

Normas Urbanísticas Plan Parcial La Florida, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia en sesión celebrada el 31 de enero de 1995.

## ORDENANZAS

### "TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

#### CAPITULO 1.- NATURALEZA, CONCEPTO Y CONTENIDO.

##### Art. 1.1. Naturaleza.

El Plan Parcial La Florida del que forman parte las presentes Ordenanzas, tiene por objeto la ordenación urbanística del sector de suelo urbanizable definido en las Normas Subsidiarias de Sumacàrcer, constituyendo un sector a desarrollar por un Plan Parcial que respete las determinaciones contenidas en aquellas.

El Plan Parcial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones de Ordenamiento Urbanístico de rango superior:

- Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992.
- Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978)
- Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978)
- Reglamento de Gestión (R.D. 3138/1978)
- Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sumacàrcer.

##### Art. 1.2. Concepto.

El Plan Parcial tiene carácter urbanístico, con clasificación y régimen de suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación, respetando las determinaciones de las Normas Subsidiarias que constituyen el marco normativo de desarrollo del Plan.

##### Art. 1.3. Contenido.

El alcance normativo del Plan deriva de los siguientes documentos:

- documento 1: Memoria en los puntos.
  - 1.2: Determinaciones urbanísticas de orden superior.
  - 1.3: Objetivos y criterios de diseño.
  - 1.5: Justificación de la propuesta.
- documento 2: Plano de Ordenación.
- documento 3: Ordenanzas Reguladoras.
- documento 4: Plan de Etapas y Normas de Ejecución.

El resto de la documentación tendrá carácter informativo:

- documento 1: Punto 1.1. Memoria informativa.
- documento 2: Planos de información.
- documento 5: Estudio Económico y financiero.

##### Art. 1.4. Normas complementarias.

Para todo lo que no se contuviera en este Plan o que no se oponga a lo contemplado por el mismo, se tendrá en cuenta las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sumacàrcer.

#### CAPITULO 2.- VIGENCIA, OBLIGATORIEDAD, MODIFICACION.

##### Art. 2.1. Vigencia.

El Plan Parcial La Florida tiene vigencia indefinida en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya.

##### Art. 2.2. Obligatoriedad.

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

#### Art. 2.3. Modificación.

La modificación de cualquiera de los elementos del Plan se regirá por lo dispuesto en el Art. 128 de la L.S.O.U. y el Art. 161 del Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 2.4. Publicidad.

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento según el Art. 164 de Reglamento de Planeamiento.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento sobre el tipo y categoría de suelo que corresponda a la parcela, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Planeamiento vigente (Art. 165 R.P.) Dicha información deber facilitarse en el plazo de un mes (Art. 43 L.S.O.U).

### CAPITULO 3.- EJECUCION DEL PLAN.

#### Art. 3.1. Sistemas de ejecución.

El sistema de ejecución de este Plan será de: compensación, definido por los Arts. 157 al 161 de la L.S.O.U. y los Arts. 157 al 171 del Reglamento de Gestión Urbanística, según las condiciones, procedimientos y plazos contenidos en el documento nº 4 de este Plan y los requerimientos propios de la Ley.

#### Art. 3.2. Desarrollo de planeamiento.

El Plan se desarrollará en una sola unidad de ejecución, según la división en etapas establecidas en el documento nº 4 de este Plan.

Para la ejecución del Plan será preciso redactar previamente Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

#### Art. 3.3. Solicitud de licencias.

Podrán solicitarse licencias de construcción cuando las obras de urbanización de la parcela correspondiente estén finalizadas y éste haya adquirido calificación de solar. En su caso, en aplicación de los artículos 41 y 42 del Reglamento de Gestión, podrá concederse licencias de edificación cuando por el estado de las obras de urbanización, la Administración considere que a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar, y en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra urbanizadora.

#### Art. 3.4. Obligaciones y derechos de los propietarios.

Todas las determinaciones respecto a plazos de ejecución, así como las obligaciones y derechos de los propietarios, son descritos en los documentos 4 y 5 de este Plan. En todo caso se respetará la Ley del Suelo y Reglamentos, especialmente el de Gestión y el de Disciplina Urbanística.

### TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

#### CAPITULO 4. CALIFICACION DEL SUELO.

##### Art. 4.1. Calificación del suelo.

Los suelos comprendidos en el área de actuación están clasificados como suelo de posible urbanización residencial de baja densidad por las Normas Subsidiarias vigentes. Este Plan Parcial los califica según dos categorías iniciales: zonas de dominio público y zonas de dominio privado.

