

Normes Urbanístiques Pla Parcial La Florida, aprovades per la Comissió Territorial d'Urbanisme de València en sessió celebrada el 31 de gener de 1995.

ORDENANCES

"TÍTOL I.- DISPOSICIONS GENERALS.

CAPÍTOL 1.- NATURALESA, CONCEPTE I CONTINGUT.

Art. 1.1. Naturalesa.

El Pla Parcial La Florida del que formen part les presents Ordenances, té com a objecte l'ordenació urbanística del sector de sòl urbanitzable definit en les Normes Subsidiàries de Sumacàrcer, constituint un sector a desenvolupar per un Pla Parcial que respecte les determinacions contingudes en aquelles.

El Pla Parcial s'ha formulat d'acord amb les prescripcions d'Ordenament Urbanístic de rang superior:

- Text Refós de la Llei de Règim del Sòl i Ordenació Urbana 1/1992.
- Reglament de Planejament (R.D. 2159/1978)
- Reglament de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978)
- Reglament de Gestió (R.D. 3138/1978)
- Normes Subsidiàries de Planejament de Sumacàrcer.

Art. 1.2. Concepte.

El Pla Parcial té caràcter urbanístic, amb classificació i règim de sòl, condicions d'actuació, urbanització i edificació, respectant les determinacions de les Normes Subsidiàries que constitueixen el marc normatiu de desenvolupament del Pla.

Art. 1.3. Contingut.

L'abast normatiu del Pla deriva dels documents següents:

- document 1: Memòria en els punts.
 - 1.2: Determinacions urbanístiques d'orde superior.
 - 1.3: Objectius i criteris de disseny.
 - 1.5: Justificació de la proposta.

- document 2: Pla d'Ordenació.

- document 3: Ordenances Reguladores.

- document 4: Pla d'Etapes i Normes d'Execució.

La resta de la documentació tindrà caràcter informatiu:

- document 1: Punt 1.1. Memòria informativa.
- document 2: Plans d'informació.
- document 5: Estudi Econòmic i financer.

Art. 1.4. Normes complementàries.

Per a tot el que no es continga en este Pla o que no s'opose a allò que s'ha contemplat pel mateix, es tindrà en compte les determinacions de les Normes Subsidiàries de Planejament de Sumacàrcer.

CAPÍTOL 2.- VIGÈNCIA, OBLIGATORIETAT, MODIFICACIÓ.

Art. 2.1. Vigència.

El Pla Parcial La Florida té vigència indefinida en tant no s'aprove un altre document urbanístic del mateix rang o d'un rang superior que el substituïska.

Art. 2.2. Obligatorieta.

Els particulars, igual que l'Administració quedaran obligats al compliment de les disposicions del Pla, de manera que qualsevol iniciativa sobre l'àrea d'actuació, de caràcter provisional o definitiu, ha d'ajustar-se a les mateixes.

Art. 2.3. Modificació.

La modificació de qualsevol dels elements del Pla es regirà pel que disposa l'Art. 128 de la L.S.O.U. i l'Art. 161 del Reglament de Planejament.

Art. 2.4. Publicitat.

Tots els documents integrants d'este Pla podran ser consultats pel públic en la forma i lloc que determine l'Ajuntament segons l'Art. 164 de Reglament de Planejament.

Els peticionaris de llicències o possibles interessats, podran sol·licitar informació urbanística a l'Ajuntament sobre el tipus i categoria de sòl que corresponga a la parcel·la, polígon o sector de què es tracte i els usos i intensitats que tinguen atribuïts pel Planejament vigent (Art. 165 R.P.) La dita informació deurà facilitar-se en el termini d'un mes (Art. 43 L.S.O.U).

CAPÍTOL 3.- EXECUCIÓ DEL PLA.

Art. 3.1. Sistemes d'execució.

El sistema d'execució d'este Pla serà de: compensació, definit pels Arts. 157 al 161 de la L.S.O.U. i els Arts. 157 al 171 del Reglament de Gestió Urbanística, segons les condicions, procediments i terminis continguts en el document núm. 4 d'este Pla i els requeriments propis de la Llei.

