la revisión del Plan General de El Campello. Este Plan fue declarado nulo por Sentencia nº 725/2016 de 31 de marzo de 2016 del Tribunal Supremo.

Las circunstancias demográficas, sociales, económicas y las exigencias del interés público han ido cambiando desde la aprobación del PGOU vigente, y por ello ha sido necesario modificarlo. Hasta la fecha, las normas urbanísticas han sido modificadas en sucesivas ocasiones. Durante este período han surgido un elevado número de consultas por parte del personal técnico externo y la ciudadanía. Por otro lado, se han producido cambios en la normativa legal de aplicación – urbanística, sectorial y código técnico de edificación- que han afectado a diferentes artículos de las normas.

A la vista de la aprobación de la Ley 7/2023, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, por la que se modifica la redacción de varios preceptos del Decreto Legislativo, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, TRLOTUP), reguladores del procedimiento de otorgamiento de las licencias municipales de obras, se han introducido nuevas exigencias contenidas en los arts. 239.4 y 57.10 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, por las que se establece que los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico y que, además, *“no tendrán eficacia, y por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados”*.

En cumplimiento de los cambios legislativos sobrevenidos, resulta necesario aprobar los presentes criterios interpretativos del planeamiento municipal del t.m. de El Campello, de acuerdo con lo prescrito en el art. 5 de las Normas Urbanísticas del propio Plan General de Ordenación Urbana de 1986 (PG-86).

En ella se recogen los criterios interpretativos que se han ido estableciendo respecto a determinados artículos de las normas urbanísticas del PGOU, así como de Planes Parciales y P.E.R.I. aprobados. Este documento pretende ser un instrumento para la correcta interpretación del contenido y alcance del articulado del planeamiento urbanístico del municipio.

También pretende concretar criterios que no aparecen en la Normativa y que se consideran de necesidad para complementar y clarificar conceptos normativos técnicos imprescindibles para la correcta redacción de los proyectos necesarios para la tramitación de los diferentes instrumentos urbanísticos.

A continuación, se remarca en negrita y subrayado el apartado o concepto a interpretar y/o aclarar.





El Campello

Ajuntament

Índice

<i>Art. 22. Definición de tipos de obras.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 23. Tramitación de licencias.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 42. Clases de usos en suelo urbano y urbanizable.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 56 Previsiones sobre tamaño de plazas de aparcamiento.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 58 Dotaciones a prever de plazas de aparcamiento.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 59 Número de vados por parcela.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 62 Índice de edificabilidad.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 65 Planta baja.....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 67 Planta piso y altura libre mínima entre plantas.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 68 Elementos técnicos de las instalaciones.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 88. Elementos salientes.....</i>	<i>19</i>
<i>Art. 90. Planta baja y planta sótano.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 94. Construcciones auxiliares.....</i>	<i>21</i>





El Campello

Ajuntament

Del CAPITULO 1. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. SECCIÓN TERCERA. LICENCIAS DE OBRA.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 22. Definición de tipos de obras

1. *Obras ligeras: se califican como tales las obras a realizar con edificios ya existentes y que en ningún momento afecte a la estructura del inmueble. Como ejemplos de obras ligeras: colocación de sanitarios. **Cambio de tabiques**. Solados y alicatados. **Maestrados** y enlucidos, cielos rasos y escayolas. Reparaciones eléctricas y fontanerías. Pinturas y empapelados. Decoraciones en general. Rejas y aceras, cambios huecos exteriores de puertas y ventanas siempre que guarden las mismas dimensiones que los existentes y sin afectar a los muros de carga o estructura. Reparación de goteras y tejados en general. Chimeneas y cocinas con chimenea hogar. Vallado de solares debiéndose ajustar a las alineaciones que antes del comienzo de las obras le dé el topógrafo municipal (haciendo constar tipo de cerca). Tuberías y desagües fecales y pluviales. Adecantamiento de fachadas en general. Etc. etc.*
2. *Obras menores*
 - A. *Que no precisa intervención técnica: se califican como tales, aquellas obras de planta nueva pero **considerativas** de edificaciones anejas a una edificación principal que por su importancia o por no implicar modificación de estructura no precisan de proyecto técnico pero sí de croquis adjunto. Ejemplos: vallados de fincas rústicas. Barbacoas. Kioscos prefabricados. Aparcamientos al descubierto o con cubiertas prefabricadas desmontables. Fosas sépticas y aljibes separados de edificación. Movimiento de tierra, incluso apertura de cimentaciones siempre que no haya edificios colindantes. Etc. etc.*
 - B. *Que precisa intervención técnica: se califican como tales, las obras y edificaciones de planta nueva o ampliación de edificio existente que supongan modificación o ampliación del sistema estructural. Ejemplo: veladores cubiertos y cobertizos. Ampliación de terraza-cubierta. Voladizos. Piscinas de cualquier índole. Pistas de tenis. Marquesinas y Riu-Rau. Aleros y cornisas. Apertura o ampliación de huecos no existentes. Sustitución de vigas de cargas. Armaduras. Derribos. Excavaciones o movimientos de tierra junto a edificios existentes, caseta de aperos, o garajes, o ampliación de vivienda en planta baja con una superficie construida inferior a 25 metros cuadrados, etc.*
3. *Obras mayores: se califican como tales, todas las obras y edificaciones de nueva planta no incluidas o consideradas en los apartados anteriores.*

Interpretación/Aclaración:

