

7. NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

1. NORMAS GENERALES

- Art.1.- ámbito de aplicación.
- Art.2.- fines y objetivos.
- Art.3.- contenido.
- Art.4.- normas complementarias.
- Art.5.- vigencia.
- Art.6.- obligatoriedad.
- Art.7.- modificación.
- Art.8.- publicidad.
- Art.9.- precisión de límites.
- Art.10.- precisión de parámetros.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Art.11.- clasificación y calificación del suelo.
- Art.12.- suelo de dominio público.
- Art.13.- suelo de dominio privado.

3. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN

- Art.14.- áreas de reparto.
- Art.15.- unidad de ejecución y programa de actuación integrada.
- Art.16.- facultades y deberes de los propietarios.
- Art.17.- aprovechamiento tipo.
- Art.18.- concreción del excedente de aprovechamiento

4.- NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO

Art.19.- proyecto de urbanización.

Art.20.- zonas verdes.

Art.21.- sistema viario e infraestructuras.

Art.22.- equipamientos.

5.- NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

5.1.- Normas de desarrollo

Art.23.- parcelaciones.

Art.24.- solicitud de licencias.

5.2.- Normas generales de edificación.

Art.25.- alineaciones.

Art.26.- rasantes.

Art.27.- número de plantas.

Art.28.- construcciones por encima de la altura de cornisa.

Art.29.- forma de medición de las superficies edificadas.

Art.30.- semisótanos.

Art.31.- vallados.

Art.32.- condiciones de estética y protección ambiental.

Art.33.- aparcamientos y accesos.

Art.34.- red de saneamiento.

5.3. Normas de uso.

Art.35.- condiciones de uso.

5.4.- Normas de las zonas de ordenación.

5.4.1.- ZONA 2.1.1. Residencia Unifamiliar Adosada. (ADO)

Art.36.- parcela edificable.

Art.37.- tipología de la edificación.

Art.38.- condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

Art.39.- altura total y número de plantas.

Art.40.- retiros.

5.4.2.- ZONA 2.1.1. Residencial Unifamiliar Adosada. (ADO). Compatibilidad de Tipología.

Art. 41.- cambio tipología Edificatoria.

Art. 42.- parcela edificable.

Art. 43.- condiciones de edificabilidad y forma de los edificios

Art. 44.- altura total y número de plantas.

Art. 45.- retiros

Art. 46.- uso terciario

5.4.3.-ZONA 2 .1.2.- Ensanche

Art. 47.- parcela edificable

Art. 48.- tipología de la edificación

Art. 49.- condiciones de edificabilidad y forma de los edificios.

Art. 50.- altura total y número de plantas

Art. 51.- retiros

Art. 52.- cuerpos volados

5.4.4.-ZONA 2 .1.2.- Industrial en Manzana. INM)

Art. 53.- Ámbito de configuración de la zona.

Art. 54.- Usos pormenorizados.

Art. 55.-Alineaciones de viales rasantes.

Art. 56.- Parcela mínima edificable.

Art. 57.- Distancias mínimas a lindes.

Art. 58.- Coeficiente de edificabilidad neto.

Art. 59.- Coeficiente de ocupación.

Art. 60.- altura reguladora, número máximo de plantas

Art. 61.- espacios libres y aparcamientos en las parcelas privadas

Art. 62.- construcciones por encima de la altura reguladora

Art. 63.-retranqueos, vuelos y salientes de la edificación

Art. 64.- vallas de cierre

Art. 65.- sótanos y semisótanos

Art. 66.-condiciones estéticas de la edificación

ANEXO. TABLAS

1. NORMAS GENERALES

ART.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas Urbanísticas, que incluyen sus ordenanzas de edificación, son de aplicación dentro de los límites de los sectores 2.1 y 2.2 de suelo urbanizable de Benifaió, delimitados por el documento de homologación, sobre el ámbito inicial del sector nº 2 de suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que resulta modificado en su superficie con motivo de la ampliación en 19.449'8 m². Ello, sin perjuicio de que, a nivel de ordenación estructural, se incluyan determinaciones de esta naturaleza referidas al sector 2.2.

ART.2.- FINES Y OBJETIVOS.

El objeto del presente documento urbanístico consiste en la ordenación urbanística integral --tanto a nivel de ordenación estructural como pormenorizada, en el sentido dado a estos términos por la Ley de la Generalitat Valenciana 6/94 (LRAU)- del sector 2.1, y la ordenación estructural 2.2.

ART.3.- CONTENIDO.

