

necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- plano topográfico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico,

- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.

- Reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.

- Montaje de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela

Artículo 18.- Composición estética.

El tratamiento estético es libre en cuanto a la composición del volumen y fachada, recomendando una composición sencilla y el empleo de materiales no deleznable ni de rápido envejecimiento.

No se permitirán dentro de las parcelas cualquier tipo de setos o paredes que entorpezcan la visión del paisaje.

No se permitirá sin autorización municipal la instalación de carteles o anuncios visibles desde la vía pública.

Con el fin de salvaguardar el buen aspecto general de la urbanización, todos los propietarios de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas y jardines.

En todo lo demás habrá que estar a lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

Artículo 19.- Condiciones higiénicas.

Las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño y Calidad (DC-09), o norma que la sustituya, y en el Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones vigentes.

No se permitirá construir piscinas, cualquiera que sea su capacidad, que carezcan de un sistema de depuración adecuado.

Artículo 20.- Dotación de aparcamientos.

En la zona residencial colectiva, la dotación mínima de aparcamientos en el interior de parcela será de una plaza por vivienda. Dicha dotación mínima de aparcamiento no podrá cumplirse con plazas situadas al exterior en la superficie libre de parcela.

RÉGIMEN TRANSITORIO.

En las parcelas ya edificadas conforme a la anterior normativa, cuyas construcciones no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones, se permitirá el mantenimiento de las condiciones de edificación actualmente consolidadas. En ellas, podrán realizarse las obras necesarias de consolidación y las de reforma interior. Así mismo, se permitirán obras de ampliación siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con la presente normativa.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Alcalde.

D. Miguel Ortiz Zaragoza.

Documento firmado digitalmente.

1305052

EDICTO

El Pleno de la Corporación, por unanimidad y en sesión celebrada con carácter ordinario el día 7 de febrero de 2013, acordó aprobar definitivamente la modificación de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial Tossal del Molar, texto que se transcribe como Anexo a este Edicto.

Lo que se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104.2 de la Ley 16/2005 de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Anexo.

Texto modificado de los Capítulos 2.- «Ordenanzas generales», 3.- «Ordenanzas particulares» y 4.- «Ordenanzas complementarias» de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Tossal del Molar.

CAPITULO 2.- ORDENANZAS GENERALES.-

2.1.- Licencias y obras.

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse previamente licencia municipal de acuerdo con la legislación vigente.

2.2.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se redactarán con el contenido y en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

2.3.- Alineaciones y nivelaciones.

Las alineaciones a que han de ajustarse las construcciones son las que se determinan en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Previo a la solicitud de licencia de obras se deberá solicitar la determinación de alineaciones y rasantes de la parcela sobre la que se pretenda actuar acompañando a dicha solicitud el levantamiento topográfico en el que se refleje el perímetro de la parcela y el vial al que de frente así como todos aquellos elementos de referencia necesarios para su identificación.

2.4.- Parcelación.

La parcelación representada en los planos del Plan Parcial tiene carácter vinculante para todas las zonas. Consecuentemente no se podrán realizar segregaciones que impliquen la creación de nuevas parcelas. Para cualquier operación de regularización o cambio de lindes de parcelas existentes y conforme a la parcelación del Plan en la zona unifamiliar extensiva se deberá de respetar que el número de parcelas resultantes sea menor o igual al inicial y en cualquier caso la dimensión mínima de las parcelas será de 800 m².

Cualquier parcela de propiedad privada o comunitaria puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquier red de servicios públicos, procurando siempre que recorra lindes para evitar interferencias con el uso del terreno.

2.5.- Vegetación.

En todas las actuaciones se respetarán al máximo el arbolado y vegetación existentes. Si por motivo de obras fuera necesario eliminar parte de esta vegetación, se repondrá en el menor tiempo posible, con especies similares a las eliminadas, y en la proporción de dos plantaciones por cada una eliminada.

Todo lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 4.6.

CAPITULO 3.- ORDENANZAS PARTICULARES.-

3.1.- División en Zonas

El área objeto de este Plan y regulada por las presentes Ordenanzas se encuentra dividida en las siguientes zonas:

1) Unifamiliar extensiva.

2) Vivienda intensiva.

3) Parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión.

4) Cultural y docente.

5) Asistencial.

3.2.- Tipo de edificación.

Los tipos edificatorios a utilizar en cada una de las zonas del presente plan parcial son:

1) Zona unifamiliar extensiva.

