

PLAN PARCIAL SECTOR SUROESTE
VILLANUEVA DE CASTELLON



NORMAS URBANISTICAS

TEXTO CONSOLIDADO

S E P T I E M B R E 2 0 1 7

ÍNDICE

CAPÍTULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	2
ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN	2
ART. 2. NORMAS DE RANGO SUPERIOR. SUBSIDIARIEDAD	2
ART. 3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	2
ART. 4. ÁMBITO TEMPORAL – PLAZOS	2
ART. 5. VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y SANCIONES	3
ART. 6. MODIFICACIONES Y REVISIONES	3
ART. 7. INICIATIVA Y GESTIÓN.....	3
ART. 8. LICENCIAS. CADUCIDAD. SOLICITUD. INFORMACIÓN. CERTIFICADO FINAL DE OBRA.....	4
ART. 9. EDIFICACIONES EXISTENTES.....	4
ART. 10. ADMINISTRACIÓN COMPETENTE.....	4
ART. 11. ALCANCE NORMATIVO	4
ART. 12. LICENCIAS CONDICIONADAS.....	5
CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	7
ART. 13. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	7
ART. 14. USOS PERMITIDOS	7
ART. 15. EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA.....	7
ART. 16. PARCELA MÍNIMA. OCUPACIÓN DE PARCELA. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO ENTRE PARCELAS O SOLARES.....	8
ART. 17. ESTUDIOS DE DETALLE	8
ART. 18. PARCELACIONES	8
ART. 19. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN. DESARROLLO Y ETAPAS ...	9
ART. 20. REDES DE SERVICIOS.....	9
ART. 21. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	12
CAPÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN	13
ART. 22. NORMAS GENERALES	13
ART. 23. ALINEACIONES	13
ART. 24. TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES.....	13
ART. 25. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	13
ART. 26. COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD	14
ART. 27. CUERPOS VOLADOS SOBRE LA ALINEACIÓN A VIALES	14
ART. 28. SEPARACIÓN A LINDES Y FACHADA	14
ART. 29. CIERRES Y VALLAS.....	14
ART. 30. EDIFICABILIDAD MÍNIMA.....	15
ART. 31. TENDEDEROS.....	15
ART. 32. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS	15

CAPÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El objeto de estas Ordenanzas es el desarrollo de la Normativa Urbanística del P.G. de Castelló de la Ribera en el ámbito de este P.P., constituido por el "Sector Suroeste" del S.U.N.P. 1ª Residencia.

Delimitación:

- NORTE: SUELO URBANO (dotacional y residencial)
- SUR-ESTE: CALLE STO. DOMINGO (ANTERIOR VP-1.038)
- OESTE: PROLONG. CALLE Y CAMÍ DEL PLA, S.N.U.
- SUR: S.N.U. DESVIO VP-1.038 SEGÚN P.G. "BY-PASS" EN PROYECTO

La superficie total del "Sector Suroeste Ampliado" es de 35.169,54 m2.

ART. 2. NORMAS DE RANGO SUPERIOR. SUBSIDIARIEDAD

Las normas de rango superior son las que determinan:

- El P.G. de Castelló de la Ribera, aprobado definitivamente en Diciembre de 1.989.
- El documento de Homologación del sector respecto de la delimitación del ámbito.

Para lo no previsto en estas ordenanzas, ni en el resto de los documentos del P.P. o el P.G.O.U. mencionados, regirán los preceptos de la L.R.A.U.

ART. 3. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los efectos de la terminología empleada para los diferentes conceptos, se ha adoptado, para mayor claridad conceptual, facilidad de uso, la utilizada y definida en la Normativa del P.G.

ART. 4. ÁMBITO TEMPORAL – PLAZOS

El Programa debe desarrollarse, conforme a las determinaciones del artº 29.5 de la L.R.A.U., con el inicio de su ejecución material, dentro de su primer año de vigencia y concluyendo las obras de urbanización antes de un lustro desde su inicio.

