

### 3. **NORMATIVAS URBANÍSTICAS. Art. 68.**

#### 3-1 **USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.**

El uso previsto es esencialmente residencial, permitiéndose tan solo aquellos otros usos compatibles con este carácter residencial como: comercial, bares, restaurantes, hoteles, apartahoteles, discotecas, residencias colectivas, oficinas y servicios de dotaciones comunitarias, esparcimiento deportivo, cultural, religioso y similares. Así pues en este Plan se establece una compatibilidad del uso principal residencial con los usos terciarios enunciados anteriormente, de acuerdo con las exigencias del Artículo 5 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se distinguen dos modalidades de usos terciarios:

- Uso terciario localizado en parcelas independientes.
- Uso terciario localizado en edificios o parcelas residenciales.

Dentro del uso global residencial permitido se distinguen las modalidades siguientes:

**Residencial unitario.** Es el uso caracterizado por la existencia de una sola vivienda por parcela.

**Residencial colectivo.** Es el uso caracterizado por la existencia de más de una vivienda por parcela.

La compatibilidad de usos se hace extensible a todas las parcelas residenciales del Plan.

Quedan prohibidos los usos industriales.

#### 3-1-A **Edificación principal.**

El tipo de edificación será el de vivienda unifamiliar, pudiendo ser aislada, pareada, en fila o agrupada y el de vivienda plurifamiliar, en bloque aislado. Se definen los siguientes tipos de edificación:

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar pareada.
- Vivienda unifamiliar en fila.
- Vivienda unifamiliar agrupada.

Aprovacions { Iniciativa \_\_\_\_\_  
 Proposició \_\_\_\_\_  
 Definitiva \_\_\_\_\_

Certifique: El Secretari



## VIVIENDA PLURIFAMILIAR

- Bloque abierto.

## VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Vivienda unifamiliar aislada.

Se define así a toda edificación de carácter aislado destinada a una vivienda unifamiliar en el interior de parcela propia, retranqueada respecto de la alineación de calle y de los linderos.

- Vivienda unifamiliar pareada.

Se define así toda edificación de carácter aislado, compuesta por dos viviendas unifamiliares adosadas por una medianera, vertical u horizontal, en el interior de parcela común e indivisible.

- Vivienda unifamiliar en fila.

Se define así toda edificación de carácter aislado, compuesta por tres o más viviendas unifamiliares adosadas por una o dos medianeras, verticales u horizontales, en parcela común e indivisible.

- Vivienda unifamiliar agrupada.

Se define así toda edificación o conjunto edificatorio de carácter aislado, compuesta por uno o varios cuerpos de edificación, en parcela común e indivisible. Cada cuerpo de edificación puede estar compuesto por una o varias viviendas, bien pareadas o bien en fila. La separación mínima entre cuerpos de edificación será de 5 metros.

## VIVIENDA PLURIFAMILIAR

- Bloque abierto.

Se define así toda edificación de carácter aislado en parcela común e indivisible teniendo al menos una escalera común de acceso a las viviendas.

Aprovacions	Inicial _____
	Provisional _____
	Definitiva _____

Certifique: El Secretari

**3-1-B Edificación secundaria.**

Se autorizan así mismo edificaciones secundarias, definiéndose éstas como aquellas destinadas a cocheras, pérgolas, paeileros, lavaderos, tendederos, piscinas u otros usos similares pudiendo ir adosadas o no a la edificación principal.

**3-1-C Edificación terciaria.**

El uso terciario, para las modalidades definidas anteriormente, podrá localizarse en tipos de edificación similares que para el uso residencial, esto es, edificación aislada, pareada, en fila, agrupada o en bloque abierto.

**3-2 ORDENACION DE VOLUMENES, ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES SOBRE O BAJO RASANTE Y DEMAS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACION Y SU SITUACION EN LA PARCELA.**

**3-2-A Edificación principal.**

Para todos los tipos de edificación y usos anteriormente definidos se especifican las siguientes condiciones de edificación:

**- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de  $0.555 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Los espacios destinados a porches, así como demás espacios cubiertos y no cerrados lateralmente computarán al 50%. No computarán a efectos de edificabilidad, los sótanos y semisótanos emergentes hasta un máximo de 1,20 m. sobre el plano medio.

**- Ocupación.**

La ocupación máxima de la parcela neta será del 40%, incluidas las edificaciones secundarias.

**- Altura.**

La altura máxima edificable será de 10 m. para todos los tipos edificatorios salvo para la tipología de bloque abierto que será de 16 m., midiéndose ésta desde la rasante de la acera hasta la parte inferior del último forjado. Por encima de esta altura solamente podrá sobresalir la cubierta.

Aprovacions { Inicial \_\_\_\_\_  
 Provisional \_\_\_\_\_  
 Definitiva \_\_\_\_\_

Certifique: El Secretari

- Número de plantas.

Se fija el número máximo de alturas en ~~3 plantas~~ (Baja + 2 plantas) para todos los tipos edificatorios, salvo para el bloque ~~abierto~~ que será de 5 plantas (Baja + 4 plantas).



Se permiten sótanos y semisótanos, computando a todos los efectos como plantas aquellos semisótanos emergentes más de 1,20 m. del plano medio.

- Retranqueos.

- La separación mínima o distancia de las edificaciones definidas anteriormente, al límite de la parcela edificable que dé frente a un vial, será de 4'00 m, en todos los casos, salvo para el caso de bloque abierto que será de 6,00 metros.

- La separación mínima de las edificaciones definidas anteriormente, respecto de las parcelas colindantes será de 3 m., para el caso de 1 ó 2 plantas y de 4 m. para el caso de 3 plantas, para el caso de vivienda unifamiliar. Podrán adosarse al linde cuando exista acuerdo y compromiso notarial entre los propietarios colindantes afectados.

