

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE ARTÍCULOS

4.	<u>NORMAS URBANISTICAS</u>	3
4.1.	<u>NORMAS GENERALES</u>	3
	ART. 1. Naturaleza.....	3
	ART. 2. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada	3
	ART. 3. Contenido.....	3
	ART. 4. Normas complementarias.....	4
	ART. 5. Vigencia.....	4
	ART. 6. Obligatoriedad.....	4
	ART. 7. Modificación.....	4
	ART. 8. Publicidad.....	4
	ART. 9. Precisión de límites.....	4
	ART. 10. Precisión de parámetros.....	5
	ART. 11. Edificios y usos anteriores al plan.....	5
4.2.	<u>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</u>	6
	ART. 12.- Directrices de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.....	6
	ART. 13.- Clasificación del suelo.....	6
	ART. 14.- Zonas de ordenación urbanística.....	6
	ART. 15.- Delimitación sectorial, área de reparto y aprovechamiento tipo.....	6
	ART. 16.- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.....	7
	ART. 17. Instrumentos de desarrollo.....	7
	ART. 18.- Red primaria de dotaciones publicas.....	8
	ART. 19.- Condiciones de las actuaciones integradas.....	9
4.3.	<u>RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO</u>	10
	ART. 20. calificación del suelo.....	10
	ART. 21. Suelo de dominio público.....	10
	ART. 22. Suelo de dominio privado.....	10
4.4.	<u>NORMAS GENERALES DE EJECUCION</u>	11
	ART. 23. Régimen de actuación.....	11
	ART. 24. Unidad de ejecución y Programa de Actuación Integrada.....	11
	ART. 25. facultades y deberes de los propietarios.....	11
	ART. 26. aprovechamiento tipo.....	12
	ART. 27. concreción del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento.....	12
4.5.	<u>NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO</u>	13
	ART. 28. Proyecto de Urbanización.....	13
	ART. 29. Equipamientos.....	13
	ART. 30. Zonas verdes.....	14
	ART. 31. Sistema viario e infraestructuras.....	14
4.6.	<u>NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO</u>	15
4.6.1.	<u>NORMAS DE DESARROLLO</u>	15
	ART. 32. Estudios de detalle.....	15
	ART. 33. Parcelaciones.....	15
	ART. 34. plazo para edificar y Solicitud de licencias.....	16

<u>4.6.2.</u>	<u>NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.</u>	17
<u>ART.</u>	<u>35. Alineaciones.</u>	17
<u>ART.</u>	<u>36. Rasantes.</u>	17
<u>ART.</u>	<u>37. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.</u>	17
<u>ART.</u>	<u>38. PARCELA EDIFICABLE.</u>	17
<u>ART.</u>	<u>39. altura total y número de plantas.</u>	17
<u>ART.</u>	<u>40. edificabilidad y ocupación de parcela.</u>	17
<u>ART.</u>	<u>41. Forma de medición de las superficies edificadas.</u>	18
<u>ART.</u>	<u>42. retiros o retranqueos.</u>	18
<u>ART.</u>	<u>43. Segregación de edificaciones en parcela mancomunada.</u>	18
<u>ART.</u>	<u>44. Sótanos y semisótanos.</u>	19
<u>ART.</u>	<u>45. Vallados.</u>	19
<u>ART.</u>	<u>46. Condiciones de estética y protección ambiental.</u>	19
<u>ART.</u>	<u>47. Aparcamientos y accesos.</u>	19
<u>ART.</u>	<u>48. Condiciones de uso.</u>	20
<u>ART.</u>	<u>49. entreplantas O nayas (también altillos).</u>	20

4. NORMAS URBANÍSTICAS

4.1. NORMAS GENERALES

ART. 1. NATURALEZA.