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública, que denominamos vivienda unifamiliar aislada.

2) Resto de zonas:

El tipo edificatorio para el resto de zonas será el de edificación abierta, en bloque, con posición aislada en la parcela, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

La longitud máxima de cada uno de los bloques será de 30 metros y la distancia mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 10 metros.

3.3.- Superficie ocupada y coeficiente de ocupación.-

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela tanto de la edificación principal como de las construcciones auxiliares, incluyendo los cuerpos volados y todas las superficies cubiertas. Quedan excluidos los elementos salientes de dimensión inferior a un metro.

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como aleros, cornisas, marquesinas o similares.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta expresada en tanto por ciento.

A efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Computarán, así mismo, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. Las superficies descubiertas no computan cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado anteriormente para los espacios que aparezcan bajo ellas.

A los efectos del cálculo del coeficiente de ocupación únicamente quedarán exentos de cómputo aquellos elementos descubiertos que se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical (aceras, terrazas descubiertas y abiertas, piscinas...), cumpliendo el resto de condiciones establecidas en estas ordenanzas.

El coeficiente de ocupación máximo de una parcela en función de su calificación será:

En zona unifamiliar extensiva: 25%

En zona vivienda intensiva: 25%

En zona cultural y docente: 25%

3.4.- Volumen construido y coeficiente de volumen.-

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Computarán a estos efectos al cien por cien de su volumen todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados. En los demás casos, cuando estén abiertas por dos o más de sus lados, computarán únicamente el cincuenta por ciento de su volumen. No computarán como volumen construido los soportales y pasajes de uso público. No computará a efectos de este parámetro los volúmenes construidos de los sótanos definidos en el artículo 4.5.1.

Computarán como volumen construido, en las condiciones expresadas en el párrafo anterior, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo. Quedan excluidos del cómputo aquellos espacios abiertos que no son susceptibles de uso por mantener el terreno en su estado natural o ajardinado de acuerdo con las presentes ordenanzas. Así mismo quedan excluidos del cómputo aquellos espacios que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 4.5.1 para los sótanos.

Se denomina coeficiente de volumen a la relación entre el volumen construido y la superficie de la parcela neta expresada en m^3/m^2 .

El coeficiente de volumen máximo de una parcela en función de su calificación será:

En zona unifamiliar extensiva: $0,6 m^3/m^2$

En zona vivienda intensiva: $1,8 m^3/m^2$

En zona cultural y docente: $1,8 m^3/m^2$

A los efectos de justificación del volumen máximo permitido se establece la siguiente relación: $1 m^3 = 0,35 m^2t$ y por tanto el coeficiente de edificabilidad de una parcela en función de su calificación será:

En zona unifamiliar extensiva: $0,21 m^2t/m^2s$

En zona vivienda intensiva: $0,63 m^2t/m^2s$

En zona cultural y docente: $0,63 m^2t/m^2s$

3.5.- Altura reguladora.-

En edificación abierta o aislada en parcela se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el punto medio de los planos de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. La edificación no podrá superar una línea paralela al terreno situada a una distancia medida en vertical que coincida con la máxima altura reguladora de la edificación permitida.

La altura reguladora y el número máximo de plantas de las edificaciones será en todas las zonas de 7,00 m. y 2 plantas. El número máximo de plantas establecido deberá cumplirse en todos los alzados de la edificación y desde cualquier ángulo de visión.

Para la justificación necesaria de que una edificación cumple la altura reguladora (considerada la misma como altura máxima permitida) deberá cumplirse tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

En parcelas con pendiente, los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 4.2 de las presentes ordenanzas.

En parcelas con pendiente, los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 4.3 de las presentes ordenanzas.

Las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora y que no computarán como número máximo de plantas, serán exclusivamente las siguientes:

1. La cubierta del edificio, con una pendiente máxima del 35% cuando el espacio comprendido entre ellas y el último forjado no sea habitable.

2. Barandillas y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 sobre el acabado de la cubierta.

3. Elementos técnicos de las instalaciones, excluidos los depósitos de cualquier tipo.

4. Casetones de escalera y ascensor con una superficie no mayor que la que tenga en el resto de plantas del edificio. En edificaciones cuyo único acceso se produzca por la cubierta, se permitirá aumentar dicha superficie, hasta un máximo del doble, para permitir únicamente el vestíbulo de acceso además de la escalera y el ascensor.