Art. 3.2. Desenvolupament de planejament.

El Pla es desenvoluparà en una sola unitat d'execució, segons la divisió en etapes establides en el document núm. 4 d'este Pla.

Per a l'execució del Pla serà precís redactar prèviament Projecte de Compensació i Projecte d'Urbanització.

Art. 3.3. Sol·licitud de llicències.

Podran sol·licitar-se llicències de construcció quan les obres d'urbanització de la parcel·la corresponent estiguen finalitzades i este haja adquirit qualificació de solar. Si és el cas, en aplicació dels articles 41 i 42 del Reglament de Gestió, podrà concedir-se llicències d'edificació quan per l'estat de les obres d'urbanització, l'Administració considere que a la terminació de l'edificació, la parcel·la comptarà amb tots els servicis necessaris per a tindre la condició de solar, i en l'escrit de sol·licitud de llicència es comprometa a no utilitzar la construcció fins que no estiga conclosa l'obra urbanitzada.

Art. 3.4. Obligacions i drets dels propietaris.

Totes les determinacions respecte a terminis d'execució, així com les obligacions i drets dels propietaris, són descrits en els documents 4 i 5 d'este Pla. En tot cas es respectaran la Llei del Sòl i Reglaments, especialment el de Gestió i el de Disciplina Urbanística.

TÍTOL II.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.

CAPÍTOL 4. QUALIFICACIÓ DEL SÒL.

Art. 4.1. Qualificació del sòl.

Els sòls compresos en l'àrea d'actuació estan classificats com a sòl de possible urbanització residencial de baixa densitat per les Normes Subsidiàries vigents. Este Pla Parcial els qualifica segons dos categories inicials: zones de domini públic i zones de domini privat.

Art. 4.2. Sòl de domini públic.

El total de superfície d'ús i domini públic del Pla és 12.972 (veure taula 1.6.1. de la memòria d'Ordenació). Este sòl es troba afectat de diferents usos segons la seua localització (pla

núm. 18) i es distingeixen els destinats a equipament col·lectiu i els destinats a sistemes viaris de vianants, aparcament i sistema d'espais lliures.

- Equipament col·lectiu:

1. Espais lliures i zones verdes
2. Sistema viari:
 - a) Sistema viari de vianants
 - b) Vials de circulació rodada i de vianants
 - c) Zones d'aparcament

Tots estos espais han sigut definits en la seua localització, característiques i dimensions en el capítol 1.6.1.1 de la Memòria d'Ordenació i són en resum:

1. Espais lliures:

Zona verda junt amb l'Ermita i prolongació longitudinal amb una superfície de 5.486 m².

Zona de jocs en canvi direcció carrer de 316 m².

2. Sistema viari de vianants:

El conjunt del sistema viari de vianants té una extensió d'1.590 m².

3. Vials de circulació rodada i de vianants:

Acabada en plaça de gir té una extensió de 4.215 m².

4. Zones públiques d'aparcaments:

Comprèn les zones d'aparcaments repartits al llarg dels vials rodats. Té una superfície de 277 m².

5. Zones d'equipaments:

Correspon els 1.088 m². destinats a ús esportiu i social.

Art. 4.3. Sòl de domini privat.

És el sòl destinat a l'aprofitament lucratiu del Pla i es compon de 44 parcel·les edificables assenyalades en el pla 18 de qualificació del sòl. Ocupen una superfície de 23.618 m².

Les condicions d'edificabilitat són les mateixes per a totes les parcel·les.

4.3.1.- Condicions d'ús i Compensació.

Els usos permesos són els assenyalats en les Ordenances de les Normes Subsidiàries, sent el de vivenda unifamiliar aïllada.

4.3.2.- Parcel·lacions i Compensació.

El sòl de domini privat serà distribuït entre els propietaris del sòl del Pla a través d'un projecte de Compensació que distribuïska equitativament els beneficis i càrregues derivats de l'execució del planejament. Serà este projecte el que valorarà i distribuirà estos sòls en parcel·les amb Edificabilitat proporcional a l'aportació de terrenys de cada propietari.