El documento de Homologación del Área 14 del suelo urbanizable no programado y Plan Parcial de Usos Terciarios del sector "El Toll-L'Alberca" del que forman parte las presentes Normas, tiene por objeto la ordenación urbanística del Sector de Suelo Urbanizable definido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

El presente documento se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana- DOGV nº 2394 de 24/11/94).
- Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. (Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano-DOGV de 29/01/99).
- Normas de Coordinación Metropolitana. (Decreto 103/1.988 del Consell de la Generalitat Valenciana. D.O.G.V. nº 875 de 25-07-1.988) y Normas Urbanísticas de las Normas de Coordinación Metropolitana (D.O.G.V. nº 2.109 de 23-09-1.993).
- Plan General de Ordenación Urbana de Torrent (Resolución del Coseller de O.P.U.y T. de 26-01-1990; B.O.P. 28-02-1990).

ART. 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

En el apartado 4.2 de las presentes Normas urbanísticas se incluyen las determinaciones que tienen carácter de Ordenación Estructural del sector.

En los apartados siguientes se regula la ordenación pormenorizada del ámbito del sector, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent. El Plan Parcial detalla las alineaciones, rasantes y las reservas dotacionales, fija las condiciones de parcelación y define los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos.

ART. 3. CONTENIDO.

El alcance normativo del Plan deriva de los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria (salvo en sus aspectos informativos).
- Documento 3: Planos de Ordenación.
- Documento 4: Normas Urbanísticas.

El resto de la documentación tendrá carácter informativo:

- Documento 1: Memoria, en sus aspectos informativos.
- Documento 2: Planos de información.

ART. 4. NORMAS COMPLEMENTARIAS.

En lo que no se oponga a lo especificado en estas Normas y a la legislación vigente resultan de aplicación al sector todos los contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Torrent.

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.

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.

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 y 76 a 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. 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 adaptación de las parcelas en que se localizan los Centros de Transformación a la estructura parcelaria resultante del Proyecto de Reparcelación Forzosa o a las condiciones particularizadas de instalación resultantes del Proyecto de Urbanización.
- b.- La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumeran.
- c.- La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución prevista, o de la forma de gestión propuesta.

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 estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, 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 suelos 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.

ART. 11. EDIFICIOS Y USOS ANTERIORES AL PLAN.

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del plan, que resultaren disconformes con éste, se consideran fuera de ordenación en los términos establecidos por la legislación urbanística.

En las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor del Plan se podrán realizar obras de conservación, consolidación, acondicionamiento y reestructuración cuando se cumplan las dos condiciones siguientes:

a) Que la edificación tenga mas de quince años de antigüedad o se haya edificado con licencia municipal de obras.

b) Que la edificación no afecte a suelo con calificación de vial, zona verde o dotacional.

4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ART. 12.-- DIRECTRICES DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

Se establecen las siguientes directrices de la estrategia de evolución urbana:

El objetivo perseguido por la actuación es la creación de una zona terciaria donde puedan ubicarse usos que requieran condiciones privilegiadas de accesibilidad desde la red viaria, así como otros con dificultades de localización en suelo urbano: comercial, terciario recreativo, deportivo, hotelero, etc...

La ordenación acentuará las medidas que permitan asegurar unas buenas condiciones de calidad y funcionalidad de la estructura urbana proyectada: adecuado sistema de accesos, amplias secciones viarias, mejora del contenido dotacional, claridad compositiva de los trazados urbanos...

La ordenación se adecuará a las condiciones de protección de los importantes elementos viarios situados en su entorno.

ART. 13.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo comprendido en el Sector se clasifica como urbanizable de uso global terciario, sometido por tanto al régimen de Actuaciones Integradas.

ART. 14.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El uso dominante del Sector es el terciario, en sus distintas modalidades. El Plan Parcial establecerá la ordenación pormenorizada de las distintas zonas de ordenación urbanística.

ART. 15.- DELIMITACIÓN SECTORIAL, ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

Se establece un único Sector, con la denominación de Sector 14 "El Toll- L'Alberca". La delimitación se ha realizado siguiendo los criterios de sectorización del art. 20 de la L.R.A.U.

Todo el suelo del sector, incluyendo los elementos de la red primaria, constituye una única área de reparto, con una superficie total de 408.970 M2.