La ordenación de los sectores 2.1 y 2.2 está contenida en los siguientes documentos:

1. Homologación sectorial, definitiva de la ordenación estructural de los sectores 2.1 y 2.2
2. Plan Parcial comprensivo de la ordenación pormenorizada de ambos sectores, del que las presentes normas integran su contenido.

ART.4.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.

En lo que no se oponga a lo especificado en estas Normas y a la legislación vigente resultan de aplicación a ambos sectores todos los contenidos de las Ordenanzas y en particular las ordenanzas nº 2 y nº3 y 5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de los preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Regirá como derecho supletorio de las presentes normas el Reglamento de zonas de ordenación de la comunidad valenciana, en cuanto a la definición de los parámetros urbanísticos, y las normas de habitabilidad y diseño de la Generalitat Valenciana, en lo que a la ordenación de la edificación se refiere.

ART.5.- VIGENCIA.

El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique. Las presentes Normas Urbanísticas entrarán en vigor tras su publicación íntegra en el B.O.P., conforme a lo previsto en la LRBRL.

ART.6.- OBLIGATORIEDAD.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones del Plan, de manera que cualquier iniciativa sobre el área de actuación ha de ajustarse a las mismas.

ART.7.- MODIFICACIÓN.

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se regirá por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. En particular, no se considera Modificación del Plan Parcial:

- a) La precisión de límites efectuada con arreglo a lo establecido en estas Normas.
- b) La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución prevista, o de la forma de gestión propuesta.
- c) La modificación de la normativa técnica de cualquier clase a la que remite el plan. En este supuesto se entiende directamente aplicable la nueva normativa en sustitución de la anteriormente vigente.
- d) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarden coherencia con el presente documento y tenga carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

ART.8.- PUBLICIDAD.

La entrada en vigor del Plan exige la previa publicación de la resolución aprobatoria, en las condiciones señaladas por el art. 59 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Todos los documentos integrantes de este Plan serán públicos y podrán ser consultados por cualquier persona en todo momento, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento.

ART.9.- PRECISIÓN DE LÍMITES.

1.- Las delimitaciones de las unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

2.- La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%).
- c) No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie destinada a sistemas dotacionales.

ART.10.- PRECISIÓN DE PARÁMETROS.

Se admite una tolerancia del tres por cien (3 %), en más o en menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART.11.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo incluido dentro de los Sectores 2.1 y 2.2 tiene la clasificación urbanística de urbanizable, quedando por lo tanto sujeto al régimen de actuaciones integradas definido en el artículo 6 de LRAU.

Este Plan Parcial califica los terrenos en dos categorías iniciales: Zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

ART.12.- SUELO DE DOMINIO PÚBLICO.

La total de superficie de uso y dominio público de los Sectores 2.1 y 2.2 se encuentra afectada a diferentes usos según su localización, tal como se representa en el plano de calificación del suelo, distinguiéndose los siguientes :

- Espacios libres y zonas verdes públicas.
- Dotación de Equipamiento público.
- .Viales de circulación.

ART.13.- SUELO DE DOMINIO PRIVADO.

Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el planeamiento, el cual queda dividido en zonas de ordenación urbanística, definida como conjunto de terrenos que se encuentra sujeto a determinadas actuaciones homogéneas de usos, edificación y ejecución.

El sector 2.1 queda estructurado en dos zonas:

- Zona 2.1.1. Viviendas adosadas (ADO)
- Zona 2.1.2 Ensanche (ENS)

El sector 2.2 conforma una única zona de ordenación urbanística, a saber,

- Zona 2.2. Industrial y manzana (INME).

3. NORMAS GENERALES DE EJECUCIÓN

ART.14.- AREAS DE REPARTO.

Cada sector constituye su propia área de reparto, a los efectos establecidos en el artículo 61 y siguientes de la LRAU. El área de reparto AR-2.1 tiene una superficie de 109.766,90 m² y la AR-2.2 cuenta con una superficie de 84.713,90 m² .

ART.15.- UNIDAD DE EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

La unidad de ejecución es la superficie acotada de terrenos que delimita el Plan Parcial dentro de cada uno de los sectores para que conforme el ámbito completo y una actuación integrada o una de sus fases.

El sector 2.1 queda estructura en dos Unidades de Ejecución: U.E. 2.1.1 y U.E. 2.1.2. . El sector 2.2 se estructura en una única Unidad de Ejecución: U.E. 2.2. El contenido de cada una de las unidades viene definido en la memoria justificativa y en los planos de ordenación del Plan Parcial.