1. **Cambio de tabiques:** Este tipo de obras están definidas y concretadas en la “Ordenanza Reguladora de Declaraciones Responsables para la ejecución de Obras y segundas ocupaciones” (ORDREO), aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de El Campello en la sesión celebrada en fecha 1 de julio de 2021 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante Nº 193 de 08/10/2021.
2. **Maestrados:** se interpreta que es un error, queriendo decir Maestreados.
3. **Considerativas:** se interpreta como “formadas/compuestas”.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO 1. RÉGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL. SECCIÓN TERCERA. LICENCIAS DE OBRA

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 23. Tramitación de licencias

Todos los proyectos de actuación urbanística tanto públicos como privados, que lleven consigo la ejecución de cualquier clase de obras, ya sea de nueva planta, ampliación, reforma, reparación o demolición que se pretenda realizar dentro del término municipal de Campello, de acuerdo con la clasificación del apartado anterior, deberá someterse a la siguiente tramitación.

Documentación

...
(5) Obras mayores. Para solicitar una licencia de obra, será imprescindible la siguiente documentación:

- a) *Instancia de solicitud por triplicado, dirigida al señor Alcalde, manifestando el tipo de obra a realizar, su emplazamiento, nombre del promotor, número de D.N.I., dirección, con el aceto de la Dirección de Obra de los Técnicos Competentes, designados al efecto, debidamente sellada por su Colegio correspondiente.*
- b) *Dos ejemplares completos del proyecto visados por el Colegio correspondiente y un ejemplar en las mismas condiciones para cada uno de los organismos que hayan de intervenir en el expediente. La documentación será como mínimo la requerida por las normas de presentación de los proyectos del Colegio de Arquitectos y cuantas normas especiales rigieran para el tipo de edificación que desarrolle. Imprescindiblemente se presentarán en planos o documento adjunto, cuadro de superficies de estancias, volúmenes y ventilación de las mismas, superficie útil y superficie construida por plantas y total del edificio. En proyectos de edificación abierta, el estudio resumen de volumen total que se propone edificar.*
- c) **Cédula urbanística** expedida por este Ayuntamiento debidamente legalizada (art. 63 L.S.)
- d) *Nota simple del Registro de la Propiedad con superficie titularidad e indivisibilidad de parcela, o su compromiso de indivisibilidad, sólo cuando se trate de actuaciones en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, o en suelo urbanizable programado en cuyo ámbito sea preceptiva la aportación de tal documentación por venir así establecido directa o indirectamente en su normativa.*
- e) *Documento de calificación empresarial y último recibo pagado de la Licencia Fiscal del constructor que vaya a realizar la obra o compromiso de presentarlo.*

Interpretación/Aclaración:

- 1. En cuanto a la tramitación de los distintos tipos de obras, se tendrá en cuenta lo indicado en la “Ordenanza municipal reguladora de las Declaraciones Responsables para la ejecución de determinadas Obras y segundas ocupaciones” (ORDREO), aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de El Campello en la sesión celebrada en fecha 1 de julio de 2021 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante Nº 193 de 08/10/2021**
- 2. Actualmente se interpreta contrario al ordenamiento jurídico, y por lo tanto no procede la aplicación del artículo 23.c. de las NNUU del PGOU, en lo relacionado con la exigencia de cédula de urbanización para la solicitud de licencia de obra mayor.**





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS. SECCIÓN PRIMERA. CLASIFICACIÓN DE USOS.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 42. Clases de usos en suelo urbano y urbanizable

1. Según su función, los usos regulados en este Plan General son los siguientes:
 - a) *Uso de vivienda. Es la utilización de edificios con destino a viviendas o residencias familiares. Se establecen las siguientes categorías:*
 - *Vivienda unifamiliar. Es el uso de vivienda que se da en edificio aislado situado en parcela independiente, o agrupado en forma horizontal, con acceso a espacio público independiente de otros edificios y destinado a residencia de un solo núcleo familiar.*
 - *Vivienda colectiva. Es el uso de vivienda que se da en edificios destinados a residencias independientes de distintos núcleos familiares, con accesos y elementos comunes.*
 - b) **Uso residencial público.** *Comprende la utilización de edificios con destino al alojamiento común temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartoteles, moteles, campings y en general todas las edificaciones incursas en el ramo de la hostelería.*
 - c) *Uso administrativo. Comprende la utilización de edificios para las actividades propias de la Administración Pública, en cualquiera de sus esferas. Se incluyen en el uso las actividades públicas de acuartelamiento.*
 - d) *Uso de oficinas. Es el uso de edificaciones para actividades administrativas y de gestión de servicios privados o colectivos por el sector privado, como son las actividades de Banca, Bolsa, Seguros u otras mercantiles, despachos profesionales, etc.*
 - e) *Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público y destinado a la compra y venta de cualquier clase de producto, sea al por mayor o al por menor, así como los almacenes de esos mismos productos y los locales destinados a la prestación de servicios directos al público de la índole de peluquerías, salones de belleza, lavado o planchado de ropas y enseres, u otras análogas. Según el tipo de usuarios se distinguen las siguientes categorías:*
 - *Almacenes y comercios al por mayor.*
 - *Comercios al por menor.*