El projecte de Compensació, inclourà una parcel·la mínima amb el criteri de reduir al màxim les adjudicacions pro indivís i les indemnitzacions en metàl·lic, atenent que els volums edificables en estes parcel·les puguen complir les condicions higièniques i constructives mínimes.

No podrà procedir-se a cap parcel·lació posterior a l'adjudicació individual del sòl de domini privat que done origen a parcel·les que no complisquen els requisits de parcel·la mínima definida en l'expedient de reparcel·lació.

TÍTOL III.- NORMES D'EXECUCIÓ I EDIFICACIÓ

CAPÍTOL 5.- NORMES D'EXECUCIÓ DEL SÒL DE DOMINI PUBLIC.

Art. 5.1.- Projecte d'urbanització.

El disseny dels espais de domini públic serà desenvolupat constructivament per un projecte d'Urbanització únic, havent de complir les prescripcions de la Llei del Sòl (Art. 92) i del Reglament de Planejament (Arts. 67 i 70) respectant les determinacions contingudes en este Pla, sense perjudi

que es puguem efectuar les adaptacions de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl en l'execució material de les obres d'urbanització.

Quan esta adaptació supose l'alteració de les determinacions sobre ordenació o règim del sòl o de l'edificació dels predis afectats pel projecte, deurà aprovar-se prèvia o simultàniament la corresponent modificació del Pla Parcial (Art. 68 de R.P.).

Art. 5.2.- Equipament públic.

Les zones qualificades com a jardins o àrees de joc seran dissenyades definitivament en el Projecte d'Urbanització, dotant-les de zones ajardinades abundantment arborades, amb els servicis de reg, enllumenat públic i mobiliari adequat a les característiques de cada espai concret: bancs, papereres, aigua potable, enllumenat, etc.

Per a la zona verda es crearan espais diferenciats dotant a cadascun de l'ambient adequat per a l'ús a què es destina: zona de repòs i esplai, esplanada de jocs i zona d'activitats col·lectives, organitzades jeràrquicament entorn dels punts d'accés.

El paviment d'estes zones ha de tractar-se de manera que s'evite la formació de tolls o zones enfangades, sent necessària la creació de recorreguts eixuts que permeten l'accessibilitat de les zones unides per les circulacions principals. Quan el paviment siga de terra, esta serà de granulometria i composició adequada per a assegurar la seua ràpida dessecació.

Art. 5.3. Sistema viari i aparcaments.

Es realitzaran d'acord amb les especificacions de disseny contingudes en la Memòria d'Ordenació. El paviment de la calçada es realitzarà amb capa de rodament d'aglomerat asfàltic sobre base de llasts de grossària suficient per a assegurar el pas de vehicles pesats o bé amb paviment de formigó.

Les voreres i vies de vianants seran pavimentades en tota la seua extensió, amb la previsió d'un sistema d'evacuació d'aigües pluvials per mitjà d'embrocats sifònics connectats amb la xarxa de sanejament.

Les zones d'aparcament seran tractades a tots els efectes de forma semblant a la resta de la xarxa viària.

Per a facilitar l'accés de minusvàlids i carros de xiquet, als recorreguts de vianants, es disposaran rampes d'amplària mínima d'1'20 m. situades en tots els encreuaments. Es tindran en compte les determinacions legals vigents d'orde superior.

Excepte en de vianants escalonats de gran pendent que admeten recorreguts alternatius.

Art. 5.4. Infraestructures.

Se seguiran les indicacions del punt 1.6.2 de la memòria per al càlcul i característiques bàsiques i els traçats esquematitzats en els plans 14, 15, 16 i 17, per al disseny final de les xarxes d'aigua, clavegueram i subministrament d'energia elèctrica.

El projecte d'Urbanització estudiarà la seua implantació, podent proposar algunes modificacions puntuals, justificant tècnicament la idoneïtat de les solucions proposades.

CAPÍTOL 6.- NORMES D'EDIFICACIÓ.

Art. 6.1. Sol·licitud de llicències.