Es posible la redelimitación mediante programa de la unidades de ejecución definidas en el Plan Parcial, previo cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) Las especificadas en la ficha de gestión de cada sector.
- b) Deberá respetarse en la redelimitación los criterios enunciados en los artículos 115 y 119 del R.P.C.V.
- c) El límite de la unidad deberá fijarse tomando como referencia la línea del encintado de la acera opuesta a la última manzana edificable.

ART.16.- FACULTADES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Las facultades del derecho de propiedad relativas al uso y edificación de los terrenos serán las establecidas por la legislación vigente.

2.- El ejercicio de las facultades de los propietarios está condicionado al cumplimiento efectivo de las siguientes obligaciones atribuidas a los propietarios:

- a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones públicas.
- b) Ceder gratuitamente el suelo en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada.
- c) Costear y, en su caso ejecutar en los plazos previstos las siguientes obras de urbanización:
 - Construcción de la red viaria completa y de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

- Construcción de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población.
 - Ejecución de los espacios libres públicos, incluida la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en los viales.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo de tres años siguientes a la ejecución de la obra de urbanización.

ART.17.- APROVECHAMIENTO TIPO.

Cada sector conforma su propia área de reparto AR 2.1 y A.R 2.2.

El Aprovechamiento Tipo AR 2.1 se ha determinado en virtud de la aplicación de coeficientes correctores de la edificabilidad, cifrándose en 0,85 u.a/m²s. En el área de reparto 2.1, dada la uniformidad de usos, el aprovechamiento tipo se cifra en 1'50 m²t/m²s.

ART.18.-CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO ORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

En el área de reparto 2.1 el excedente de aprovechamiento es de 9.330'74 u.a, de las que 7.670'68 se materializarán en la unidad de ejecución 2.1.1 y 1.660'06 en la unidad de ejecución 2.1.2.

El diez por ciento del aprovechamiento tipo del AR 2.2 equivale a 12.707'08 m²t,

4. NORMAS DE EJECUCIÓN DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO

ART.19.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un Proyecto de Urbanización único para cada Unidad de Ejecución. Deberá cumplir las prescripciones de los artículos 28 y 34 de la L.R.A.U., respetando las determinaciones contenidas en las ordenanzas art. 17 (red eléctrica), art. 18 (red alumbrado público) art. 20 (pavimentos y aceras)de las Normas Subsidiarias.

El Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el punto anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos

propietarios o agentes urbanizadores. Estas conexiones deben realizarse conjuntamente para todo el sector, sin plantearse soluciones parciales.

2. El Proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización, especialmente definirá las rasantes definitivas de los viales. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación de Plan Parcial (art. 55 de la L.R.A.U.), excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.

ART.20.- ZONAS VERDES.

Las zonas verdes públicas serán diseñadas en el Proyecto de Urbanización, dotándolas del correspondiente arbolado, jardinería, tratamiento de suelos, alumbrado y mobiliario adecuado, con las condiciones de diseño establecidas para las obras municipales. En ellas se permiten la ubicación de:

- Zonas de juego y deportivas con una ocupación máxima de la quinta parte de su superficie. La zona verde de la red primaria incluida dentro del Sector 2.2 y anexa al polideportivo municipal se podrá destinar o área de juego hasta una ocupación máxima del 40% de su superficie.
- Construcciones complementarias que no superara una edificabilidad de 0,05 m²t /m²s, como es el caso de los centros de transformación.
- Banda de aparcamientos de vehículos con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

ART.21.- SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS.

1.-Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las establecidas para las obras municipales. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización, sin modificar las alineaciones y manteniendo la anchura de aceras, que no podrá ser inferior a las diseñadas en las secciones tipo.

El proyecto de urbanización ha de estudiar la viabilidad de colocación de alcorques en la vía pública.

2. La localización de los Centros de Transformación corresponde a los respectivos proyectos de urbanización. Las características constructivas de los Centros serán las derivadas de sus exigencias funcionales y del respeto a los valores ambientales y paisajísticos de las zonas verdes y equipamientos colindantes. Excepcionalmente podrán ser ubicados en los espacios dotacionales.

ART. 22.- EQUIPAMIENTOS.

El equipamiento de uso y dominio público se localiza en una única manzana de 14.581,30 m² de superficie. El uso previsto es el de educativo-cultural definido en el art. 32 del Reglamento de Planeamiento. En el caso de no implantarse el mismo se considera compatible el uso deportivo- recreativo (RD) y el administrativo-cultural (AD).

Se fija para la edificación de este equipamiento un máximo de cuatro plantas, siendo la altura máxima reguladora de catorce metros y una edificabilidad máxima de 3'5 m²t/m²s.

5. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

5.1.- NORMAS DE DESARROLLO.-

ART.23.- PARCELACIONES.-

1.- Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal o a la aprobación del proyecto de reparcelación forzosa que las contenga.

2.- Son indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

3. Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación Forzosa no podrán hacerse futuras parcelaciones que no cumplan las condiciones establecidas como mínimas por el presente Plan Parcial.

ART.24.- SOLICITUD DE LICENCIAS

Podrán concederse licencias de construcción cuando las obras de urbanización estén finalizadas o cuando, aún en caso contrario, se garantice su urbanización simultánea en los términos del apartado 2 del artículo 73 de la L.R.A.U.

5.2.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.-

ART.25.- ALINEACIONES.

Las alineaciones están reflejadas en los Planos de Ordenación de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

ART.26.- RASANTES.

Las rasantes oficiales corresponden al perfil longitudinal en el eje de las vías públicas y se señalan de modo global en el plano de ordenación correspondiente. El Proyecto de Urbanización debe permitir su determinación concreta para cada parcela, con las pequeñas rectificaciones de detalle que pueden ser realizadas en la propia ejecución.

ART.27.- NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas es el que viene reflejado en los Planos de ordenación, variando en función de la zona de ordenación, según se detalla en la regulación específica de cada una de las zonas. La altura mínima y máxima de cada una de las plantas, así como la altura máxima de cornisa es la definida en las presentes normas y, en defecto de las mismas, según lo dispuestos en las ordenanzas de las normas subsidiarias urbanísticas, según el uso y la tipología edificatoria. (art. 24)

ART.28.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA.

Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta inclinada, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada en las aristas de la altura de cornisa del

edificio formen una pendiente del 50%. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa. La ejecución de los faldones de cubierta se realizará mediante planos de pendiente única no inferior al 20 %. Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá utilizar el espacio bajo cubierta como complemento de la vivienda situada en las plantas inferiores, a través de la cual tendrá su único acceso. Dicho espacio podrá iluminarse mediante ventanas situadas en el mismo plano de la cubierta.

- b) Los remates de las cajas de escaleras, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3'5 M. sobre la altura de cornisa del edificio.
- c) Antepechos, barandillas y remates ornamentales, hasta una altura de 2 metros sobre la línea de cornisa. Asimismo se permitirán marquesinas con una superficie máxima de 12 m².
- d) Chimeneas, paneles solares, antenas y pararrayos. Las chimeneas deberán situarse a una altura superior a 1'5 respecto de las edificaciones más próximas.

ART.29.- FORMA DE MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES EDIFICADAS.

El cómputo de la superficie construida se realizará con los siguientes criterios:

1. Se considerará superficie edificada la constituida por todos los elementos contruidos cerrados; se exceptúan de esta regla los sótanos, semisótanos y construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa, que no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad. En el caso de espacios complementarios de la vivienda situados bajo la cubierta inclinada computará aquella superficie con altura libre superior a 1,50 M.
2. Los cuerpos que estén cubiertos computarán su superficie total cuando se hallen limitados lateralmente por paredes en más del 50% de su perímetro. En caso contrario se computará únicamente la mitad de su superficie.

ART.30.- SEMISÓTANOS.

Se permiten plantas semisótano cuando la cara inferior de su forjado superior no supere la altura de 1 m. desde la rasante de la calle, no permitiéndose su utilización como lugares de residencia, de trabajo o de actividad que implique la presencia continuada de gente.

En el caso de que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, el semisótano deberá ocupar el espacio intermedio entre el plano que

contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima hasta la cara inferior del forjado de techo. La altura libre de la planta semisótano será, como mínimo, de 2,50 m.

ART.31.- VALLADOS.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios. Cuando la alineación no este definida por los cuerpos edificados los cerramientos recayentes a vial público sólo podrán ser macizos hasta una altura de 1,70 M., pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc...

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

ART.32.- CONDICIONES DE ESTÉTICA Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Todos los paramentos exteriores de los edificios deberán tratarse con materiales y acabados propios de fachada, con independencia de su posición relativa.

Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

ART.33.- APARCAMIENTOS Y ACCESOS.

1.-En el Sector 2.1. cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior, con una reserva mínima de 1 plaza por vivienda y por cada 25 m². construidos destinados a otros usos (comercial o recreativo). El número de plazas de aparcamiento se incrementará en una plaza más por cada 10 viviendas en una misma parcela.

2.-En el Sector 2.2., será obligatoria 1 plaza por cada 100 m² construidos.

3.-La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerá el tráfico exterior y respetará el arbolado y los elementos de urbanización existentes.