En particular los plazos se concretan en la **Propuesta de Convenio Urbanístico** a suscribir entre la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO L'ALMENA** y el Ayuntamiento, que en plica cerrada -A-, se adjunta al presente documento para su apertura tras la conclusión del plazo de Información Pública, en las condiciones que fija la Ley.

ART. 5. **VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD Y SANCIONES**

Las presentes Ordenanzas regirán y serán obligatorias desde el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, su vigencia será indefinida.

Las infracciones que se cometan serán sancionadas de acuerdo con la Legislación vigente.

ART. 6. **MODIFICACIONES Y REVISIONES**

Las modificaciones que se realicen al presente P. P. deberán ser aprobadas conforme a lo dispuesto por la L.R.A.U.

Las modificaciones que afecten a alineaciones exteriores, rasantes u ordenación urbanística, se deberán tramitar con Estudios de Detalle, según el artículo 17º de estas Ordenanzas.

La revisión se considera obligatoria si la revisión del Plan General o del P.D.A.I. así lo exigiera, si surgieran circunstancias excepcionales no previstas, o si así lo solicitara la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO L'ALMENA** al Ayuntamiento.

ART. 7. **INICIATIVA Y GESTIÓN**

7.1. INICIATIVA Y GESTIÓN

El presente P.P. se redacta en desarrollo de un **P.D.A.I** de iniciativa particular y gestión indirecta.

7.2. PROMOTOR

El promotor del mismo es la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO "L'ALMENA"**. Sus componentes suponen la mayoría en derechos de los propietarios del ámbito de actuación.

ART. 8. LICENCIAS. CADUCIDAD. SOLICITUD. INFORMACIÓN. CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

Estarán sujetos a Licencia aquellos actos para los que así lo exige el artículo 11º de las N.U. del P.G. de Castelló de la Ribera, en las condiciones de caducidad solicitud y otras especificadas en los artículos 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 19º, 20º 21º y 21º bis de las citadas Normas.

Solo podrán edificarse los terrenos que hayan adquirido tras la aprobación la condición de solar, si bien aún sin poseer tal condición, se permitirá la edificación con licencia condicionada como se determina en el artículo 12º de las presentes Ordenanzas.

ART. 9. EDIFICACIONES EXISTENTES

No se consideran en el Plan "Edificaciones existentes". Las edificaciones obsoletas, instalaciones, postes y edificaciones podrán ser demolidas y sustituidas en la medida que el desarrollo del Plan lo exija.

ART. 10. ADMINISTRACIÓN COMPETENTE

Los organismos públicos competentes para la tramitación, aprobación y gestión del presente Plan parcial, son el Ayuntamiento de Castelló de la Ribera y la Consellería de Urbanismo de la Generalitat Valenciana, esta última por tratarse de un Plan Parcial Modificativo.

ART. 11. ALCANCE NORMATIVO

A los efectos de aplicación del presente Documento de Ordenación, sólo son válidos los documentos auténticos y firmados originalmente por el técnico autor de los mismos, y debidamente diligenciados con las aprobaciones municipales y autonómicas procedentes, los cuales son:

- 1.- Memoria y sus Anexos.
- 2.- Planos de Información.
 - 1.- Situación
 - Ámbito de Actuación.
 - 2.- Estado actual
 - Características Naturales
 - Topografía
 - Usos
 - Edificaciones e Infraestructuras existentes.
 - Propiedad del Suelo.
 - Parcelario
 - Situación-Calificación y Determinación del Plan de Rango Superior.

3.- Planos de Ordenación

3.- Estructura General

Relación con P.G. vigente

Zonificaciones

Usos, Espacios libres, Dotaciones

Red viaria

Rasantes

4.- Redes fundamentales

Infraestructuras básicas

Agua, Riego, Incendios, Saneamiento, Alumbrado, Teléfonos.

5.- Dimensiones y Sección de los viales.

4.- Ordenanzas Regulatoras.

Se custodiarán en la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo de la Comunidad Valenciana, además existirá un ejemplar legitimado que se conservará en el Ayuntamiento de Castelló de la Ribera.

Cualquier persona podrá examinar la copia legitimada de dichos documentos en el Ayuntamiento de Castelló de la Ribera, y obtener certificación de los extremos que interesen.