La superficie computable del sector, excluyendo los elementos de la red primaria, es de 324.278 M2. El índice de edificabilidad bruta (IEB) es de 0,4 M2c./M2s. aplicado sobre la superficie computable, con lo que se obtiene una edificabilidad bruta total (EB) de 129.711 M2c.

El aprovechamiento tipo del área de reparto es de este modo 0,31716 m2c./m2s,

ART. 16.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

La protección de elementos viarios seguirá lo dispuesto por la legislación de carreteras y por las Normas de Coordinación Metropolitana. La zona de protección de la carretera de Monserrat tiene a cada lado una anchura de 50 M. desde el eje de la misma. En el cruce con el By Pass la zona libre de edificación será un círculo de 300 metros de radio con centro en el cruce de los ejes viarios.

La protección de líneas eléctricas de alta tensión se regula siguiendo lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

ART. 17. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.

1. PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de usos terciarios contiene la ordenación pormenorizada del sector e incluye todo el suelo en Unidades de ejecución. Debe cumplir las siguientes condiciones:

FUNCIÓN TERRITORIAL: Creación de un ámbito susceptible de albergar actividades que requieran unas condiciones privilegiadas de accesibilidad o que tengan dificultades para ser incluidas en el núcleo central de población del municipio.

USO GLOBAL: Terciario.

USOS INCOMPATIBLES:

- Residenciales, excepto RU-3 residencial unifamiliar categoría 3ª. (local en el que vive una familia encargada de la guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda).
- Industriales, excepto talleres y almacenes cuando sean complementarios de usos permitidos.

TIPO DE ORDENACIÓN:

Edificación aislada en parcela.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:

El índice de edificabilidad bruta del sector es 0,4 M2 construidos por M2. de suelo, aplicado sobre la superficie computable del sector.

RESERVAS DOTACIONALES:

La reserva mínima de zonas verdes incluidas en la red secundaria será del 10 % de la superficie computable del sector, excluida la red primaria. A esta reserva se unirán las zonas verdes incluidas en la red primaria por pertenecer a las bandas de protección de los elementos viarios de titularidad supramunicipal.

La reserva dotacional de la red secundaria será como mínimo del 33 % de la superficie computable del sector, correspondiente a un índice de edificabilidad bruta de 0,4 M2t/M2s. Parte de este suelo podrá destinarse a equipamientos públicos, con la finalidad de mejorar la calidad y funcionalidad de la estructura urbana, compensando la disminución del viario de la red secundaria mediante elementos de la red primaria que no estén incluidos en las zonas de protección del viario de titularidad supramunicipal.

2. ESTUDIOS DE DETALLE

1.- Los Estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan, de acuerdo con el contenido del Artículo 26 de la L.R.A.U. y art. 100 del Reglamento de Planeamiento, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.

En particular podrán definir alineaciones o rasantes, cuando no pueda efectuarse el ajuste mediante la precisión de límites prevista en estas Normas. Asimismo podrán completar el sistema de comunicaciones definido por el plan con aquellas vías incluidas en el dominio privado, que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta establezca el propio Estudio de Detalle. Las nuevas vías deberán cumplir las siguientes condiciones:

No podrán tener una anchura inferior a 16 M.

Deberán tener entrada y salida a la vía pública, sin formar "cul de sac".

No tendrá mas de un punto de inflexión en todo su trazado, con un radio mínimo de giro.

2.- Además de las condiciones establecidas por los artículos 21 y 100 del Reglamento de Planeamiento, los Estudios de detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones.

a.- La definición de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de las dotaciones previstas por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.

b.- No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el plan, sin perjuicio de su posible redistribución.

ART. 18.- RED PRIMARIA DE DOTACIONES PUBLICAS.