Los usos comerciales que por sus características (materias manipuladas o almacenadas, y maquinaria o medios utilizados) originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial de estas normas.
 - f) *Uso de bares, cafeterías y restaurantes. Este Plan General diferencia del uso comercial, el uso de bares, cafeterías o restaurantes como el propio de locales destinados a la venta y consumición por el público de comidas y bebidas.*
 - g) *Uso de espectáculos y locales de reunión. Es el destino de edificios a actividades colectivas de tipo religioso, cultural o recreativo, como templos, museos, bibliotecas, salas de arte y exposición, centros de asociación y debate, y similares. Según su destino fundamental, el Plan General diferencia este uso en dos categorías:*
 - *Uso socio-cultural y religioso.*
 - *Uso recreativo y de espectáculos.*
 - h) *Uso sanitario. Corresponde a la utilización de edificios para el alojamiento y tratamiento de enfermos, o a la prevención de la enfermedad, como son hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud y similares.*

El uso sanitario incluye también las clínicas veterinarias y establecimientos análogos.

Este Plan General asimila al uso sanitario, a efectos de su regulación, los usos de edificios para actividades asistenciales de alojamiento comunitario de ancianos y de personas económicamente incapacitadas siempre que contemplen asistencia de tipo sanitario.
 - i) *Uso docente. Este uso incluye todas las actividades de enseñanza, públicas o privadas de carácter colectivo, en todos sus grados y modalidades.*
 - j) *Uso deportivo. Este uso incluye el de terrenos, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportiva. Cuando la actividad principal sea la de exhibición pública deportiva el uso se entenderá incluido en el tipificado como recreativo y de espectáculos en estas normas.*
 - k) *Uso de abastecimientos. Comprende las instalaciones de mercados y mataderos, de carácter público o colectivo.*
 - l) *Uso de cementerios. Comprende el destino y utilización exclusiva del suelo para el enterramiento o incineración de difuntos.*
 - ll) *Uso industrial. A los efectos de las presentes normas se entiende como uso industrial todas las actividades de utilización de edificios e instalaciones para la obtención, transformación, transporte o almacenamiento de materias primas y productos elaborados, así como las instalaciones auxiliares y de servicio para el desarrollo*





El Campello

Ajuntament

de las actividades ligadas a este uso.

El uso industrial comprende además los almacenes destinados a la guarda y distribución de productos con destino a mayoristas, detallistas, instaladores o fabricantes; los talleres y reparación; y las estaciones de servicio a los vehículos, sean de suministro de carburantes o de reparación y mantenimiento.

- m) *Uso de garaje y aparcamiento. Es el destino de edificaciones a la estancia de vehículos de transporte públicos o privados. Se incluyen en el uso los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.*
2. *Según su naturaleza jurídica los usos regulados en este Plan General se dividen en privados, públicos o colectivos.*
- a) *Se entiende por uso público aquellos que se desarrollan en terrenos o instalaciones de propiedad pública, y son de utilización pública.*
- b) *Se entiende por uso colectivo los que se dan sobre terrenos e instalaciones privadas, y son de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, etc.*
- c) *Se entiende por uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad privada, con utilización restringida en base a esa razón de propiedad.*

Interpretación/Aclaración:

- 1. En el uso residencial público estarían incluidas todas las actividades de las que es objeto la Ley 15/2018, de 7 de junio, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana y en el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, incluidas las viviendas de uso turístico.**

La vivienda de uso turístico debe haber obtenido, previamente, la Licencia municipal de ocupación como vivienda.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS.
SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN DEL USO DE GARAJES Y APARCAMIENTO.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 56 Previsiones sobre tamaño de plazas de aparcamiento.

1. El tamaño mínimo de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 metros.
2. *El número de plazas de aparcamiento admitida como máximo será equivalente al cómputo de veinte metros cuadrados por coche, incluidos rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y accesos.*
3. *La altura libre en el interior de los edificios destinados a garaje o aparcamiento no podrá ser inferior a 2,20 metros; no admitiéndose por debajo de esa altura ningún elemento estructural ni instalaciones.*

Interpretación/Aclaración:

1. **Se entiende que el espíritu del PG-86 es el de dotar de una superficie de plaza sobredimensionada que permita las maniobras necesarias de aproximación y transferencia sin que, en el momento de su aprobación, hubiera referencias a dimensiones mínimas para ello. Con la entrada en vigor de las diferentes normativas en el ámbito de la accesibilidad y habitabilidad, se entiende necesario aclarar que la dimensión de la plaza queda supeditada a su uso y emplazamiento, cuya dimensión mínima será aquella que resulte de la aplicación de las normativas de habitabilidad y/o accesibilidad vigentes, disponiendo además, de los espacios anejos de aproximación y transferencia que establezca dicha normativa supramunicipal.**