ART. 12. LICENCIAS CONDICIONADAS

En el supuesto de que la parcela aún no estuviera totalmente urbanizada y consecuentemente no reuniera la condición de solar, podrá concederse Licencia Condicionada de Edificación y Uso en las siguientes condiciones:

a).- Que se haya aprobado y adjudicado, tras los trámites oportunos, el P.D.A.I., y los documentos que lo desarrollan, entre los cuales figuran el presente P. Parcial.

b).- Que documentalmente (notarial y registralmente) se hayan adjudicado a cada propietario su parcela o parcelas a las que tiene derecho de acuerdo con el Proyecto de Reparcelación y restantes documentos del P.D.A.I..

c).- Que se esté al corriente de aportaciones con la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO L'ALMENA**, para ello, previamente a la concesión de la licencia, el Ayuntamiento, solicitara perceptivamente Informe de la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO L'ALMENA** en el que se hará constar si el titular de la parcela o solar, ha contribuido proporcionalmente a las cargas de la Actuación o ha garantizado suficientemente a criterio de la citada Agrupación, dicha contribución.

d).- El propietario de parcelas edificables que solicitare licencia, deberá asumir el compromiso, ante el Ayuntamiento, de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, o por lo menos hasta que la citadas parcelas, sin estar completa la urbanización del sector, reúna la condición de solar conforme al artº 6 de la L.R.A.U. Dicha condición deberá incluirse en las transmisiones de propiedad o uso

del inmueble. (Art. 73.2 L.R.A.U.)

e).- Que sobre el terreno se hayan deslindado y señalizado las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

f).- Que se hayan iniciado las obras de urbanización.

CAPÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 13. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo esta clasificado como Residencial uni o plurifamiliar de 1• Residencia, con los mismos usos que el S.U. Residencial.

ART. 14. USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos son los mismos que en el suelo Urbano residencial, según establece el Plan General en el Art.65 de las N.U. y de acuerdo con el Art.52 de las citadas normas N.U. del Plan General de Castelló de la Ribera. Por tanto se permitirán los siguientes usos: Viviendas, comercios, despachos y oficinas, garajes, talleres artesanales, locales destinados a actividades de hostelería y locales de espectáculos públicos.

Se prohíbe la instalación de industrias a excepción de pequeños talleres de explotación familiar o industrias de carácter inócuo, que no superen los siguientes límites:

- Número máximo de empleados : 8
- Potencia máxima de motores: 15 CV.
- Nivel sonoro máximo de ruido en el exterior 40 db.
- Superficie máxima ocupada: 500 m2.

ART. 15. EDIFICABILIDAD NETA SOBRE PARCELA

15.1. SOBRE PARCELAS CORRESPONDIENTES A LOS PROPIETARIOS EN LAS QUE SE MATERIALIARA EL APROVECHAMIENTO SUBJETIVO

E = 1,55 m2 de techo (*) / m2 de solar edificable

(*) Techo edificado cerrado perimetralmente, sin incluir terrazas, espacios abiertos, instalaciones de cuartos de máquina, cajas de escalera de cubierta, trasteros bajo cubiertas inclinadas y sótanos o semisótanos hasta una cota sobre rasante (suelo de la planta baja) de 1,40 m., así como edificaciones auxiliares tales como: Paelleros, Pérgolas, Barbacoas, etc., cobertizos para herramientas o maquinaria agrícola.

15.2. SOBRE PARCELAS CORRESPONDIENTES AL AYUNTAMIENTO EN LAS QUE SE MATERIALIZARA EL APROVECHAMIENTO

E = 3,5 m2 de techo (*) / m2 de solar edificable

ART. 16. PARCELA MÍNIMA. OCUPACIÓN DE PARCELA. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO ENTRE PARCELAS O SOLARES
(MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL, APROBADA 26/02/2007)

La parcela mínima será de 80 m², y tendrá como mínimo 5 m. de fachada.

La ocupación máxima de parcela será libre, sin QUE EL EDIFICIO EN SU TOTALIDAD supere la edificabilidad permitida.