Per a l'execució de les edificacions corresponents al sòl privat del Pla serà precís sol·licitar una llicència municipal, per a la concessió de la qual s'exigirà la presentació d'un projecte firmat pel tècnic competent, que deurà adequar-se a totes les determinacions contingudes en este capítol. Per a això serà preceptiva la presentació d'un annex de la memòria que continga una justificació expressa del seu compliment.

Art. 6.2. Parcel·lacions.

Sobre les parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació, no podran fer-se futures parcel·lacions. Sí que podran unir-se parcel·les distintes formant una unitat.

Art. 6.3. Alineacions.

Són les reflectides en els Plans d'Ordenació del document núm. 3 d'este Pla. Correspon a l'Ajuntament la fixació de les alineacions sobre el terreny, qui podrà realitzar els ajustos mínims necessaris que exigisca el replantejament.

a/- Alineació exterior: Són aquelles línies que separen el sòl de domini públic del sòl de domini privat.

b/- Alineació interior: Són aquelles línies que dins del sòl de domini privat separen zones amb diferents possibilitats edificatòries i usos.

Art. 6.4. Rasants i alçària màxima de les edificacions.

a/- Les rasants oficials corresponents al nivell del terreny de les calçades estan assenyalades en el pla núm. 13. El nivell de les voreres es deduïx de les anteriors incrementades en 15 cm. Estes rasants estan subjectes a xicotetes rectificacions de detall realitzades pel Projecte d'Urbanització.

b/- El nombre de plantes màxim és de dos.

L'alçària màxima de cornisa és de 7 m. mesurats fins a l'últim forjat des de la part més alta del terreny que ocupe l'edificació. S'entén que una vivenda pot tindre diversos nivells de cota 0.

Art. 6.5. Construccions permeses per damunt del pla horitzontal de l'alçària màxima permesa.

No es permetrà la construcció de vivendes per damunt de l'alçària de cornisa màxima.

Únicament podran situar-se per damunt els plans de coberta quan esta fóra inclinada, caixes d'escala, quarts trasters, etc. sempre que queden per davall d'un angle de 45°.

Art. 6.6. Vols.

Tots els vols han de quedar inclosos dins de l'alineació interior, amb este condicionant s'autoritzen, Ràfols, balcons i miradors.

Art. 6.7. Soterranis.

Es permet l'existència de soterranis.

Art. 6.8. Aparcaments.

S'exigeix la previsió d'una plaça d'aparcament per vivenda i d'una plaça d'aparcament per cada 100 m² construïts de qualsevol altre tipus d'edificació sempre dins de la parcel·la corresponent.

La situació, dimensions i accés de l'espai destinat a aparcament quedarà reflectit en els plans del projecte que se sotmeta a tràmit de llicència.

Art. 6.9. Condicions higièniques de l'edificació.

Els edificis construïts respectaran les condicions higienicosanitàries de les vivendes establides per la Generalitat, normes d'habitabilitat (22 abril 1991) i Article 63 de les Normes Subsidiàries.

Per a la resta dels usos es tindrà en compte les dites Ordenances i la normativa general de rang superior aplicable a cada cas.

Art. 6.10. Parcel·la mínima edificable.

Serà l'establida en el Projecte de Reparcel·lació, que la fixarà en funció de la grandària de les superfícies edificables atribuïdes a cada propietari, havent de justificar-se la seua idoneïtat per a l'ús a què es destinen. S'estableix un mínim de 400 m².

Art. 6.11. Fatxades.

Tots els paraments de tancament de les edificacions tindran la consideració de fatxada als efectes de tractament formal i materials utilitzats.

Art. 6.12. Tancaments de parcel·la.

En el tancament de les parcel·les privades ja siga entre dos d'elles o en els de separació de les vies públiques, el cos d'obra opac tindrà una alçària no superior a 1'40 m. mesurats des de les rasants. Es podrà completar amb tancament vegetal o de manyeria.

Les característiques dels tancaments de les parcel·les, les seues dimensions, materials utilitzats i tractament dels accessos, quedarà reflectit en el projecte que se sotmeta al tràmit de llicència.

Art. 6.13. Regulació de l'Edificabilitat en les parcel·les definides per coeficient d'edificabilitat.