Se incluyen en la Red Primaria las siguientes dotaciones:

- Viales de titularidad supramunicipal y sus zonas de protección, formados por la carretera de Monserrat (VP-3067) y la Carretera de Circunvalación de Valencia (A7).
- Sistema viario de acceso al sector desde la carretera de Monserrat (VP-3067) formado por un paso a distinto nivel y dos rotondas laterales.
- Vial de borde definiendo el perímetro del sector, tal como se grafía en el Plano 3.2 de ordenación.
- Líneas eléctricas de alta tensión, con anchuras mínimas de sus bandas de protección de 50 M. en la línea de 400 Kv y de 15 M. desde la línea de 120 Kv.

ART. 19.- CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS.

1. CONDICIONES DE GESTIÓN

El desarrollo de la zona Sur del sector tendrá carácter prioritario, aunque podrá ser simultáneo con la zona Norte. La primera de las actuaciones incluirá necesariamente todo el suelo ocupado por las conexiones del sector con la carretera de Monserrat.

El Plan Parcial será de iniciativa municipal, pudiendo tramitarse Programas de Actuación Integrada por gestión pública directa o indirecta con designación de un Urbanizador privado.

2. CONEXIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

- Red viaria: La actuación sobre cualquiera de las dos sub-zonas (lados norte o sur de la carretera de Monserrat) exigirá la realización completa de las conexiones del sector con la carretera, exceptuando el paso inferior entre las dos zonas.
- Suministro de agua: Se realizará mediante una conducción desde el Depósito de regulación situado en el camino del Romeral.
- Red de saneamiento: La red de saneamiento será separativa. Las pluviales deberán ser canalizadas hasta el barranco situado al norte del sector. Las residuales deberán ser conducidas por gravedad hasta el colector general del Vedat, proyectado desde la vertiente sur de esta montaña.
- Energía eléctrica: El suministro se podrá realizar a partir de las líneas de media tensión que atraviesan el sector, que deberán ser enterradas en el ámbito del mismo. Si las necesidades de electrificación fuesen mayores, se podría plantear la acometida desde la subestación de Torrent, situada junto a la autovía
- Red telefónica: La conexión con la red telefónica general se realizará a través de una cámara de conexión situada en el norte del sector, a 600 M. de distancia.

4.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ART. 20. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El ámbito del presente Plan Parcial está clasificado como Suelo Urbanizable, con la denominación de Sector "El Toll-L'Alberca".

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

ART. 21. SUELO DE DOMINIO PÚBLICO.

El total de superficie de uso y dominio público del Sector, incluidos los elementos de la red primaria, es de 195.951 M2. Este suelo se encuentra afectado a diferentes usos según su localización, tal como se representa en el plano de calificación del suelo, distinguiéndose los siguientes :

- Espacios libres públicos: 56.075 M2.
- Equipamiento público: 13.848 M2.
- Viales de circulación: 126.028 M2.

ART. 22. SUELO DE DOMINIO PRIVADO.

Es el suelo que se destina a usos privados compatibles con el planeamiento. Tiene una superficie total de 213.019 M2.

4.4. NORMAS GENERALES DE EJECUCION

ART. 23. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN.

La ejecución de este Plan se realiza por medio del régimen de Actuaciones Integradas, por ejecución directa por la Administración o por ejecución indirecta por un agente Urbanizador.

ART. 24. UNIDAD DE EJECUCIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA.

El ámbito del Sector se divide en dos Unidades de Ejecución, denominadas U.E. "El Toll" y U.E. "L'Alberca", situadas respectivamente al noroeste y al sudeste de la carretera de Monserrat, con el contenido que se recoge en la Memoria y en los Planos de Ordenación. Esta delimitación permite la distribución equitativa de cargas y beneficios, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas y la ejecución del planeamiento siguiendo los plazos establecidos.

Para la ejecución del Plan será preciso aprobar el correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas, que podrá abarcar una o ambas Unidades de Ejecución. Es prioritario el desarrollo de la Unidad de Ejecución "L'Alberca", aunque puede iniciarse simultáneamente la programación de ambas.