No podrán realizarse transferencias de aprovechamiento entre parcelas o solares, salvo que se trate de actuaciones conjuntas, en un mismo solar, desarrolladas mediante un único proyecto arquitectónico y amparadas por una única licencia, o bien mediante el desarrollo de un Estudio de Detalle en las condiciones y limitaciones que para este instrumento establece la L.R.A.U. en su Artículo 26.

ART. 17. ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán formular Estudios de Detalle para los fines y en las condiciones y limitaciones que para este instrumento establece la L.R.A.U. en su Artículo 26.

También se podrán formular Estudios de Detalle para remodelar o compensar los volúmenes y aprovechamiento entre manzanas inicialmente asignados en el Proyecto de Compensación o Reparcelación, o bien para agrupar los espacios libres de cada parcela, en un espacio unitario de mayor interés para el conjunto.

Los acuerdos entre propietarios privados con el fin de agrupar parcelas, no afectan a los aprovechamientos y condiciones de edificabilidad del conjunto de cada manzana y no precisan Estudios de Detalle salvo que se trate de actuaciones conjuntas y en las condiciones definidas en el artículo anterior

ART. 18. PARCELACIONES
(MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL, APROBADA 26/02/2007)

Se entiende por parcelación a la formación o rectificación de las parcelas. Se denominan "parcelas" a las fincas edificables que se señalan en el Proyecto de Reparcelación o que se rectifiquen posteriormente en función de las transacciones que sus propietarios libremente establezcan. Cabe entre ellas las regularizaciones, subdivisiones, agrupaciones y acuerdos de compensación de volúmenes o limitación de retiros en edificaciones auxiliares expuestos en estas Ordenanzas o contemplados por la legislación vigente. Estos acuerdos para acreditarse ante el Ayuntamiento a efectos de licencia, deberán estar reflejados en acta notarial o en certificación del Registro de la Propiedad.

Toda parcelación deberá respetar la parcela mínima que se establece en 80 m², y un frente a vía rodada de 5 m.

No se permitirán parcelaciones que no cumplan el tamaño mínimo de parcela. Los terrenos resultantes de cualquier parcelación deberán tener formas regulares, evitando quebrar las líneas de medianería, que no deberán formar con las alineaciones de fachada un ángulo inferior a 60 grados, en una línea única que no podrá quebrarse más que en otra normal a fachada.

Caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá obligar antes de la concesión de Licencia a la rectificación compensada de una línea medianera quebrada siguiendo el Informe Técnico Municipal, en caso de disconformidad o desavenencias entre los propietarios podrá denegar la licencia.

Serán indivisibles las parcelas determinadas como mínimas en cada zona, y todas aquellas que en su división puedan resultar parcelas de dimensiones menores que las mínimas.

ART. 19. PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN. DESARROLLO Y ETAPAS

El Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización, se tramitan de acuerdo con la legislación vigente, simultáneamente con el presente P.P. como documentos todos ellos en desarrollo del P.D.A.I. .

El Proyecto de Urbanización para el desarrollo de las obras de urbanización e infraestructuras del ámbito de actuación, contiene las determinaciones propias de este tipo de instrumento.

ART. 20. REDES DE SERVICIOS

20.1. DOTACIONES INFRAESTRUCTURALES Y DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Las dotaciones infraestructurales que contemple el Proyecto de Urbanización deben satisfacer:

- La conexión e integración adecuadas de la nueva urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Los Servicios de Infraestructura que de acuerdo con el Art. 6 de la L.R.A.U. son los necesarios para que tras el desarrollo de las obras de urbanización, las parcelas reúnan las condiciones de solar, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento.
- Las exigencias infraestructurales del Plan General vigente, citadas en la Memoria Informativa.

en síntesis son:

- A) Urbanización de Viales: calzadas y aceras (pavimentos y encintados).
- B) Dotación de agua potable.
- C) Dotación de energía eléctrica.
- D) Instalación de alumbrado público.
- E) Red de alcantarillado propia y de conexión con las redes existentes del entorno.
- F) Dotación de Telefonía

Los Parques y Jardines deberán urbanizarse totalmente. La jardinería se realizará con la plantación de especies de fácil cuidado, se dotarán de espacios pavimentados para circulación, y de servicios de infraestructura completos: alcantarillado para recogida de aguas; red de agua potable para fuentes, limpieza y riego. Iluminación Pública en dos niveles. Red de Telefonía para instalación de Teléfonos Públicos.