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS. SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN DEL USO DE GARAJES Y APARCAMIENTO.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 58 Dotaciones a prever de plazas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento a prever en el interior de los edificios o en **áreas de aparcamiento exclusivo** serán:
 - En edificio para vivienda colectiva de más de seis unidades, una plaza por vivienda.
 - En áreas residenciales objeto de Plan Especial de Reforma Interior una plaza por cada 200 metros cuadrados de techo residencial previsto.
 - En áreas residenciales objeto de Plan Parcial: una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo residencial previsto.
 - En edificios públicos o privados destinados a oficinas: una plaza por cada 120 metros cuadrados de techo.
 - En edificios destinados a uso comercial y de más de 500 metros cuadrados de superficie de techo construido: una plaza por cada 120 metros cuadrados de techo.
 - En áreas o manzanas destinadas al uso industrial: una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.
 - En hoteles de más de tres estrellas: una plaza de aparcamiento por cada cuatro habitaciones.
 - En clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza de aparcamiento por cada seis camas.
2. Cuando en aplicación de estos módulos la exigencia de espacio para aparcamientos resultara menor a 4 plazas, podrá dispensarse de la previsión de ellas en la concesión de la licencia de edificación.
3. Cuando en una zona o edificio, resultan números distintos, los mínimos se aplicarán a cada uno por separado, computándose como mínimo total la suma de aquéllos.
4. Del total de plazas de aparcamiento previsto en Planes Parciales y Especiales, o en proyectos de edificación, se destinará un 2 por ciento a usuarios minusválidos, siendo precisa la existencia de una plaza a partir de una dotación total de treinta plazas. **Estas plazas tendrán una superficie mínima de 3,30x4,50 metros.**
5. En los Planes Parciales y Especiales sólo podrá preverse en estacionamiento al aire libre un máximo del 50 por ciento de la dotación de plazas exigible.
6. No podrán efectuarse segregaciones o subdivisión de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en esta Normativa.

Interpretación/Aclaración:

1. **“Áreas de aparcamiento exclusivo”:** zona o espacio destinado a aparcamientos ubicado en **manzanas adyacentes** distintas a la propia parcela a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.

Fundamentación jurídica:

I. En fecha 31/03/2022 fue dictada por el Área de Territorio y vivienda la Instrucción núm. 1/2022, en la que se establecían los criterios interpretativos respecto al cambio de local a vivienda y la aplicación del art. 58 del PGOU de El Campello en cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento obligatorias en edificios existentes, para autorizar dicho cambio.

II. Las autorizaciones para el cambio de uso de local a vivienda conllevan, además del cumplimiento de toda la normativa técnica, legal y sectorial que le sea de aplicación, a justificar en el correspondiente proyecto (entre otros CTE, DC/09, PG, TRLOTUP, Costas, etc.), la dotación al edificio de una plaza de aparcamiento por cada nueva vivienda generada, tal y como prescribe el citado art. 58 del PGOU de El Campello, cuyo tenor literal dice así:

“Art. 58. Dotaciones a prever de plazas de aparcamiento.

1. **Las plazas de aparcamiento a prever en el interior de los edificios o en**





El Campello

Ajuntament

áreas de aparcamiento exclusivo serán:

- En edificio para vivienda colectiva de más de seis unidades, **una plaza por vivienda. (...)**

De conformidad con lo anterior, se interpretaba, para todas las claves, que cuando el número de viviendas resultante del cambio de uso fuese mayor de seis unidades, conforme a lo dispuesto en el artículo 58.1 anteriormente citado, se debía dotar una plaza de aparcamiento por cada vivienda, dentro de la propia parcela en la que el edificio se encontrase ubicado, ya sea en el supuesto de un edificio construido o cuando se solicita nueva licencia de obra mayor.

III.- El mencionado criterio ha conducido en la práctica al absurdo, pues la realidad existente ha imposibilitado a los propietarios de locales en edificios existentes o a los solicitantes de licencias de obra mayor con parcelas geoméricamente complejas, a obtener el cambio de uso de local a vivienda o a proyectar un mayor número de viviendas, aun cumpliendo la normativa técnica, legal y sectorial que le sea de aplicación. Toda vez que, a todas luces, resulta inviable económica y materialmente, generar una plaza de aparcamiento más en un edificio ya construido o proyectar un mayor número de plazas de aparcamiento mayor si la geometría de la parcela no lo permite o lo hace inviable económicamente. En consecuencia, la exigencia de dotar de las plazas de aparcamiento exigidas en las normas urbanísticas y conforme al citado criterio, imposibilitaba el cambio de uso de local a viviendas.

En tal sentido, se pronuncia la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Navarra de fecha 23 de diciembre de 2009, rec. 224/2009, que concluía que no puede imponerse una interpretación de una norma que pueda conducir a situaciones injustas, absurdas y manifiestamente irrazonadas que rompen la armonía de lo que permite el ordenamiento jurídico:

*“El principio de equidad debe ser tenido en cuenta en la aplicación de la norma, máxime cuando se dan situaciones absurdas y como ya se sabe **toda interpretación que lleve al absurdo tiene que ser descartada** (art. 3.1 del Código Civil) (...).”*

En el mismo sentido, se trae a colación el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 4.1 LRJSDP entre los principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo del ejercicio de una facultad o derecho:

“1. Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias. Asimismo deberán evaluar periódicamente los efectos y resultados obtenidos”.

La aplicación de la doctrina jurisprudencial del **principio de menor restricción en el derecho de propiedad**, conforme al cual si bien se parte del reconocimiento de que el interés general debe prevalecer sobre el particular, se debe tratar de armonizar ambos -a la hora de imponer restricciones al contenido derecho de propiedad- de modo que se infrinja el menor daño posible a los particulares.