1.-Edificabilitat

L'Edificabilitat màxima permesa s'estableix en 10.994 m2. de sòl construït. Considerant la superfície de parcel·les edificables 23.618 m2. El repartiment proporcional dels 10.994 entre els 23.618 equival a 0'465 m2/m2.

L'Edificabilitat que establím com a màxima en cada parcel·la és la de 0'46 m2 d'edificació per m2. de parcel·la.

2.- Alçària en plantes

El nombre màxim de plantes en dos (II) incloent la baixa (sense comptar soterranis).

3.- Mesurament de l'alçària

Als efectes del mesurament de l'alçària màxima de cornisa s'estableix com a rasant de referència el sòl de planta baixa. No podrà estar a més de 7 m. d'alçària. S'entén els 7 m. com la distància entre el sòl pisable de planta baixa i la part inferior de l'últim forjat. Per soterrani es considera l'edificació quan el nivell de la planta pisable es troba en la seua totalitat a una cota inferior del terreny circumdant.

4.- Ocupació de parcel·la

L'ocupació màxima de parcel·la serà del 50%. La resta de parcel·la romandrà lliure d'edificació i enjardinat.

5.-Retirs a límits

L'edificació podrà disposar-se lliurement en l'interior de la parcel·la, amb la necessitat respectar retirs a altres parcel·les o als vials, iguals o superiors a 3 metres a altres parcel·les i a fatxades. No es podrà invadir amb l'edificació la franja de 18 m. de separació a la carretera assenyalada en els plans del Pla Parcial.

6.-Tipologia admissible

Es permeten les tipologies següents:

- Vivendes unifamiliars aïllades.

7.- Usos

L'ús global és el residencial s'admeten comerços i tallers d'artesanía en planta baixa.

8.-Cobertes

Les cobertes seran inclinades, amb pendent màxima de 25é, de teula àrab i carener paral·lel a fatxada. S'exclouen expressament les terrasses planes en l'última planta sempre que excedisca el 20% de la superfície de la coberta d'eixa planta.

Es permet la construcció de soterranis de tal forma que el sòl pisable en la seua totalitat estiga a una cota inferior del terreny circumdant.

L'alçària lliure del soterrani ha de ser com a mínim 2'30 m. i la seua superfície no computa com edificable.

Art. 6.4. Condicions estètiques.

Plantejament general

1.- El plantejament dels projectes s'haurà de realitzar de tal manera que elimine la repetició de models de vivenda de forma reiterativa, variant elements, colors, etc. o combinant diverses tipologies.

2.- *Fatxades i tancaments.* Totes les fatxades tindran tractament semblant com a fatxada principal, usant elements i materials tradicionals. Els revestiments seran a base de revocos,

emblanquinaments o pintats amb colors clars i tons tradicionals, blanc, ocre, crema, etc. S'admeten sòcols en pedra natural o artificial, prohibint-se expressament el terratzo i la plaqueta de ceràmica.

El reassetjat de buits es podrà realitzar amb pedra natural o artificial, taulells artístics o motlures.

3.- *Ràfols, cornises.* Seran motllurats o llisos, mantenint criteris tradicionals.

4.- *Cobertes inclinades.* S'utilitzarà exclusivament teula àrab, preferentment de color terrós. El pendent no excedirà del 25%. Quan siga necessari il·luminar espais davall coberta i no es puguin realitzar per altres mitjans, es podran situar les finestres en el pla de la coberta amb una proporció d'1 m2. per cada 15 m2. de superfície coberta.

Estes finestres estaran ordenades respecte a la resta de la composició de l'edifici. Es procurarà que totes les vessants tinguin profunditats i pendents semblants.

5.- *Tancaments de parcel·les.* Es podran construir d'obra fins a l'alçària d'1'4 m. podent realitzar-se de reixa de ferro forjat fins als 2 metres, o bé utilitzar altres elements petris, ceràmics o metàl·lics que permeten transparències.

6.- *Fusteria exterior.* Es realitzarà en fusta, PVC, o alumini pintat al foc o en color bronze; no en color natural.

El tancament del buit podrà fer-se amb contrafinestra interior, persiana enrotllable o mallorquina."