Todos estos servicios infraestructurales, se realizaran de acuerdo con el Proyecto de Urbanización que se adjunta en desarrollo del P.D.A.I.

20.2. URBANIZACIÓN DE VIALES: CALZADAS Y ACERAS (PAVIMENTOS Y ENCINTADOS)

El firme en las zonas de circulación de vehículos será del tipo de "Tráfico medio", mejorando la terminación respecto del resto de las calles de similares características de la población.

Las alineaciones y rasantes, serán las que se determinan en el correspondiente plano.

La definición del trazado y características de las redes viarias y peatonales se ha proyectado suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, conforme a la normativa vigente, a tal fin en los recorridos no se proyecta ningún peldaño ni pendiente superior al 5%, y en todos los espacios peatonales es posible la maniobrabilidad con medios auxiliares para motricidad disminuida.

Las características dimensionales y de diseño de los viales, calzadas, zonas de aparcamiento y aceras, son las que se determinan en el plano de ordenación.

20.3. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LA DOTACIÓN DE AGUA POTABLE, DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, INSTALACIÓN DE ALUMBRADO, RED DE ALCANTARILLADO Y DOTACIÓN DE TELEFONÍA

Las características y trazados de las redes de las instalaciones infraestructurales citadas quedan reflejadas en los correspondientes planos, su concreción y descripción constructiva se desarrolla en el Proyecto de Urbanización, ajustada a las

determinaciones que en este apartado se exponen.

Deberán cumplir las características y condiciones de cálculo exigidas por el Planeamiento de rango superior vigente: Plan General de Ordenación Urbana, así como por la Normativa vigente.

Deberán cumplir además, las siguientes condiciones:

1. Dotación de agua potable

El abastecimiento de agua se realizará de la red propia municipal que dispone de suficiente caudal para tal fin. La conexión se realizará en la Avda. de Cuba, cruce con Calle Camí del Plá y Calle Santo Domingo.

La presión deberá ser suficiente para el abastecimiento de los edificios. El consumo previsible se establecerá en 200 l. por habitante/día. En los jardines se preverá un gasto de 20 m³.

2. Dotación de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica para el ámbito de actuación, se realizará por la Compañía concesionaria de tal servicio, la cual establecerá para ello, a su cuenta y cargo, y tras los oportunos proyectos que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento con audiencia de la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO L'ALMENA** los correspondientes centros de transformación (a ubicar preferiblemente en el lugar que se grafía en los planos), líneas de extensión y distribución en el subsuelo, elementos accesorios y arquetas de acometida; eliminando o soterrando además aquellas líneas de A.T. que afecten al ámbito de actuación. El Ayuntamiento y la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO L'ALMENA** notificarán a la citada compañía, el comienzo de las obras de urbanización, así como los plazos de ejecución programados, con el fin de que por las mismas y a su cargo, se realicen las obras e instalaciones necesarias. Si en el plazo concedido, la compañía no realizara sus instalaciones, la **AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO L'ALMENA** las ejecutará parcialmente (conductos y arquetas para cableados), trasladando posteriormente el correspondiente cargo a la compañía suministradora citada.

3. Instalación de alumbrado público

La red de alumbrado público, consistente en puntos de iluminación o farolas, conductos y cableados subterráneos, se realizará con las condiciones de instalación e iluminación determinadas por el P.G.O.U. y la Normativa vigente, y que se contemplan en el Proyecto de Urbanización.

4. Red de alcantarillado

La composición y el caudal de las aguas residuales y pluviales, son capaces de ser asumidas por la red general existente en el punto de conexión de la Avda. de Cuba y

Calle Santo Domingo.