ART. 34.- RED DE SANAMIENTO

1.-Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a espacio público.

Las instalaciones de los edificios entroncarán con la red municipal.

2.-No se podrá conceder licencia de construcción o actividad, sea cual sea el tipo de edificación o actividad, hasta que no quede garantizada la evacuación de aguas residuales y pluviales por la red municipal.

3.- Las instalaciones de evacuación de aguas, además de las disposiciones en la materia de obligatorio cumplimiento, deberán cumplir:

- a) La red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al 1,50 por ciento.
- b) Entre la red horizontal de desagüe propia del edificio y de la red municipal de alcantarillado se intercalará una arqueta con tapa metálica con llave, según modelo municipal, registrable desde espacio público.

5.3. NORMAS DE USO.

ART. 35 CONDICIONES DE USO

1.- Es de aplicación la definición de usos contenida en el artículo 4 del capítulo III de las ordenanzas de las Normas Subsidiarias, que diferencia entre usos característicos, uso complementario, uso compatible, uso tolerado y uso prohibido.

2.- En el Sector 2.1, zona de ensanche, el régimen de usos es el establecido en el art. 14 de la Ordenanza número dos de las Normas.

En la Zona de Adosados, es de aplicación el régimen de usos definido en el art. 14 de la ordenanza número tres de las Normas.

3.- En el Sector 2.2, el uso exclusivo es el de industria de transformación de productos agrarios. El resto de categorías de usos (compatible, tolerado y prohibido) es el que regula el artículo 8 de la Ordenanza número cinco de las Normas.

3.-El Uso Terciario que sea tolerado y compatible en las zonas de Ordenación ADO y ENS no podrá superar, dentro de cada manzana, la edificabilidad máxima permitida, pudiendo dedicarse un edificio en exclusiva a dicho uso, que podrá materializar la totalidad de la edificabilidad terciaria permitida en la manzana de la que forme parte.

En el Sector 2.2 el uso terciario ha de ser anexo o complementario del uso característico prohibiéndose en edificio de uso exclusivo.

5.4. NORMAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

5.4.1.- ZONA 2.1.1. Residencial Unifamiliar Adosada. (ADO) (Modificación puntal N°2 del Plan Parcial del sector 2).

ART.- 36.- PARCELA EDIFICABLE.

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 120 metros cuadrados, un frente mínimo a todos los viales de 6 m., una profundidad mínima de 15 m. y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 6 por 15 m. La parcelación en esta zona deberá seguir los criterios de parcelación grafiados en el plano de Ordenación.

ART.37.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

(Modificación puntual nº 3 del Plan Parcial del sector 2, BOP-176 del 27/07/2010)

(Texto modificado, MP. 3) Es la definida como vivienda unifamiliar en hilera: edificación situada en la parcela exclusiva para ello, retranqueándose de la alineación delantera y del lindero trasero, presentando dos fachadas vistas y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.

ART.38.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- 1.-La edificabilidad máxima se fija en 1,68 m²c./m². y la mínima en 0,80 m²c./m².
- 2.-La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 70 % de su superficie.

ART.39.- ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de dos plantas más ático y mínima de dos planta.

La altura máxima regulador será de 7,5 m. (pb+p1ª) y la altura máxima total de 10'5 m.

La planta baja tendrá una altura máxima, medida desde la cara inferior de su forjado de techo, de 4,5 m. sobre la rasante.

Se admiten sótanos y semisótanos.

ART.40.- Retiros. (Modificación puntual nº 2 del Plan parcial del sector 2, relativa a la manzana 7, del suelo urbanizable de especial protección BOP-37 del 13/02/2006, Corrección en BOP-53 del 3/03/2006, y modificación puntual nº3 del Plan parcial 2, BOP-176 del 27/07/2010)

Las construcciones deberán mantener una distancia obligatoria de de 3 m. a la alineación delantera, no pudiéndose alterar esta distancia, y de 3 m. al lindero trasero. Se entiende por alineación delantera para cada parcela la definida por los datos menores de la parcelación grafiada en los planos de ordenación. La planta ático se retranqueara 3 m. respecto de la alineación de la planta inferior. El espacio de retranqueo del ático podrá cubrirse mediante cubierta inclinada, que no podrá superar la altura máxima total, siendo utilizable el espacio bajo cubierta a partir de una altura de 1'50 m.