La primera de las actuaciones incluirá necesariamente todo el suelo ocupado por las conexiones del sector con la carretera de Monserrat y exigirá la realización completa de las conexiones del sector con la carretera, exceptuando el paso inferior entre las dos zonas.

Las previsiones sobre la financiación del sistema de accesos y del resto de infraestructuras comunes a las dos Unidades de Ejecución (abastecimiento de agua, colectores generales...) que deban ser desarrollados en la primera de las Unidades, se contendrán en el primer Programa de Actuación Integrada que se apruebe, mediante el establecimiento del correspondiente Canon de Urbanización sobre el conjunto de los propietarios del Área (sector incluyendo los elementos de la red primaria). Alternativamente podrá ser el Ayuntamiento, mediante la aprobación de la correspondiente Ordenanza, el que regule la imposición del Canon de Urbanización.

ART. 25. 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, parques y jardines 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, excepto el paso inferior bajo la carretera de Monserrat, 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 los plazos fijados en el planeamiento y en la preceptiva licencia.

ART. 26. APROVECHAMIENTO TIPO.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento de las Unidades de Ejecución se considera proporcional el aprovechamiento de las parcelas a su edificabilidad. De este modo la edificabilidad total (EB) y el aprovechamiento del área de reparto y del sector son de 129.711 M2c. y el aprovechamiento tipo es de 0,31716 M2c/M2.

Los Proyectos de Reparcelación Forzosa podrán establecer diferentes coeficientes de ponderación en el interior de cada Unidad de Ejecución, en función de la valoración relativa del uso, situación y condiciones de la ordenación respecto al uso y tipo característico, justificando en todo caso los parámetros adoptados.

ART. 27. CONCRECIÓN DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

Corresponde al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación por los propietarios, el 10 % del aprovechamiento lucrativo del sector.

4.5. NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO

ART. 28. 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 este Plan.

Cada 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.

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. 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. 29. EQUIPAMIENTOS.

Los equipamientos de uso y dominio público son los siguientes:

- Parcela D1 de Equipamiento Público, de 13.498 M2. de superficie. De acuerdo con el apartado 4 del artículo 58 de la L.R.A.U. se señalan como usos preferentes de esta reserva el asistencial y el deportivo-recreativo. Sobre este suelo se permiten usos y obras dotacionales públicos. Se fija para la edificación en las zonas de equipamiento una altura máxima de tres plantas, una ocupación máxima del 50 por cien y una edificabilidad máxima de 1 M2/M2.

-Parcelas de equipamiento de infraestructuras, destinadas a la localización s de Centros de Transformación Eléctrica, con una superficie total de . 350 M2. Este suelo solo podrá destinarse a este uso. La localización de las parcelas en que se localizan los Centros de Transformación podrá ser adaptada a la estructura parcelaria resultante del Proyecto de Reparcelación Forzosa o a las condiciones particularizadas de instalación resultantes del Proyecto de Urbanización. En el caso de no ser necesarios para la ejecución de las infraestructuras o cesar definitivamente los usos de infraestructura, los terrenos podrán utilizarse para otros usos dotacionales.

En tanto no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, o en los terrenos que queden libres de edificación, el suelo podrá tratarse como zona verde.

ART. 30. ZONAS VERDES.

Las zonas verdes públicas, con una superficie de 56.075 M2. 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 permite la ubicación de:

- Centros de Transformación, excepto en las situadas en la zona de protección de los elementos viarios.
- Construcciones complementarias, que no superarán una edificabilidad de 0,05 M2c./M2.
- Bandas de aparcamiento de vehículos, con una ocupación máxima del 5 % de su superficie.

ART. 31. 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 una anchura de aceras no inferior a 2 M. Todas las calles se dotarán de alcorques para arbolado incluidos en las bandas de aparcamiento, excepto en aceras de anchura superior a 3 M., en las que podrán situarse en el interior de la acera.

2. La localización de los Centros de Transformación se contiene en los planos de Ordenación. 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.

3. Los esquemas contenidos en los planos de infraestructura para las redes de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado tienen un carácter orientativo, debiendo el Proyecto de Urbanización adaptar sus condiciones de cálculo y diseño a las necesidades de la red.