Para el caso de edificación agrupada y bloque abierto, la separación entre los distintos cuerpos de edificación en una parcela será la semisuma de las alturas.

- Vallado de las parcelas.

Será obligatorio el vallado de las parcelas en la alineación del frente de fachada, y en caso de incumplimiento podrá ejecutar el mismo Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

El cerramiento o vallado frente a vial tendrá un máximo de 2m. de altura, correspondiendo a un basamento macizo de 1 hasta 1.60m. de altura; y verja, celosía, seto, etc., hasta el resto de la altura permitida, con un mínimo de calado del 25%. La altura mínima será de 1,40 m. Se permitirán portadas o entradas principales que sobrepasen la altura máxima.

El cerramiento o vallado en los lindes de medianeras tendrá un máximo de 2 m. no definiéndose ninguna condición en cuanto a disposición ni tipo de material, no siendo obligatoria su ejecución en los casos de acuerdo expreso entre los colindantes.

Aprovacions { Inicial \_\_\_\_\_  
 Provisoria \_\_\_\_\_  
 Definitiva \_\_\_\_\_

Certifique: El Secretari

- Aparcamiento de vehículos.

El módulo mínimo de reserva de aparcamientos privados para el uso residencial, será de una plaza por unidad residencial si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades se reservará una plaza más adicional, por cada diez nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela, según establece el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Plancamiento de la Comunidad Valenciana.

Las plazas de aparcamiento previstas en la vía pública (suelo dotacional público) son del orden de 649 unidades, cumpliéndose sobradamente las exigencias del citado Artículo en su apartado segundo.

- Ajardinamiento.

La superficie de la parcela no ocupada por la edificación se destinará a jardín, con plantaciones autóctonas del área mediterránea.

- Condiciones higiénico sanitarias.

Todas las viviendas cumplirán rigurosamente las determinaciones de Las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

- Condiciones estéticas.

La composición volumétrica será libre, se evitarán las vistas desde la vía pública de lavaderos, tendederos, por medio de celosías u otros elementos que resguarden la vista desde el exterior.

**3-2-B Edificación secundaria.**

Este tipo de edificación no podrá ocupar más del 10% de la superficie de la parcela:

- Garajes.

Construcción cubierta abierta o cerrada destinada al alojamiento de vehículos. Respetará los retranqueos establecidos para la edificación principal, es decir 3 m. a lindes laterales y 4 m. a viales, computando su superficie a efectos de edificabilidad. La altura máxima será de 3 m.

Aprovacions { Inicial \_\_\_\_\_  
 Provisional \_\_\_\_\_  
 Definitiva \_\_\_\_\_

Certifique: El Secretari

- Pérgolas.

Se definen así aquellas construcciones no cerradas con cubrición a base de un envigado, pudiendo colocarse sobre el mismo cañizo, brezo o elementos similares quedando prohibidas las chapas de fibrocemento, plástico o metálicas. No se definen separación a lindes ni a viales, siendo su altura máxima de 3 m.

- Barbacoas, paellers, lavaderos y similares.

Se definen así aquellas edificaciones no cerradas para los usos indicados. La separación a viales será de 4 m. La separación a lindes será de 1m. en caso de carecer de cubierta y de 3m. cuando dispongan de ella.

- Piscinas.

Ocuparán un máximo del 10% de la parcela, se retirarán 2 m. de los lindes de la parcela, siempre que no sobresalgan más de 1 m. sobre la rasante del terreno. En caso contrario se retranquearán 3 m. de los lindes laterales y siempre 4 m. respecto de la calle.

Las mismas condiciones en cuanto a retranqueos serán de aplicación para las casetas depuradoras de la piscina.

- Frontones y pistas de tenis.

Este tipo de instalaciones se tratarán con materiales similares a los de la edificación principal. Habrán de retranquearse tanto a viales como a lindes medianeros la altura del cerramiento que los delimita ya sea opaco o calado.

**3-2-C EDIFICACION TERCIARIA.**

Las condiciones de edificación (edificabilidad, ocupación, altura, número de plantas, retranqueos, ajardinamiento y condiciones estéticas) para el uso terciario serán las mismas que para el uso residencial. Cuando el uso terciario se localice en edificios o parcelas residenciales, las condiciones anteriores se aplicarán al conjunto de la edificación. Además deberán cumplir y reunir las condiciones de higiene, seguridad y demás normas, que fije la normativa sectorial correspondiente para el desarrollo de dichas actividades.

En cuanto a la reserva de aparcamiento, regirán las determinaciones del Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, para el uso terciario localizado en edificios o parcelas residenciales, en que deberá incrementarse la dotación residencial en 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso terciario.

Aprovacions { Inicial \_\_\_\_\_  
 Provisional \_\_\_\_\_  
 Definitiva \_\_\_\_\_

Certifique: El Secretari

Cuando el uso terciario se localice en parcelas específicas independientes del uso residencial, la reserva de aparcamiento en parcela privada será la que exige el Artículo 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, para los distintos usos permitidos y que se resume a continuación:

- Para usos comerciales o recreativos, 1 plaza por cada 25 m2 construidos.
- Para uso hotelero o de apartamento turístico sujeto a la normativa sectorial reguladora de los mismos, 1 plaza por cada 200 m2 construidos, debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.
- Para usos hosteleros, 1 plaza por cada 50 m2 construidos.
- Para usos terciarios distintos a los anteriormente regulados, 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

### 3-2-D DEFINICIONES.

#### - Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacio públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

#### - Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m.)

#### - Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

#### - Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.