(se modifica MP.3) Las construcciones deberán mantener una distancia obligatoria de 3 m. a la alineación delantera, pudiéndose alterar esta distancia únicamente en Planta Baja, Planta Semisótano y Sótano según donde se ubique el garaje, para dar cumplimiento a lo que disponga el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo que aprueba el Código Técnico de la Edificación y lo que disponga la Orden de 7 de Diciembre de 2009 de la Conselleria de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Vivenda por la que se aprueban las Condiciones de Diseño y Calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de Octubre del Consell, así como sus futuras modificaciones, en lo que respecta a los garajes y 3 m. al lindero trasero.

Se entiende por alineación delantera para cada parcela la definida por los datos menores de la parcelación grafiada en los planos de ordenación.

Las edificaciones que se emplacen en las esquinas de la zona ADO se retranquearán por la parte frontal únicamente respecto del lado de la parcela con menor longitud de fachada, pudiendo situar la edificación sobre el linde de la parcela recayente a la otra calle.

La planta ático se retranqueará 3 m. respecto de la alineación de la planta inferior. El espacio de retranqueo del ático podrá cubrirse mediante cubierta inclinada, que no podrá superar la altura máxima total, siendo utilizable el espacio bajo cubierta a partir de una altura de 1'50 m.

(se añade MP.2) El ámbito de aplicación de esta modificación puntual es la isla comprendida entre la prolongación de la calle Llevant, c/ en proyecto, vial número 1 y c/ en proyecto, en la que se configura una zona de edificación abierta, con tipología edificatoria de bloque exento, es de aplicación:

1. Alineaciones.

Las fijadas en los planes correspondientes, donde se permitirá un retranqueo o también se permitirá un retranqueo de todo el bloque hasta un máxima de 1,5 m.

2. Retranqueos.

Prohibidos respecto de fachadas visibles desde espacios públicos, salvo lo mencionado en el punto anterior.

3. Superficie ocupable.

El semisótano y sótano toda la parcela.

4. Fondo edificable.

Catorce metros y cincuenta centímetros fijos en todas las plantas situadas por encima de la rasante.

5. Chaflanes.

De longitud 3 metros. Son los fijados en el plan de alineaciones.

6. Coeficiente de ocupación.

Es el que resulta de la ocupación fijada en el plan de alineaciones.

7. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es el fijado por el plan parcial.

8. Altura.

El número máxima de plantas es dos (II) + ático + aprovechamiento bajo cubierta.

9. Áticos.

Se admiten retranqueos de tres metros respecto de la alineación de vial de las calles transversales al vial número 1º del plan parcial.

10. Entreplantas.

No se admiten.

11. Semisótanos

Se admiten.

12. Cubiertas.

Podrán disponerse de cubiertas inclinadas de acuerdo con las siguientes reglas:

-Las cubiertas podrán ser a dos aguas opuestas respecto de las calles a las que tenga fachada.

-Pendiente máxima de los faldones: 60%.

-Pendiente mínima de los faldones 30%.

-Altura máxima respecto de la altura de la cornisa de los arranques de los faldones en la alineación a vial: 1,2 metros.

-Vuelo máximo de alero de la cubierta: 0.8 metros.

-Altura máxima de la cumbrera completamente terminada respecto del plan de la altura de la cornisa: 13.5 metros.

13. Cuerpos volados.

Según condiciones de volumen.

14. Usos.

Vivienda.

15. Ordenación de volúmenes.

Se podrá proponer una ordenación de los volúmenes diferente de la propuesta a través de un estudio de detalle sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento lucrativo.

5.4.2.- ZONA 2.1.1. Residencial Unifamiliar Adosada. (ADO). Compatibilidad de Tipología.

ART. 41.- CAMBIO TIPOLOGIA EDIFICATORIA

En las manzanas números 3, 4, 5, 6 y 7 de la zona de ordenación ADO se permite convertir la tipología edificatoria por la de vivienda aislada, definida como: edificación situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de los lindes y de la alineación exterior, presentado cuatro fachadas vistas (excepto en el caso de acuerdos entre propietarios colindantes) y tratamiento ajardinado del espacio libre de parcela.

ART. 42.- PARCELA EDIFICABLE

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 500 metros cuadrados, un frente mínimo a todos los viales de 15 metros y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 15 por 20 metros.

ART. 43.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

La edificabilidad máxima se fija en 0,60 m²c./m².

La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 50% de su superficie, correspondiendo el 45 % a la edificación principal y 10% a la auxiliar.

ART. 44.- ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 2 plantas y mínima de una planta.

La altura máxima de cornisa será de 7 metros de la edificación principal y 3,5 metros para la edificación auxiliar.

La planta baja tendrá una altura máxima, medida desde la cara inferior de su forjado de techo, de 4,5 metros sobre la rasante.

Se admiten sótanos y semisótanos.

ART. 45.- RETIROS.