##### Art. 4.2. Suelo de dominio público.

El total de superficie de uso y dominio público del Plan es 12.972 (ver tabla 1.6.1. de la memoria de Ordenación). Este suelo se encuentra afectado de diferentes usos según su localización (plano nº 18) y se

distinguen los destinados a equipamiento colectivo y los destinados a sistemas viario, peatonal, aparcamiento y sistema de espacios libres.

- Equipamiento colectivo:

1. Espacios libres y zonas verdes

2. Sistema viario:

a) Sistema viario peatonal

b) Viales de circulación rodada y peatonal

c) Zonas de aparcamiento

Todos estos espacios han sido definidos en su localización, características y dimensiones en el capítulo 1.6.1.1 de la Memoria de Ordenación y son en resumen:

1. Espacios libres:

Zona verde junto a la Ermita y prolongación longitudinal con una superficie de 5.486 m<sup>2</sup>.

Zona de juegos en cambio dirección calle de 316 m<sup>2</sup>.

2. Sistema viario peatonal:

El conjunto del sistema viario peatonal tiene una extensión de 1.590 m<sup>2</sup>.

3. Viales de circulación rodada y peatonal:

Terminada en plaza de giro tiene una extensión de 4.215 m<sup>2</sup>.

4. Zonas públicas de aparcamientos:

Comprende las zonas de aparcamientos repartidos a lo largo de los viales rodados. Tiene una superficie de 277 m<sup>2</sup>.

5. Zonas de equipamientos:

Corresponde los 1.088 m<sup>2</sup>. destinados a uso deportivo y social.

Art. 4.3. Suelo de dominio privado.

Es el suelo destinado al aprovechamiento lucrativo del Plan y se compone de 44 parcelas edificables señaladas en el plano 18 de calificación del suelo. Ocupan una superficie de 23.618 m<sup>2</sup>.

Las condiciones de edificabilidad son las mismas para todas las parcelas.

4.3.1.- Condiciones de uso y Compensación.

Los usos permitidos son los señalados en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias, siendo el de vivienda unifamiliar aislada.

4.3.2.- Parcelaciones y Compensación.

El suelo de dominio privado será distribuido entre los propietarios del suelo del Plan a través de un proyecto de Compensación que distribuya equitativamente los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento. Será este proyecto el que valorará y distribuirá estos suelos en parcelas con edificabilidad proporcional a la aportación de terrenos de cada propietario.

El proyecto de Compensación, incluirá una parcela mínima con el criterio de reducir al máximo las adjudicaciones pro indiviso y las indemnizaciones en metálico, atendiendo a que los volúmenes edificables en estas parcelas puedan cumplir las condiciones higiénicas y constructivas mínimas.

No podrá procederse a ninguna parcelación posterior a la adjudicación individual del suelo de dominio privado que dé origen a parcelas que no cumplan los requisitos de parcela mínima definida en el expediente de reparcelación.

### TITULO III.- NORMAS DE EJECUCION Y EDIFICACION

#### CAPITULO 5.- NORMAS DE EJECUCION DEL SUELO DE DOMINIO PUBLICO.

Art. 5.1.- Proyecto de urbanización.

El diseño de los espacios de dominio público será desarrollado constructivamente por un proyecto de Urbanización único, debiendo cumplir las prescripciones de la Ley del Suelo (Art. 92) y del Reglamento de Planeamiento (Arts. 67 y 70) respetando las determinaciones contenidas en este Plan, sin perjuicio de que se

puedan 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 del Plan Parcial (Art. 68 de R.P.).

#### Art. 5.2.- Equipamiento público.

Las zonas calificadas como jardines o áreas de juego serán diseñadas definitivamente en el Proyecto de Urbanización, dotándolas de zonas ajardinadas abundantemente arboladas, con los servicios de riego, alumbrado público y mobiliario adecuado a las características de cada espacio concreto: bancos, papeleras, agua potable, alumbrado, etc.

Para la zona verde se crearán espacios diferenciados dotando a cada uno del ambiente adecuado para el uso a que se destina: zona de reposo y esparcimiento, explanada de juegos y zona de actividades colectivas, organizadas jerárquicamente en torno a los puntos de acceso.

El pavimento de estas zonas debe tratarse de modo que se evite la formación de charcos o zonas embarradas, siendo necesaria la creación de recorridos secos que permitan la accesibilidad de las zonas unidas por las circulaciones principales. Cuando el pavimento sea de tierra, ésta será de granulometría y composición adecuada para asegurar su rápida desecación.