4.6. NORMAS DEL SUELO DE DOMINIO PRIVADO

4.6.1. NORMAS DE DESARROLLO

ART. 32. ESTUDIOS DE DETALLE.-

Podrán redactarse Estudios de Detalle en las condiciones expresadas por el apartado 2 del artículo 17 de las presentes Normas. Asimismo podrán redactarse Estudios de Detalle con la finalidad indicada en el art. 43 de las presentes Normas.

ART. 33. 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, 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, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

d.- Las parcelas en las que se haya materializado la edificabilidad correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edifique la correspondiente sólo a una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

3.- Podrán asimismo segregarse edificaciones en parcelas mancomunadas, en las condiciones establecidas en el artículo 43 posterior.

4. El Proyecto de Reparcelación Forzosa, por razones justificadas en la racionalidad de la distribución de las parcelas adjudicadas y en las condiciones idóneas de edificación, podrá fijar condiciones mas restrictivas de parcela mínima que las establecidas por este Plan.

5. 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. 34. PLAZO PARA EDIFICAR Y SOLICITUD DE LICENCIAS.

El Programa de Actuación Integrada fijará los plazos para edificar, según lo dispuesto en el Artículo 85 de la L.R.A.U.

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes a las parcelas edificables del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de proyecto firmado por técnico competente, que deberá adecuarse a todas las determinaciones contenidas en este capítulo. Para ello será preceptiva la presentación de un anexo de la memoria que contenga una justificación expresa de su cumplimiento.

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.

4.6.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

ART. 35. 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. 36. 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. 37. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la definida como edificación aislada: edificación situada en parcela exclusiva para ella, retranqueándose de los lindes y de la alineación exterior, presentando cuatro fachadas vistas (excepto en el caso de acuerdos entre propietarios colindantes) y tratamiento adecuado del espacio libre de parcela.

ART. 38. PARCELA EDIFICABLE.

Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, un frente a vial mínimo de 20 ms. y en su interior podrá inscribirse un rectángulo de dimensiones 16 por 32 metros.

ART. 39. ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS.

La altura total de las edificaciones no podrá superar los 12 M. Por encima de esta altura podrán admitirse las siguientes construcciones:

- Cajas de escalera.
- Chimeneas, paneles solares, antenas y pararrayos.
- Instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad.

El número máximo de plantas permitido es de tres, incluyendo la planta baja y excluyendo los sótanos y semisótanos. Este número no podrá ser superado aun cuando la altura máxima lo permitiese. Se permitirán asimismo edificaciones de una o dos plantas.

ART. 40. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

La edificabilidad neta sobre parcela es de 0,609 M²c/M².

Las construcciones no podrán sobrepasar un porcentaje de ocupación de parcela del 50%.

ART. 41. FORMA DE MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES EDIFICADAS.

El cómputo de la superficie edificada se realizará con los criterios incluidos en el artículo 5.1.14 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ART. 42. RETIROS O RETRANQUEOS.

Las construcciones deberán mantener una distancia mínima de 6 M. a las alineaciones de vial y de 5 M. al resto de linderos.

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 límite de tiempo y sus condiciones deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

ART. 43. SEGREGACIÓN DE EDIFICACIONES EN PARCELA MANCOMUNADA.

Con el fin de permitir la construcción de instalaciones de reducidas dimensiones, se permitirá la segregación de edificios en parcela con las siguientes condiciones:

a.-La suma de aprovechamiento de los edificios no será superior al aprovechamiento máximo de la parcela original.

b.-El 30% del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación para accesos y emergencias.

c.-Las dotaciones de infraestructuras, si no pudieran independizarse, serán mancomunadas con un solo punto de enganche en las redes públicas.

d.-Toda licencia de parcelación, construcción o actividad será precedida por un Estudio de Detalle que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamientos, arbolado, pavimentación, infraestructuras), número y situación de las parcelas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas derivadas de la ejecución de la Unidad de Ejecución correspondiente.