1.-Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 3 metros a las alineaciones de vial y al resto de linderos. De edificarse en planta primera el retranqueo será de 5 metros en el linde frontal y 4 metros al resto.

2.-Si existe acuerdo entre dos propietarios colindantes podrán adosarse las edificaciones, siempre que se mantengan las distancias a terceros y no se sobrepasen los aprovechamientos de cada parcela individualmente. La solicitud de licencia incluirá una propuesta conjunta definiendo la situación y características de las dos naves, suscrita por ambas partes. Esta propuesta será vinculante sin limite de tiempo y sus condiciones deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

Todas las medianeras que queden vistas deberán tener tratamiento de fachada.

ART. 46 USO TERCARIO

Se admite el uso comercial tipo B, en edificio y parcela de uso exclusivo y en los niveles 1 y 2 definidos en las Ordenanzas de las normas subsidiarias.

5.4.3.- ZONA 2 .1.2.- Ensanche. (ENS).

ART. 47. PARCELA EDIFICABLE.

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 120 metros cuadrados y un frente mínimo a todos los viales de 6 metros.

ART. 48 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Es la definida como vivienda plurifamiliar entre medianeras en edificios con volumetría definida, en bloques lineales, con las plantas bajas destinadas a usos diferentes de las viviendas y sin espacio libre de parcela.

ART. 49. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

(Modificación puntual nº1 del Plan parcial del sector residencial comprendido en la U.E.2.1.2 de las manzanas de ensanche, BOP-266 del 8/11/2004)

Son las definidas en los planes de ordenación, mediante el establecimiento de alineaciones exteriores e interiores.

(se añade) La forma de la edificación, considerando el número máximo de plantas, la altura total, y el régimen de disposición de los cuerpos volados, que se regulan en los artículos 50 y 52, de estas mismas Normas Urbanísticas, es la que resulta de la aplicación de las siguientes reglas, a saber:

- a) La planta baja edificable es toda su profundidad.
- b) Las alineaciones interiores de las plantas primera y segunda están definidas por líneas paralelas a las alineaciones de las calles, Vicente Martí y en Proyecto, situadas a 14 m de cada una de éstas respectivamente.
- c) La tercera planta se retranqueará con respecto a las alineaciones, de vial ó interior según el caso, conforme a las siguientes reglas:

-Cuerpos de edificación que recaen a la calle Vicente Martí: La línea de edificación se retranqueará una distancia igual a 2m. Con respecto a la alineación interior de manera que la profundidad de la edificación en esta planta es 12m.

-Cuerpos de edificación que recaen a la calle en Proyecto trazada inmediatamente al Sur de la calle Vicente Martí: La línea de edificación se retranqueará una distancia igual a 2m. Con respecto a la alineación de vial de dicha calle en proyecto, de manera que la profundidad de la edificación en esta planta es 12m.

- d) La forma de la edificación que recae a las calles en proyecto perpendiculares a la calle Vicente Martí es la propia sección resultante de las reglas anteriores, de manera que reste en el interior de cada manzana un espacio longitudinal entre las alineaciones perpendiculares completamente libre de edificación, excepto en la planta baja, de manera que la profundidad de la edificación en esta planta es 12m.

ART. 50.-ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS. (Modificación puntual nº1 del Plan parcial del sector residencial comprendido en la U.E.2.1.2 de las manzanas de ensanche, BOP-266 del 8/11/2004)

(Se modifica) 1.-Las edificaciones tendrán un número máxima de 4 plantas, incluida la planta baja, y considerando que la tercera sobre ésta, se dispondrá retranqueada según las reglas del artículo anterior, y un mínimo de 2 plantas, admitiéndose la entreplanta dentro de la planta baja.

La altura máxima de cornisa se obtendrá de la expresión:

A (metros) = $3,5 \cdot N + 1$, siendo N el número de plantas.

La planta baja tendrá una altura máxima, medida desde la cara inferior de su forjado de techo, de 5'50 metros sobre la rasante.

ART. 51. RETIROS. (Modificación puntual nº1 del Plan parcial del sector residencial comprendido en la U.E.2.1.2 de las manzanas de ensanche, BOP-266 del 8/11/2004)

(Se modifica) Las construcciones deberán ajustarse a las alienaciones exteriores y retranqueos establecidos, no admitiéndose otros diferentes a éstos.

ART. 52. CUERPOS VOLADOS.

Sobre las fachadas exteriores podrán construirse cuerpos volados con un saliente máximo de 1 metro. La suma de longitudes de los cuerpos volados no excederá de 50% de la suma de longitudes de fachada exterior en plantas superiores a la baja.