Ninguna parte de estos elementos podrá superar una línea paralela a la línea de máxima altura reguladora situada a una distancia de cuatro metros por encima de esta medida en vertical.

Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de los mismos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto.

3.6.- Alineaciones y retranqueos.-

Se define retranqueo como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.

Las construcciones que se realicen en todas las zonas deberán cumplir los siguientes retranqueos:

Con calles: 5,00 m.

Con medianera: 5,00 m.

3.7.- Usos.

Zona unifamiliar extensiva.- El uso de esta zona será el residencial, pudiendo establecerse instalaciones deportivas con carácter privado en cada parcela procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos. El número de viviendas por parcela será de uno.

Zona vivienda intensiva.- El uso de esta zona será el residencial, pudiendo establecerse despachos o estudios de profesionales.

Zona parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión.- El uso fundamental de esta zona es el de esparcimiento en contacto con el medio natural. No podrá dedicarse a otros usos que los especificados, de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

No se permitirá ningún tipo de edificación en esta zona únicamente instalaciones deportivas, sin gradas para espectadores, cumpliendo el resto de condiciones de estas ordenanzas.

Se podrá autorizar la concesión de alguna construcción ligera y desmontable, tales como kioscos para bebidas, siempre que su superficie no exceda de 12,00 m².

Esta zona podrá albergar instalaciones de servicios públicos, tales como transformadores eléctricos, depósitos de agua, etc, siempre que su tratamiento exterior no desentone con el ambiente natural.

Zona cultural y docente.- Únicamente los que se desprendan del destino de la zona, pudiéndose ubicar salas de exposiciones y biblioteca, centro de educación infantil... Se prohíbe el uso residencial en todas sus formas.

Zona asistencial.- Únicamente los que se desprendan del destino de la zona, pudiéndose ubicar servicios complementarios cuya implantación corresponda a los organismos o entidades de carácter público. Se prohíbe el uso residencial en todas sus formas.

Se admiten en todas las zonas las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica entendiéndose por tales las que disponen de módulos fotovoltaicos para la conversión directa de la radiación solar en energía eléctrica, sin ningún paso intermedio.

La instalación solar fotovoltaica, que sólo cabrá ligada a una edificación, se sujetará a las siguientes determinaciones:

· Los módulos fotovoltaicos deberán situarse en integración arquitectónica o en superposición, no pudiendo situarse en la superficie de parcela libre de edificación.

Se entiende por integración arquitectónica cuando los módulos fotovoltaicos cumplen una doble función, energética y arquitectónica (revestimiento, cerramiento o sombreado) y, además, sustituyen a elementos constructivos convencionales o son elementos constituyentes de la composición arquitectónica.

Se entiende por superposición cuando los módulos fotovoltaicos se colocan paralelos a la envolvente del edificio sin la doble funcionalidad definida en la integración arquitectónica.

· La potencia nominal de la instalación será menor o igual a 100 Kw y conectada en baja tensión.

· La licencia de edificación se podrá tramitar y otorgar en los términos exigidos por la legislación vigente con independencia de la previa obtención de la licencia ambiental o cualquier otra licencia o autorización exigible.

Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar para otro fin que no sea de los especificados en cada caso y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.

4.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

4.1.- Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas, piscinas o similares y las terrazas que se desarrollen fuera de los límites de la superficie ocupada por la edificación tal y como se define en el artículo 3.3.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, volumen y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal. Es decir, a efectos de edificabilidad y

volumen, computarán al cien por cien todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados y al cincuenta por ciento cuando estén abiertas por dos o más de sus lados; y, a efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Las superficies descubiertas no computan a efectos de edificabilidad y volumen, ni a efectos de ocupación cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 3.4. para los espacios que aparezcan bajo ellas.

En general se regularán por lo dispuesto para la edificación principal, con las siguientes excepciones:

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,00 metros. No pudiendo tener más de una planta.

- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado en el artículo 4.3 para los movimientos de tierra y muros de contención.

- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

- Para las terrazas elevadas y los muros que delimiten espacios sin uso que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) se cumplirá la altura máxima de coronación y los materiales de acabado regulados en el artículo 4.3 para los movimientos de tierra y muros de contención.

- Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 m, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

- Las pérgolas construidas íntegramente en madera o metal y cubiertas con material vegetal, cuya altura total no supere los 2,80 m. no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.

- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 m. y profundidad máxima de 0,75 m. podrán situarse en el cerramiento de parcela.