#### Art. 5.3. Sistema viario y aparcamientos.

Se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en la Memoria de Ordenación. El pavimento de la calzada se realizará con capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre base de zahorras de espesor suficiente para asegurar el paso de vehículos pesados o bien con pavimento de hormigón.

Las aceras y vías peatonales serán pavimentadas en toda su extensión, con la previsión de un sistema de evacuación de aguas pluviales mediante imbornales sifónicos conectados con la red de saneamiento.

Las zonas de aparcamiento serán tratadas a todos los efectos de modo similar al resto de la red viaria.

Para facilitar el acceso de minusválidos y carros de niño, a los recorridos peatonales, se dispondrán rampas de anchura mínima de 1'20 m. situadas en todos los cruces. Se tendrán en cuenta las determinaciones legales vigentes de orden superior.

Salvo en peatonales escalonados de gran pendiente que admitan recorridos alternativos.

#### Art. 5.4. Infraestructuras.

Se seguirán las indicaciones del punto 1.6.2 de la memoria para el cálculo y características básicas y los trazados esquematizados en los planos 14, 15, 16 y 17, para el diseño final de las redes de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

El proyecto de Urbanización estudiará su implantación, pudiendo proponer algunas modificaciones puntuales, justificando técnicamente la idoneidad de las soluciones propuestas.

### CAPITULO 6.- NORMAS DE EDIFICACION.

#### Art. 6.1. Solicitud de licencias.

Para la ejecución de las edificaciones correspondientes al suelo privado del Plan será preciso solicitar una licencia municipal, para cuya concesión se exigirá la presentación de un 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.

#### Art. 6.2. Parcelaciones.

Sobre las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, no podrán hacerse futuras parcelaciones. Sí podrán unirse parcelas distintas formando una unidad.

#### Art. 6.3. Alineaciones.

Son las reflejadas en los Planes de Ordenación del documento nº 3 de este Plan. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, quien podrá realizar los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

a/- Alineación exterior: Son aquellas líneas que separan el suelo de dominio público del suelo de dominio privado.

b/- Alineación interior: Son aquellas líneas que dentro del suelo de dominio privado separan zonas con diferentes posibilidades edificatorias y usos.

Art. 6.4. Rasantes y altura máxima de las edificaciones.

a/- Las rasantes oficiales correspondientes al nivel del terreno de las calzadas están señaladas en el plano nº 13. El nivel de las aceras se deduce de las anteriores incrementadas en 15 cm. Estas rasantes están sujetas a pequeñas rectificaciones de detalle realizadas por el Proyecto de Urbanización.

b/- El número de plantas máximo es de dos.

La altura máxima de cornisa es de 7 m. medidos hasta el último forjado desde la parte más alta del terreno que ocupe la edificación. Se entiende que una vivienda puede tener varios niveles de cota 0.

Art. 6.5. Construcciones permitidas por encima del plano horizontal de la altura máxima permitida.

No se permitirá la construcción de viviendas por encima de la altura de cornisa máxima.

Únicamente podrán situarse por encima los planos de cubierta cuando ésta fuera inclinada, cajas de escalera, cuartos trasteros, etc. siempre que queden por debajo de un ángulo de 45°.

Art. 6.6. Vuelos.

Todos los vuelos deben quedar incluidos dentro de la alineación interior, con este condicionante se autorizan, aleros, balcones y miradores.

Art. 6.7. Sótanos.

Se permite la existencia de sótanos.

Art. 6.8. Aparcamientos.

Se exige la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier otro tipo de edificación siempre dentro de la parcela correspondiente.

La situación, dimensiones y acceso del espacio destinado a aparcamiento quedar reflejado en los planos del proyecto que se someta a trámite de licencia.

Art. 6.9. Condiciones higiénicas de la edificación.

Los edificios construidos respetarán las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas establecidas por la Generalidad, normas de habitabilidad (22 abril 1991) y Artículo 63 de las Normas Subsidiarias.

Para el resto de los usos se tendrá en cuenta dichas Ordenanzas y la normativa general de rango superior aplicable a cada caso.

Art. 6.10. Parcela mínima edificable.

Será la establecida en el Proyecto de Reparcelación, que la fijará en función del tamaño de las superficies edificables atribuidas a cada propietario, debiendo justificarse su idoneidad para el uso a que se destinan. Se establece un mínimo de 400 m<sup>2</sup>.

Art. 6.11. Fachadas.

Todos los paramentos de cierre de las edificaciones tendrán la consideración de fachada a los efectos de tratamiento formal y materiales utilizados.

Art. 6.12. Cerramientos de parcela.