IV. Ante este escenario y conscientes de dicha situación, el propio PGOU de 2011,





El Campello

Ajuntament

posteriormente anulado, ofrecía una solución legal a esta incoherencia mediante un nuevo apartado en el artículo de dotación de aparcamientos (art. 50.5 del PGOU/2011) en el que se regulaban exenciones a la dotación mínima exigida en cuanto a plazas de aparcamiento del siguiente tenor: *“Exenciones. El ayuntamiento podrá eximir total o parcialmente de la obligación de disponer de la dotación aparcamiento, aceptando otras soluciones y/o medidas correctoras, como puede ser la **vinculación de plazas en edificios próximos (...)**”.*

IV. La literalidad del artículo 58 transcrito en relación con la dotación de plazas de aparcamiento, regula dos posibilidades en relación con la dotación de plazas de aparcamiento, bien, que se prevean en el interior de los edificios (esto es, en la propia parcela) o bien, en “áreas de aparcamiento exclusivo”, sin concretar que se entiende por dicho concepto. Se reproduce nuevamente el tenor literal de dicho artículo, en el que se establece de forma expresa los dos modos de prever plazas de aparcamiento:

*“Las plazas de aparcamiento a prever **en el interior de los edificios o en áreas de aparcamiento exclusivo, serán (...)**”.*

A la vista de lo anterior, la citada Instrucción núm. 1/2022, definía el concepto de “área de aparcamiento exclusivo” como *“aquella zona **del interior de la parcela donde se implanta el edificio, destinada a aparcamiento**”.* Concepto contrario a la interpretación gramatical de la propia norma, al restringir una de las posibilidades que ofrece el citado artículo, además de la posibilidad de prever la plaza de aparcamiento en el interior de los edificios, omitiendo la segunda parte que señala claramente “o en áreas de aparcamiento exclusivo” y que ahora venimos a delimitar, de conformidad con el artículo 3.1¹ del Código Civil:

Área de aparcamiento exclusivo: zona o espacio destinado a aparcamientos ubicado en manzanas adyacentes distintas a la propia parcela a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.

La aplicación al supuesto de criterios interpretativos basados en la teleología de la norma, tal como exige el artículo 3.1 del Código Civil², determina atender prioritariamente a la corrección o reparación de situaciones contrarias al planeamiento urbanístico, al prevalecer dicha sanación frente a formalismos impositivos.

CONCLUSIÓN:

Que el presente criterio sustituya la definición contenida en la Instrucción núm. 1/2022 respecto a “área de aparcamiento exclusivo.

¹ Artículo 3.1 Código Civil: Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

² Artículo 3.1 Código Civil: Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO III. REGULACIÓN DE USOS.
SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN DEL USO DE GARAJES Y APARCAMIENTO.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 59 Número de vados por parcela.

Por cada parcela sólo se permitirá el número de vados que sea exigible legalmente por aplicación de esta Normativa.

Interpretación/Aclaración:

Cuando se trate de vivienda unifamiliar aislada el número de vados máximo admisible será de uno por vivienda.

En el caso de agrupación de viviendas unifamiliares adosadas o agrupadas que formen parte de una única finca registral, se admitirá un único vado de salida/entrada a la parcela, salvo que por condicionantes técnicos sea inviable un único punto de acceso, aspecto que deberá justificarse convenientemente desde un punto de vista técnico.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO IV. PARÁMETROS Y TIPO DE ORDENACIÓN.
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 62 índice de edificabilidad.

En orden a la aplicación de las condiciones sobre aprovechamiento privado y establecimiento de sistema se definen los siguientes conceptos:

1. El índice de edificabilidad bruto se expresa en metros cuadrados de techo edificable partido por metros cuadrados de suelo constituyendo el nivel máximo de intensidad del aprovechamiento privado de cada zona.
2. El índice de edificabilidad neto indica, en metros cuadrados de techo partido por metros cuadrados de suelo privado, la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados.
3. La intensidad de edificación por parcela indica la relación entre la superficie de techo edificable y la superficie de la parcela y se expresa en metros cuadrados de techo partido por metros cuadrados de suelo.
4. La superficie de techo edificable constituye la suma de todas las superficies cubiertas correspondientes a las plantas que tengan la consideración de planta baja o planta piso.
5. La densidad de viviendas es el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada área de referencia.
6. La superficie de suelo para usos privados de cada unidad de zona o sector es el resultado de deducir del área de cada unidad de zona o sector los suelos para sistemas generales o locales.

Interpretación/Aclaración:

CRITERIO DE CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD.

- **En la tipología de Ordenación “Según Alineación de vial”**
Para el caso de las zonas calificadas como clave 11, la edificabilidad máxima se corresponde con el número máximo de plantas permitidas en cada zona y limitada su superficie por la profundidad edificable correspondiente a la manzana donde se sitúe y por el vuelo máximo permitido según el ancho del vial al que recae la parcela. El coeficiente de edificabilidad m²/m² que se incluye en la tabla del Art.140 sirve para calcular la transferencia de aprovechamiento urbanístico.
- **En la tipología de Ordenación por “Edificación aislada”**
 1. Para el caso de aquellas zonas en las que el índice de edificabilidad viene expresado en m³/m²s, el cómputo de la edificabilidad se realiza atendiendo a los siguientes criterios:
 - a) El volumen de las plantas que tienen la consideración de planta baja se calcula multiplicando la superficie construida de las referidas plantas por su altura libre (medida desde la cara superior de su forjado de suelo hasta la cara inferior de su forjado de techo).
 - b) El volumen de las plantas que tienen la consideración de planta piso se calcula multiplicando la superficie construida de las referidas plantas por la altura existente entre la cara inferior de su forjado de suelo y la cara inferior de su forjado de techo (lo cual implica que no debe tenerse en cuenta la sección del forjado que actúa como cubierta de una planta, tanto si éste es el elemento de terminación de la envolvente como si funciona como elemento de apoyo de la cubierta definitiva e independientemente de que constituya una cubierta o terraza transitable o intransitable)