5.4.4.-ZONA 2 .1.2.- Industrial en Manzana. (INM).

ARTÍCULO 53.- ÁMBITO Y CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

Constituye la Zona Industrial de edificación en manzana (INM), los terrenos dispuestos por el Plan Parcial para el alojamiento de dicho uso, con carácter de Uso Dominante, y que quedan expresamente grafiados en los planos de calificación del suelo del plan.

La zona industrial en manzana se configura por la integración del sistema de ordenación de alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

ARTÍCULO 54.- USOS PORMENORIZADOS

- 1.-El uso característico es el de industria de transformación y manipulación de productos agrícolas.
- 2.-El uso terciario se admite como compatible ,a excepción del comercial que está prohibido,
- 3.-El uso residencial está prohibido en todas sus modalidades, a excepción de la residencia del personal de custodia que no podrá ocupar una superficie superior a 90 m.²

ARTÍCULO 55.- ALINEACIONES DE VIALES Y RASANTES

Las alineaciones y rasantes a las que debe referirse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de ordenación a escala 1:1000.

ART. 56.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE

Serán edificables las parcelas que cumplan los siguientes requisitos de forma y dimensiones:

- a) Disponer de una superficie mínima de 500 metros cuadrados.
- b) Presentar un frente mínimo de parcela de 6 metros a todas las calles con que linde.
- c) La forma de la misma será tal que pueda inscribirse en ella un círculo de 6 m. de diámetro y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 70 grados sexagesimales ni superior a 110 grados sexagesimales.

ART. 57 DISTANCIAS MÍNIMAS A LINDES

La edificación únicamente debe guardar distancia respecto a los lindes recayentes a vial y que denominaremos lindes frontales, siendo la misma de 5,00 metros.

Respecto de los lindes laterales y traseros no es obligado separarse del linde de la parcela

ART. 58. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO

El Coeficiente de Edificabilidad Neto de parcela es 2,50 m²t/m²s, que indica la superficie construida total que puede edificarse por cada metro cuadrado de parcela neta.

ART. 59 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

El Coeficiente de Ocupación máximo establecido por el presente Plan es del 95 %de la superficie de cada parcela.

ART. 60- ALTURA REGULADORA, NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS

- 1 En el interior de las parcelas la Altura Reguladora máxima de las edificaciones es de 15,00 metros.
- 2 La altura máxima total del edificio se establece en 18,00 metros.
- 3 El Número Máximo de Plantas de la Edificación es de tres sobre rasante.
4. La altura libre mínima de cada una de las plantas será de 2,50 metros.

ART. 61 ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTOS EN LAS PARCELAS PRIVADAS.

1. Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, zonas de carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda prohibida la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento.
2. La reserva mínima destinada a aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m2 construidos, pudiendo minorarse esta exigencia previo informe de la Conselleria competente en materia de Industria, atendiendo a las características del establecimiento.
- 3 Las reservas de aparcamiento deberán quedar grafiadas y acotadas en el proyecto de edificación, justificando el cumplimiento del estándar señalado en el punto anterior.

ART. 62.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA

Por encima de la Altura Reguladora sólo se permitirán las barandas de fachada y de separación de cubiertas, los remates de la edificación y los elementos técnicos de las instalaciones (chimeneas, silos, depósitos, etc...) indispensables para el funcionamiento de las industrias.

ART. 63.- VUELOS Y SALIENTES DE LA EDIFICACIÓN

No se establece regulación alguna respecto a estos parámetros, siempre y cuando el volumen edificado resultante se mantenga íntegramente en los límites de ocupación y distancia a lindes establecidos en estas normas.

ART. 64.- VALLAS DE CIERRE

1. Los lindes frontales no ocupados por la edificación deberán obligatoriamente materializarse con una cerca. Dichas cercas serán de configuración libre siempre que dispongan de un basamento macizo de fábrica de 0,80 m. de altura, y su altura total no será inferior a 2,50 metros.
2. Los lindes frontales, en caso de separarse la edificación, podrán delimitarse con un cerramiento de libre configuración y diseño cuya altura total no será inferior a 2,30 metros.

ART. 65.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

1. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos cuando se justifiquen debidamente y de acuerdo con las determinaciones establecidas en las ordenanzas de las Normas, quedando su uso limitado a lo previsto en éstas.

ART. 66.-CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

1. No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior del linde frontal de parcela
2. Los paramentos de fachada recayentes a la vía pública , así como los paramentos laterales y/ o medianeros, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
3. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las construcciones deberán, asimismo, ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca la estética del conjunto.
4. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

ANEXO. TABLAS