El dimensionado, pendientes, calidad de conductos, etc..., serán los determinados por las Guías, Normativa y Legislación vigente.

5. Dotación de Telefonía

Se realizará por la Compañía concesionaria del suministro, en las mismas condiciones de plazos y otras especificadas para la red de distribución de energía eléctrica.

La Red viaria esta constituida por las calles que se grafían en los planos. Las alineaciones y rasantes, serán las que se determinan en el correspondiente plano de Ordenación.

El firme en las zonas de circulación de vehículos será del tipo de "Tráfico medio".

ART. 21. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Sin detrimento de las facultades que se le atribuyen al autor del Proyecto de Urbanización y Director de las Obras, las obras podrán ser inspeccionadas durante su ejecución y en cualquier momento por los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN

ART. 22. NORMAS GENERALES

Serán de aplicación todas las Normas Generales que para el Suelo Urbano se especifican en los Capítulos I y II del Título III de la Normativa Urbanística del P.G. de Castelló de la Ribera, a excepción de las siguientes Normas de carácter particular para el ámbito de aplicación.

ART. 23. ALINEACIONES

Las edificaciones, o bien los elementos de delimitación de parcela (vallas, muros, etc.), en caso de que la ocupación de la edificación no sea de la totalidad de la parcela, deberán ajustarse a las alineaciones que se grafían en los planos.

ART. 24. TIPOLOGIA DE LAS EDIFICACIONES

Las edificaciones podrán ser adosadas, o aisladas siempre que se observen las distancias a lindes, condiciones de cerramientos, vallas y medianería, vuelos, alturas y otras que se determinan en el articulado de esta normativa y que inciden según la tipología edificatoria a proyectar.

ART. 25. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

En todo el ámbito de actuación, las alturas máximas en número de plantas permitidas, será de 3 Plantas.

La máxima altura de comisa en metros de los edificios, se establece en 11,60 m., debiendo tener la Planta Baja, si está destinada a otros usos distintos al de vivienda, una altura mínima libre de 3 m. y las Plantas destinadas a vivienda la altura mínima que determinen las Normas de Habitabilidad y Diseño vigentes.

Las Plantas Bajas podrán tener altillo en el 50 % de su superficie, debiendo dejar una altura libre mínima en las partes altas y bajas resultantes de 2,20 m.

El nivel el suelo de la Planta Baja, podrá situarse hasta una cota de 1,40 máximo por encima de la rasante.

ART. 26. COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

A los efectos del computo de la edificabilidad máxima se tendrá en cuenta que:

a) Computaran:

- Los cuerpos cerrados de la edificación, excepto los sótanos hasta la cota de +1,40 sobre el nivel de la rasante, (siempre que el sótano no se destine a usos residenciales).

b) No computaran

- Las Plantas de Sótano y las terrazas, así como las instalaciones, cajas de escalera y cuartos de máquina.
- Los espacios residuales bajo las cubiertas inclinadas de la edificación, que podrán habilitarse para desvanes (no residenciales).
- Los espacios abiertos y cubiertos de porches de planta baja.
- Los altillos de planta baja.
- Las edificaciones auxiliares tales como: pérgolas, paelleros, lavaderos, cuartos de basura, etc.

ART. 27. CUERPOS VOLADOS SOBRE LA ALINEACIÓN A VIALES

En la alineación a vial de los edificios no se permitirá Ningún cuerpo volado en disposición de cerrado o mirador, tan sólo se permitirán balcones con un saliente máximo de 0,50 m. y una longitud máxima del 50 % de cada fachada.

Las comisas de coronación de edificio se permitirán con un saliente máximo de 1,00 m. y de la total longitud de la fachada del edificio.

Las comisas de señalización de plantas u otros detalles ornamentales, tendrán un saliente máximo de 0,10 cm.

ART. 28. SEPARACIÓN A LINDES Y FACHADA

Las edificaciones o cualquier parte de la edificación, podrán retirarse de la línea de fachada o alineación de vial, destinándose el espacio libre a accesos, jardinería, terrazas, etc....