El Campello

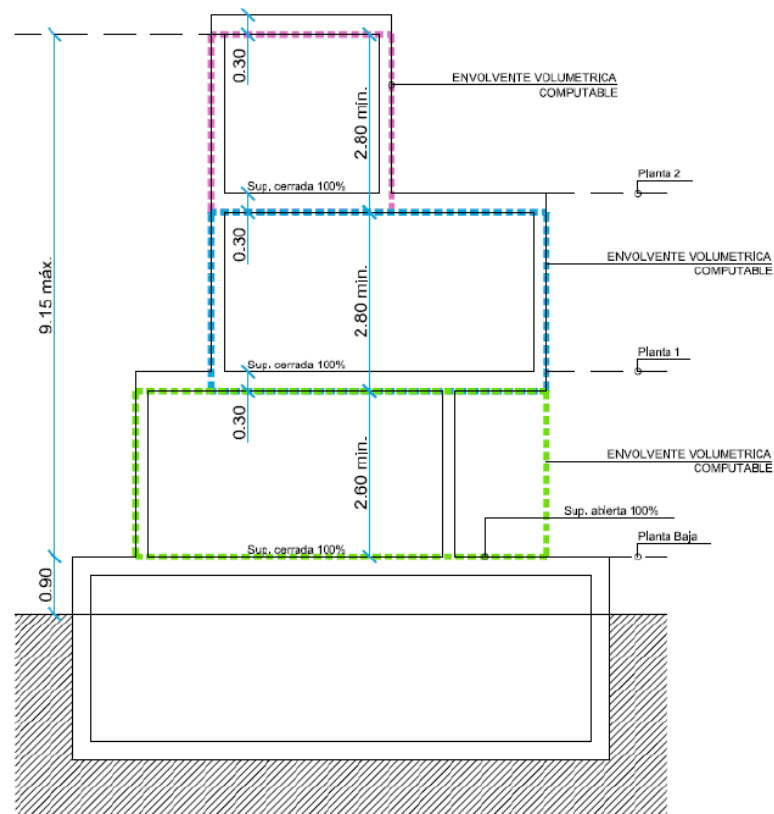
Ajuntament

En el caso de espacios que ocupen dos o más niveles (espacios a doble altura, triple altura, etc.) el volumen se calculará atendiendo al nivel en que se ubique el referido espacio y de forma análoga a la referida en los párrafos anteriores, del siguiente modo:

El volumen de los espacios con altura superior a la de una única planta (espacios a doble altura, triple altura, etc.), cuyo suelo se sitúe a nivel de planta baja, se calcula multiplicando la superficie construida del referido espacio por su altura libre (medida desde la cara superior de su forjado de suelo hasta la cara inferior de su forjado de techo)

El volumen de los espacios con altura superior a la de una única planta, cuyo suelo se sitúe a nivel de planta piso se calcula multiplicando la superficie construida del referido espacio por la altura existente entre la cara inferior de su forjado de suelo y la cara inferior de su forjado de techo (lo cual implica que no debe tenerse en cuenta la sección del forjado que actúa como cubierta de una planta, tanto si éste es el elemento de terminación de la envolvente como si funciona como elemento de apoyo de la cubierta definitiva e independientemente de que constituya una cubierta o terraza transitable o intransitable).

El siguiente esquema ejemplifica (para el supuesto concreto de la Clave 13 y extrapolable al resto de zonas en las que el índice de edificabilidad viene expresado en m³/m²s,) el criterio planteado en los párrafos anteriores:





El Campello

Ajuntament

2. Para el caso de aquellas zonas en las que el índice de edificabilidad viene expresado en m²/m²s, el cómputo de la edificabilidad se realiza sumando el 100% de las superficies construidas de todos los espacios que estén cubiertos por la planta inmediatamente superior, estén abiertos, semicerrados o cerrados.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO IV. PARÁMETROS Y TIPO DE ORDENACIÓN.
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 65 Planta baja.

1. Se entenderá por «planta baja» aquella cuyo pavimento se sitúe a 0,60 metros por encima, o por debajo, de la rasante del vial en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que a la parcela correspondan. En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos (fachada escalonada), cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja.
2. La altura libre mínima será de 2,60 metros en todos los tipos de ordenación. No se establece altura máxima.
3. No se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.
4. En la planta baja se permiten altillos siempre que, sin tener acceso independiente desde el exterior, formen parte del local, ubicado en dicha planta. Asimismo, se permiten altillos que se destinen a dependencias de la portería cuando no sean utilizables como vivienda. Deberán cumplir las siguientes condiciones paramétricas:
 - a) Se separarán un mínimo de tres metros de la fachada que contenga el acceso principal del edificio.
 - b) Su altura libre mínima por debajo será de 2,60 y por encima, será 2,20 metros.
 - c) En caso de utilización de la planta baja como vivienda la cota del pavimento estará en todos sus puntos al menos a 20 centímetros por encima de la rasante o rasantes si tiene más de una fachada.
5. Las plantas bajas que se destinen al uso comercial deberán ventilar permanentemente.

Interpretación/Aclaración:

1. **Dado que se considera más permisiva la Normativa de Accesibilidad, se interpreta que la condición del punto 4.c) no sería obligatoria, pudiendo llegar a alcanzar la misma cota de la rasante de la acera.**





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO IV. PARÁMETROS Y TIPO DE ORDENACIÓN.
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 67 Planta piso y altura libre mínima entre plantas.