4.2.- Desmontes.

Los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción serán los estrictamente necesarios para llevarlas a cabo.

Los desmontes que vayan a quedar vistos no podrán realizarse con una profundidad mayor de 3,50 metros por debajo de la cota natural del terreno medida en vertical, con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aun cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico.

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de emplear cimentaciones profundas, entendiéndose por tales los muros pantalla y el pilotaje.

En cualquier caso se respetará lo establecido en el artículo 4.3 para movimientos de tierra y muros de contención.

4.3.- Movimientos de tierra y Muros de contención.

Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

- En cualquier caso, se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.

- El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.

- Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el punto anterior, siempre que vayan a quedar vistos.

- Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros por encima de aquel medido en vertical.

4.4.- Cerramientos de parcela.

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Los cerramientos de parcela respecto de los espacios públicos se realizarán con los materiales de acabado regulados en el artículo 4.3 para los movimientos de tierra y muros de contención no pudiendo rebasar la alineación prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 metros con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales.

La definición constructiva de estos elementos deberá de aparecer en el Proyecto.

4.5.- Sótano y Semisótano.

4.5.1 Sótanos:

Se denomina planta sótano, a aquella cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo de la rasante del terreno en edificación abierta o aislada, o de la acera o espacio libre público en caso de alineación a vial. Los cerramientos de este espacio no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Únicamente se permite la construcción de sótanos para cubrir las necesidades derivadas de la dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la vivienda.

Únicamente se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 2,50 metros de altura y 6 metros de ancho.

En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 3.3.

Los sótanos no computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 3.4.

4.5.2 Semisótanos:

Se denomina planta semisótano a aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre la rasante del terreno y el plano paralelo a este situado a un metro y medio por encima de él medido en vertical en caso de edificación abierta o aislada o el plano horizontal que contiene la rasante de la acera, o espacio libre público, y el situado a un metro y medio por encima de dicho plano, en caso de edificación en alineación a vial. Los cerramientos de este espacio, por debajo del metro y medio antes definido, no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 2,50 metros de altura y 6 metros de ancho, así como huecos de ventilación de altura máxima 0,60 metros.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 3.3.

Computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 3.4.

Para la justificación necesaria de que una planta tenga la consideración de sótano o semisótano deberá cumplir lo preceptuado en la presente norma tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, siempre con carácter alternativo y nunca acumulativo.

En ambos casos, sótano o semisótano, la altura de planta máxima será de tres metros. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre el pavimento de la planta considerada y la cara superior del forjado de techo de dicha planta.

En ambos casos, si el sótano o semisótano se sitúa fuera de la proyección de la edificación y el plano de cubierta quedara visto, el mismo deberá ser tratado como cubierta plana terminada en grava o ajardinada.

En ningún caso podrá ocuparse el subsuelo en la zona de retranqueo a lindes de propiedad en aplicación del artículo 3.6.

4.6.- Adecuación al medio físico de las construcciones y regulación de los espacios libres de parcela

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

La parte de la parcela sin edificar deberá hacerse coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente.

Al menos la mitad de la superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá de estar y mantenerse con sus características naturales propias; en caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela deberá de ajardinarse con especies autóctonas.

A los efectos de verificar el cumplimiento real de lo expresado en los párrafos anteriores será obligatorio el levantamiento por parte de la administración, el promotor, el constructor, y la dirección facultativa de las obras, de dos actas de comprobación. La primera de ellas será un acta de replanteo en la que se comprobará el arranque de la edificación respecto de la rasante del terreno en correspondencia con el proyecto que haya obtenido licencia así como todos los aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela. La segunda será un acta de comprobación de estructura terminada, que será suscrita al finalizar la estructura y en la que se comprobará que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. En ambos casos, el acta de comprobación favorable será condición necesaria para la continuación de los trabajos.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de la adecuación al medio físico de cualquier actuación en la parcela será necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- plano topográfico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico,

- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.

- Reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.

- Montaje de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela

4.7.- Composición estética

El tratamiento estético es libre en cuanto a la composición del volumen y fachada, recomendando una composi-

ción sencilla y el empleo de materiales no deleznable ni de rápido envejecimiento.

No se permitirán dentro de las parcelas cualquier tipo de setos o paredes que entorpezcan la visión del paisaje.

En todo lo demás habrá que estar a lo dispuesto en las presentes ordenanzas.