e.-La ejecución de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la obtención de la licencia de actividad y a la finalización de las obras de acondicionamiento del conjunto de la parcela.

f.-La distribución de edificaciones puede ser adosada y ofrecerá un frente homogéneo a vial público. Cada una de ellas tendrá unas dimensiones no inferiores a 8*20 m. con dos accesos en fachadas diferentes recayentes al espacio mancomunado.

g.-Todas las fachadas con acceso distarán de cualquier cerramiento de parcela o de otra edificación un mínimo de 6 m. Se respetarán asimismo las distancias a terceros del art. 42 anterior.

ART. 44. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Se permiten plantas sótano o semisótano, sin que pueda autorizarse su utilización como lugares de trabajo o de actividad que impliquen la presencia continuada de gente.

La red de saneamiento podrá no incluir los desagües de los locales cuya cota sea inferior a la rasante de la calle.

ART. 45. VALLADOS.

Los cerramientos de las parcelas son obligatorios y deben realizarse mediante un basamento de fábrica maciza de 1 M. de altura y cierre metálico hasta una altura total de 2 M. Deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

ART. 46. 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.

Se dedicará a zonas ajardinadas un mínimo del 5% de la superficie de la parcela, plantándose árboles a razón de 1 por cada 200 metros cuadrados de parcela, de especies aclimatadas de alto porte y dispuestos preferentemente sobre el perímetro de la parcela.

La publicidad se limitará a soportes permanentes en que se anunciarán las instalaciones existentes, sin permitirse otros contenidos. Todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar, en su situación y dimensiones, los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

ART. 47. APARCAMIENTOS Y ACCESOS.

Cada parcela resolverá el alojamiento de vehículos generado por la actividad interior, con una reserva mínima de 1 plaza por cada 100 M². construidos, reservando siempre para tal fin una superficie mínima del 10% de la parcela. Esta reserva deberá ampliarse en los siguientes casos:

- Para usos comerciales o recreativos la reserva mínima será de 1 plaza por cada 25 M². construidos.
- Para usos hoteleros la reserva será como mínimo de 1 plaza por cada 50 M². construidos.

La disposición y dimensiones de los accesos no entorpecerá el tráfico exterior. Se garantizará la maniobrabilidad del servicio de bomberos en el interior de las parcelas.

ART. 48. CONDICIONES DE USO.

Se establecen como usos dominantes los terciarios, con las limitaciones establecidas por la legislación sectorial. La aprobación de cualquiera de los usos señalados por la Norma 115 de las Normas de Coordinación Metropolitana exigirá la justificación de que se dan las circunstancias enumeradas en la Norma 120.

Son usos compatibles los siguientes:

- RU-3: Residencial unifamiliar categoría 3ª.(local en el que vive una familia encargada de la guardia de las instalaciones de uso distinto al de vivienda).

- MT y MA: Talleres y almacenes cuando sean complementarios de usos permitidos.

- E: Equipamientos.

ART. 49. ENTREPLANTAS O NAYAS (TAMBIÉN ALTILLOS).

Sin consumir la edificabilidad máxima permitida de 0,609 m²t/m²s sobre parcela neta, se permitirá la construcción de entreplantas o nayas (también altillos), siempre que no excedan en extensión el 50 % de la superficie del bajo del edificio donde se ubique, y adosada al perímetro interior de éste, dejen libre o exenta de edificación el centro de la misma para ventilación o iluminación del edificio.

Debe de entenderse por entreplanta o naya (también altillo) aquella planta conseguida mediante la construcción de un forjado intermedio entre el suelo y el techo, en el bajo de un edificio, bien sea terciario o de otro uso permitido.

La altura libre que deberá quedar entre bajo y altillo y entre éste y la planta primera será igual o superior a 3 m.

El referido límite de ocupación máxima, deberá cumplirse respecto a cada edificio en caso de segregación, también respecto a cada una de las edificaciones resultantes de la misma.