1. Se entenderá por «planta piso» toda planta de edificación por encima de planta baja.
2. La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo o los elementos técnicos de las instalaciones. Dicha altura se fija en cada zona o sector y nunca será inferior a 2,50 metros, salvo en los **garajes**, que será de 2,20 metros.

Interpretación/Aclaración: Se interpreta que “garajes” es sinónimo de aparcamiento, por lo que será de aplicación lo indicado en las interpretaciones nº 4 y 5.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO IV. PARÁMETROS Y TIPO DE ORDENACIÓN.
SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN.

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 68 Elementos técnicos de las instalaciones.

Se englobarán bajo el término «elementos técnicos de instalaciones» **los siguientes conceptos:** filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas y remate de muro, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio de recorrido extra de los ascensores e incluso, para el acceso de éstos al terrado o cubierta y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se preverán a través de una **composición arquitectónica conjunta con todo el edificio**, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

Interpretación/Aclaración: Se interpreta que la lista de conceptos no es una lista cerrada, por lo que se incluyen en ella cualquier elemento técnico de instalaciones asimilable.

Instalaciones necesarias para la explotación de las redes públicas electrónicas.

La ley 11/2022 , General de Telecomunicaciones en su art. 49.4 segundo párrafo indica que “De esta manera, dicha normativa o instrumentos de planificación territorial o urbanística no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores ni imponer soluciones tecnológicas concretas, itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas. En este sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones”.

Por lo que, debemos interpretar que, aunque el Plan General no define entre los elementos técnicos de instalaciones de una edificación, las infraestructuras necesarias para la explotación de las redes públicas electrónicas, están incluidas.

Condiciones para la previsión de una composición arquitectónica conjunta de todo el edificio:

Se entiende previsto en la composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, siempre que se cumplan todos los siguientes supuestos:

1. Cuando no sea visible desde la vía pública.
2. Cuando se encuentre en alguna de las siguientes ubicaciones para los aparatos de climatización:
 - a) En fachadas que den a patios de manzana o a patios interiores, siempre que se instalen sobre el suelo de los balcones o elementos volados que compongan la fachada y existan elementos que integren su imagen.
 - b) En la cubierta plana del inmueble, en las terrazas del patio de manzana o





El Campello

Ajuntament

en patios interiores de viviendas unifamiliares siempre que se instalen sobre el suelo y existan elementos que integren su imagen, tipo barandillas existentes con una altura superior al aparato en 30 cm y a más de 2m, del borde de la cubierta o del perímetro del patio.

c) En los patios de luz y ventilación de los edificios plurifamiliares, previo acuerdo de la comunidad de propietarios del inmueble, y siempre que se cumplan las condiciones exigibles de ventilación e iluminación y dimensiones mínimas de los patios.

d) En los jardines de las zonas residenciales con edificación aislada, respetando la distancia a linde mínima prevista para cada tipología edificatoria y existan elementos que integren su imagen. .

e) En las fachadas visibles desde la vía pública, previa autorización expresa por la comunidad de propietarios. En estos casos el hueco se ejecutará enrasado con la fachada y se integrará en la fachada mediante la instalación de una rejilla de lamas de orientación fija dirigida hacia la dirección de menor impacto.

f) En las fachadas visibles desde la vía pública en planta baja sin autorización expresa de la comunidad de propietarios. Cuando se sitúe por encima de los 3,00 m de altura en planta baja de edificaciones nueva o 2,5 m de altura para edificaciones existentes, sin sobre salir de la alineación . En estos casos el hueco se ejecutará enrasado con la fachada y se integrará en la fachada mediante la instalación de una rejilla de lamas de orientación fija dirigida hacia la dirección de menor impacto.

3. Cuando no se produzcan vertidos de ningún tipo.

4. En cualquier caso, se precisará de la obtención de licencia municipal para la instalación de aparatos de climatización y otros elementos asimilables.

5. Cualquier instalación deberá garantizar que durante su funcionamiento no generará molestias a los colindantes.

6. Cuando se encuentre en alguna de las siguientes ubicaciones para las Placas solares:

En el caso de cubiertas inclinadas la instalación será coplanar con el propio faldón y en las cubiertas planas se apoyará sobre la superficie de la misma, no admitiéndose una sobre elevación de la instalación que suponga que la misma supere la altura del antepecho de la cubierta.

7. Cuando se encuentre en alguna de las siguientes ubicaciones para las instalaciones necesarias para la explotación de las redes públicas electrónicas :

Debe exigirse que dichos dispositivos respeten art.70 del DL1/2021 TRLOTUP que indica que en ausencia de planeamiento, las nuevas construcciones deberán armonizar en lo básico en el ambiente en que se ubiquen. A tal efecto, las licencias deberán ir acompañadas en todo caso de un estudio de integración paisajística.

Dicho EIP es un instrumento que no impide su ubicación de forma inmediata, pero puede exigir a posteriori, la adopción de medidas que eviten efectos perjudiciales en el paisaje urbano de nuestra ciudad, siempre con cargo a las operadoras.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO IV. PARÁMETROS Y TIPO DE ORDENACIÓN.
SECCIÓN SEGUNDA. —REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS ESPECÍFICOS DEL TIPO DE ORDENACIÓN «SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL».

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 88. Elementos salientes.