4.8.- Condiciones higiénicas

Las edificaciones se ajustarán a lo dispuesto en las Normas de Diseño y Calidad (DC-09), o norma que la sustituya, y en el Código Técnico de la Edificación y demás disposiciones vigentes.

No se permitirá construir piscinas, cualquiera que sea su capacidad, que carezcan de un sistema de depuración adecuado.

4.9.- Dotación de aparcamientos

La dotación mínima de aparcamientos en el interior de parcela será de una plaza por vivienda y una plaza por cada 50 m² construidos para el resto de usos.

RÉGIMEN TRANSITORIO.

En las parcelas ya edificadas conforme a la anterior normativa, cuyas construcciones no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones, se permitirá el mantenimiento de las condiciones de edificación actualmente consolidadas. En ellas, podrán realizarse las obras necesarias de consolidación y las de reforma interior. Así mismo, se permitirán obras de ampliación siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con la presente normativa.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El Alcalde.

D. Miguel Ortiz Zaragoza.

Documento firmado digitalmente.

1305054

EDICTO

El Pleno de la Corporación, por unanimidad y en sesión celebrada con carácter ordinario el día 7 de febrero de 2013, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual de las Ordenanzas del Plan Parcial Jardines de Alhama, texto que se transcribe como Anexo a este Edicto.

Lo que se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104.2 de la Ley 16/2005 de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Anexo

Texto modificado de los Capítulos 2.- «Ordenanzas generales», 3.- «Ordenanzas particulares» y 4.- «Ordenanzas complementarias» de las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial Jardines de Alhama

CAPITULO 2.- ORDENANZAS GENERALES.-

Ordenanza 1.- Licencias y obras.

Para todas las obras que se lleven a cabo dentro de los límites del presente Plan Parcial habrá de obtenerse previamente licencia municipal de acuerdo con la legislación vigente.

Ordenanza 2.- Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización se redactarán con el contenido y en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

Ordenanza 3.- Alineaciones y rasantes.

Alineación es la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Previo a la solicitud de licencia de obras se deberá solicitar la determinación de alineaciones y rasantes de la parcela sobre la que se pretenda actuar acompañando a dicha solicitud el levantamiento topográfico en el que se refleje el perímetro de la parcela y el vial al que de frente así

como todos aquellos elementos de referencia necesarios para su identificación.

Ordenanza 4.- Parcelación.

En la zona de edificación principal (residencial privada) la superficie mínima de las parcelas será de 1.000 m².

No se permitirá, en ninguna zona, realizar segregaciones que impliquen la creación de nuevas parcelas. Para cualquier operación de regularización o cambio de linderos de parcelas existentes y conforme a la parcelación del Proyecto de Compensación, se deberá de respetar que el número de parcelas resultantes sea menor o igual al inicial.

Cualquier parcela de propiedad privada o pública puede estar afectada por una servidumbre de paso de cualquier red de servicios públicos, procurando siempre que recorra linderos para evitar interferencias con el uso del terreno.

3.- ORDENANZAS PARTICULARES.-

Ordenanza 5.- División en Zonas.

El área objeto de este Plan y regulada por las presentes Ordenanzas se encuentra dividida en las siguientes zonas:

- 1) Edificación Principal – Residencial Privada.
- 2) Centro Docente – Guardería.
- 3) Servicios de Interés Público y Social.
- 4) Espacios libres de dominio y uso público.

Ordenanza 6.- Tipo de edificación.

Los tipos edificatorios a utilizar en cada una de las zonas del presente plan parcial son:

- 1) Zona Edificación Principal – Residencial Privada.

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública, que denominamos vivienda unifamiliar aislada.

- 2) Resto de zonas:

El tipo edificatorio para el resto de zonas será el de edificación abierta, en bloque, con posición aislada en la parcela, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

Ordenanza 7.- Superficie ocupada y coeficiente de ocupación.-

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela tanto de la edificación principal como de las construcciones auxiliares, incluyendo los cuerpos volados y todas las superficies cubiertas. Quedan excluidos los elementos salientes de dimensión inferior a un metro.

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como aleros, cornisas, marquesinas o similares.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta expresada en tanto por ciento.

A efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Computarán, así mismo, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. Las superficies descubiertas no computan cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado anteriormente para los espacios que aparezcan bajo ellas.

A los efectos del cálculo del coeficiente de ocupación únicamente quedarán exentos de cómputo aquellos elementos descubiertos que se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical (aceras, terrazas descubiertas y abiertas,