ART. 29. CIERRES Y VALLAS

En el supuesto de que la edificación no llegue hasta la alineación oficial de fachada, podrán disponerse cierres y/o vallas siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. La parte ciega de estos cierres no podrá ser mayor de 1 m. de altura. En las partes no

ciegas de estos cierres se prohíbe la utilización de celosías de hormigón prefabricado, excepto aquellos modelos, que reúnan suficiente interés de diseño y hayan sido aprobados por el Ayuntamiento.

La separación entre lindes de parcelas cuyas edificaciones estén retranqueadas del citado linde, podrán ser opacas en la totalidad de su altura, aunque podrá ser suprimida de existir acuerdo para ello entre los propietarios de ambas parcelas o solares.

El cierre mínimo entre parcelas de la misma manzana, consistirá en unas marcas o mojones que delimiten claramente la propiedad, tanto a lindes como a fachada.

ART. 30. EDIFICABILIDAD MÍNIMA

La edificabilidad mínima sobre parcela o solar, en parámetros de altura será de 6 metros o dos plantas en la totalidad o parte de la edificación, sea esta aislada o adosada.

ART. 31. TENDEDEROS

Los tendederos estarán obligatoriamente previstos en los respectivos proyectos de edificación, bien sean conjuntos o individuales en el edificio o auxiliariamente fuera de él, pero dentro de la parcela y estarán protegidos de vistas de los predios colindantes por todos sus lados, bien sea con cierres macizos, calados o vegetales, dentro de las condiciones de edificabilidad establecidas.

ART. 32. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS

Las edificaciones e instalaciones que se realicen en el ámbito de este Plan, cuidarán la armonía de sus composiciones, materiales y colores, dentro de un respeto al entorno natural y a los invariantes de la arquitectura mediterránea local.

No podrá autorizarse ningún proyecto de obra parcial, que como mínimo no incluya la terminación de la envolvente del edificio: fachadas, medianeras y cubiertas. Consecuentemente todo proceso edificatorio no podrá detenerse, salvo orden de la Administración o judicial, sin que se haya completado la citada envolvente hasta el nivel de acabados y revestimientos definitivos, incluso colocación de carpintería y vidrios.

Todo edificio deberá tratar como fachada, o cuanto menos revestir de pintura en color claro preferiblemente blanco, aquellas medianeras que inicialmente queden vistas por estar el solar colindante sin edificar, aun cuando en el futuro vayan a quedar ocultas por otras edificaciones.

ART. 33. CONSTRUCCIONES DE CARÁCTER DEPORTIVO

- **Sin Alturas** No computarán superficie ni ocupación (Pistas de tenis, etc..).
- **Con Alturas** Cuando las construcciones deportivas necesiten cerramientos en altura, contabilizarán a los efectos de ocupación de parcela, dimensión de edificación, altura máxima sobre la rasante y separación a lindes (frontones, etc..). No computarán a efectos de aprovechamiento.
- **Cubiertas** Los espacios deportivos cubiertos y cerrados, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la correspondiente parcela (gimnasios, etc..)

ART. 34. NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO

Las construcciones que se realicen en el ámbito de actuación cumplirán las "Normas de Habitabilidad y Diseño" de la Generalitat Valenciana, así como cualquier otra Disposición vigente o futura al respecto.

ART. 35. DOCUMENTACIÓN DE LOS PROYECTOS

La documentación de los proyectos que para las edificaciones en el Ámbito de este P.P. se redacten habrá de satisfacer el contenido documental que legalmente les sea exigible.

Complementariamente, deberán justificar en el correspondiente apartado de la memoria, el cumplimiento de las determinaciones de esta Normativa, y expresamente, con indicación de materiales de acabado, colores, texturas, y lenguaje formal, el cumplimiento de las determinaciones del Artículo 32º.- Sobre condiciones estéticas y de composición de los edificios.

ART. 36. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
 (MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN PARCIAL, APROBADA 26/02/2007)

Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

En el caso de equipamientos públicos a construir en suelo dotacional destinado a este fin en el Plan Parcial, la previsión de aparcamientos se realizará de acuerdo con las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa de sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del

programa de necesidades impuesto.