1. *Todo lo previsto respecto a elementos salientes y vuelo de edificaciones en las condiciones particulares de cada zona o sector, se regulará conforme a las siguientes normas:*
 - a) *Se permiten los elementos salientes en planta baja, siempre que:*
 - 1º. *Den frente a calle de más de 10 metros de ancho,*
 - 2º. *No sobresalgan más de la décima parte de ancho de la acera ni de 0,25 metros, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada sólo podrán sobresalir 1 5 centímetros.*
 - b) *Los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a altura inferior a los 3 metros por encima de la rasante de la acera, su vuelo no resultará superior en ningún punto al ancho de la acera menos 0,60 metros.*
 - c) *Los aleros podrán volar del plano de la fachada hasta un máximo de 0,30 metros, en calles menores de 6 metros; de 0,50 metros, para las calles de 6 a 1 5 metros, y hasta 0,80 metros en las calles de más de 1 5 metros. Sobre cuerpos salientes cerrados (miradores o tribunas), se permitirá un vuelo de alero de 0,30 metros.*

Las impostas y molduras se permitirán hasta un máximo de 0,10 metros de vuelo.

Interpretación/Aclaración:

1. **El apartado a) se considera que es de aplicación para elementos salientes situados a una altura menor a 3 metros.**

Los apartados b) y c) se considera que son de aplicación para elementos salientes situados a una altura mayor o igual a 3 metros.
2. **En los apartados b) y c) el vuelo permitido será el más restrictivo de todas sus posibilidades.**





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO IV. PARÁMETROS Y TIPO DE ORDENACIÓN.
SECCIÓN TERCERA. —REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS ESPECÍFICOS DEL TIPO DE ORDENACIÓN POR «EDIFICACIÓN AISLADA».

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 90. Planta baja y planta sótano.

1. *Será planta baja la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible, según definición dada por estas normas.*
2. *Se entiende por planta sótano la totalidad o parte de una planta que se halle semienterrada y cuyo techo esté menos de 0,60 metros por encima del nivel del terreno exterior.*
3. *La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.*

Interpretación/Aclaración: Para la condición de sótano en el tipo de ordenación por “edificación aislada” se aclara que la altura se medirá a cota de pavimento de la planta baja, siendo 90 cm (60 cm + 30 cm de forjado y pavimento) lo máximo que podrá sobresalir de la cota del terreno exterior.

1. Se interpreta como Terreno exterior:

1.1. El existente previo a la intervención sin alterar (topografía natural del terreno).

1.2. Si ya se ha alterado la topografía natural del terreno, se considerará que dicho terreno exterior modificado constituye la cota de implantación de la planta baja.

1.3. El existente, abanclado, con un desmonte máximo de 90 cm.

2. Se interpreta que si el techo está a menos de 0,60 metros por encima del nivel del terreno exterior, el espesor estándar del mismo incluida impermeabilización y acabados se considera 0,30 m, admitiéndose como máximo cualquier elemento o relleno que no supere los 0,90 m por encima del terreno exterior.

3. Se interpreta que una planta deja de tener la consideración de sótano posible, en el momento que se desenterra total o parcialmente más de 0,90 m, medidos a cara superior del forjado incluida impermeabilización y acabados, respecto al terreno exterior.

Siguiendo este criterio se establece el criterio de la altura máxima de rellenos del terreno, terrazas, piscinas y sus playas y similares, pudiendo, estos, sobresalir un máximo de 90 cm sobre la cota natural del terreno, en cualquiera de sus puntos. Todo volumen que sobresalga más de 90 cm del terreno natural, tendrá la consideración de volumen computable en edificabilidad, ocupación y retranqueos.

4. Se interpreta que un patio delimitado con cerramientos verticales en todo su perímetro de una anchura máxima, de patio, de 2m y de una altura de coronación de patio constante, no desenterra parcialmente una planta.

Estos patios deberán estar provistos de desagüe que evacue por superficie a la vía pública de manera laminada, a determinar por la oficina técnica.





El Campello

Ajuntament

Del CAPÍTULO IV. PARÁMETROS Y TIPO DE ORDENACIÓN.
SECCIÓN TERCERA. —REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS ESPECÍFICOS DEL TIPO DE ORDENACIÓN POR «EDIFICACIÓN AISLADA».

Las NN.UU. del P.G.O.U-86 dicen textualmente:

Art. 94. Construcciones auxiliares.

1. **Se entiende por construcciones auxiliares** las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control, pérgolas y barbacoas y otros usos similares.
2. El techo edificado de las construcciones auxiliares computa a los efectos de la intensidad de edificación. La edificación auxiliar se limita a las disposiciones establecidas para cada «zona» en cuanto a techo edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes.

Interpretación/Aclaración:

1. **Se entiende por construcciones auxiliares cualquier edificación o cuerpo de edificación que tenga, o no, techo (incluido pérgolas descubiertas, bancadas de barbacoa, lavaderos descubiertos, etc).**
2. **Se interpreta que si no tienen techo, no computan a efectos de ocupación, ni retranqueos, ni edificabilidad.**





El Campello

Ajuntament

DILIGENCIA DE PUBLICACIÓN.- El presente documento ha sido elaborado y firmado para su publicación en web, de conformidad con el contenido del Anexo I aprobado por Decreto de Alcaldía n.º 2972/2024, de fecha 13 de agosto de 2024.

(Documento firmado electrónicamente)