En el cerramiento de las parcelas privadas ya sea entre dos de ellas o en los de separación de las vías públicas, el cuerpo de obra opaco tendrá una altura no superior a 1'40 m. medidos desde las rasantes. Se podrá completar con cerramiento vegetal o de cerrajería.

Las características de los cerramientos de las parcelas, sus dimensiones, materiales utilizados y tratamiento de los accesos, quedará reflejado en el proyecto que se someta al trámite de licencia.

Art. 6.13. Regulación de la edificabilidad en las parcelas definidas por coeficiente de edificabilidad.

## **1.-Edificabilidad**

La edificabilidad máxima permitida se establece en 10.994 m<sup>2</sup>. de suelo construido. Considerando la superficie de parcelas edificables 23.618 m<sup>2</sup>. El reparto proporcional de los 10.994 entre los 23.618 equivale a 0'465 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad que establecemos como máxima en cada parcela es la de 0'46 m<sup>2</sup> de edificación por m<sup>2</sup>. de parcela.

## **2.- Altura en plantas**

El número máximo de plantas en dos (II) incluyendo la baja (sin contar sótanos).

## **3.- Medición de la altura**

A los efectos de la medición de la altura máxima de cornisa se establece como rasante de referencia el suelo de planta baja. No podrá estar a más de 7 m. de altura. Se entiende los 7 m. como la distancia entre el suelo pisable de planta baja y la parte inferior del último forjado. Por sótano se considera la edificación cuando el nivel de la planta pisable se encuentra en su totalidad a una cota inferior del terreno circundante.

## **4.- Ocupación de parcela**

La ocupación máxima de parcela será del 50%. El resto de parcela permanecerá libre de edificación y ajardinado.

## **5.-Retiros a lindes**

La edificación podrá disponerse libremente en el interior de la parcela, con la necesidad de respetar retiros a otras parcelas o a los viales, iguales o superiores a 3 metros a otras parcelas y a fachadas. No se podrá invadir con la edificación la franja de 18 m. de separación a la carretera señalada en los planos del Plan Parcial.

## **6.-Tipología admisible**

Se permiten las siguientes tipologías:

- Viviendas unifamiliares aisladas.

## **7.- Usos**

El uso global es el residencial se admiten comercios y talleres de artesanía en planta baja.

## **8.-Cubiertas**

Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima de 25°, de teja árabe y cumbreira paralela a fachada. Se excluyen expresamente las terrazas planas en la última planta siempre que exceda el 20% de la superficie de la cubierta de esa planta.

Se permite la construcción de sótanos de tal forma que el suelo pisable en su totalidad esté a una cota inferior del terreno circundante.

La altura libre del sótano debe ser como mínimo 2'30 m. y su superficie no computa como edificable.

Art. 6.14. Condiciones estéticas.

Planteamiento general

1.- El planteamiento de los proyectos deberá realizarse de tal modo que elimine la repetición de modelos de vivienda de forma reiterativa, variando elementos, colores, etc. o combinando varias tipologías.

2.- *Fachadas y cerramientos.* Todas las fachadas tendrán tratamiento similar como fachada principal, usando elementos y materiales tradicionales. Los revestimientos serán a base de revocos, encalados o pintados con colores claros y tonos tradicionales, blanco, ocre, crema, etc. Se admiten zócalos en piedra natural o artificial, prohibiéndose expresamente el terrazo y la plaqueta de cerámica.

El recercado de huecos se podrá realizar con piedra natural o artificial, azulejos artísticos o molduras.

3.- *Aleros, cornisas.* Serán moldurados o lisos, manteniendo criterios tradicionales.

4.- *Cubiertas inclinadas.* Se utilizará exclusivamente teja árabe, preferentemente de color pardo. La pendiente no excederá del 25%. Cuando sea necesario iluminar espacios bajo cubierta y no se puedan realizar por otros medios, se podrán situar las ventanas en el plano de la cubierta con una proporción de 1 m<sup>2</sup>. por cada 15 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta.

Estas ventanas estarán ordenadas con respecto al resto de la composición del edificio. Se procurará que todas las vertientes tengan profundidades y pendientes semejantes.

5.- *Cerramientos de parcelas.* Se podrán construir de obra hasta la altura de 1'4 m. pudiendo realizarse de reja de hierro forjado hasta los 2 metros, o bien utilizar otros elementos pétreos, cerámicos o metálicos que permitan transparencias.

6.- *Carpintería exterior.* Se realizará en madera, PVC, o aluminio pintado al fuego o en color bronce; no en color natural.

El cierre del hueco podrá hacerse con contraventana interior, persiana arrollable o mallorquina."