

NORMAS APLICABLES A LA ZONA CASCO ANTIGUO: CAS

Edificios denunciados situados en la zona del Casco Antiguo (CAS)

A Bonavista, 5

B Baró de Terrateig / Valencia

C Francisco Carbonell /Conde de Cirat

H Bonavista, 7

CAPÍTULO VII.XI. ZONA CASCO ANTIGUO: CAS

Art. VII.XI.1. Ámbito

El ámbito de esta zona se corresponde con el sector del casco antiguo de la población y su entorno inmediato, consolidado fundamentalmente con tipologías de edificación unifamiliar o plurifamiliar reducida con alineación fachada excepto alguna renovación con tipología plurifamiliar en bloque. Su delimitación exacta aparece grafiada en el plano de Calificación y Zonificación.

Art. VII.XI.2. Normativa de protección

Esta zona aparece incluida íntegramente en sector con protección tipológica y de paisaje urbano y sometida a una normativa específica al respecto desarrollada en título aparte (TÍTULO X), en el que también se recoge la normativa de aplicación a los elementos singulares de esta zona, tanto edificados como espacios libres, sometidos a protección individualizada o de conjunto paisajístico.

Art. VII.XI.3. Sistema regulador adoptado y tipo de ordenación

El sistema regulador adoptado corresponde al de alineación fachada obligatoria con construcción entre medianeras, con tipología unifamiliar o plurifamiliar reducida.

Art. VII.XI.5. Tipología

VII.XI.5.1. Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la de vivienda unifamiliar como plurifamiliar reducida.

Art. VII.XI.6. Condiciones de aprovechamiento, volumen y forma

VII.XI.6.3. Número máximo de plantas: 2 ó 3L, según sectores en plano de estructura urbana¹.

VII.XI.6.7. Posibilidad de espacios habitables bajo cubierta inclinada por encima de la última planta: No en edificios regulados a altura de coronación (3L) salvo que no hayan agotado el número máximo de plantas autorizado. Sí en edificios con regulación a altura de cornisa y máximo número de plantas 2, según limitaciones normativa general.

VII.XI.6.9. Altura máxima de coronación en fachada: 9 m para edificios con regulación a altura de coronación de fachada (los graficados como 3L en el plano de estructura urbana).

VII.XI.6.11. Pendiente máxima cubiertas inclinadas: 30° sexagesimales.

VII.XI.6.12. Altura máxima de cumbre: 3'50 m por encima del plano superior del último forjado horizontal habitable (sin perjuicio de las limitaciones generales derivadas de espacios habitables bajo cubierta, en su caso).

VII.XI.6.13. Sótanos: Sí, si no se acusa en fachada rampa alguna de descenso al mismo².

Todos los edificios señalados tienen asignadas 3L

La construcción de fincas plurifamiliares –por incumplimiento de la tipología–, da lugar a la aparición de garajes colectivos que requieren meseta entre la acera y la puerta, acusándose en fachada la existencia de la rampa, incumpléndose este apartado, modificando el ambiente urbano, protegido. Este apartado se infringe en el edificio B (Baró de Terrateig / Valencia)

VII.XI.6.19. Altura libre mínima de planta baja: 3 m.³

Art. VII.XI.7. Reserva de aparcamiento

VII.XI.7.1. La establecida en las condiciones generales por usos⁴.

VII.XI.7.2. Podrá exceptuarse de esta reserva a los edificios protegidos o aquellos, que sin estarlo, y por las características métricas de la parcela, no permitan dicha reserva con las condiciones mínimas exigidas en la ordenanza general⁵.

Art. VII.XI.8. Usos:

VII.XI.8.1. Uso prioritario según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial unifamiliar.

VII.XI.8.2. Uso obligatorio según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) No se establece.

VII.XI.8.3. Usos permitidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Plurifamiliar reducido.

B) Dotacional.

C) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Garaje individual o aparcamiento establecido según la reserva obligatoria y vinculado a la propia vivienda o al uso permitido o permisible.

VII.XI.8.4. Usos permisibles según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Residencial colectivo grupo a).

B) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Comercial básico o secundario hasta 250 m² de superficie; categoría inocua con niveles 1 ó 2, o calificado con medidas correctoras y nivel 1; situación 2 ó 3; sectores de actividad A, B, D, E, F, G, H o I.

b) Oficinas categoría B en situación 2 o categoría C en situación 1.

c) Servicios de hostelería no residenciales, recreativo y espectáculos de las clases C, D o E, en situación 2 ó 3.

C) Producción, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Artesanal, en situación 1 ó 2.

Este apartado se infringe particularmente en el edificio C (fachada a la calle Conde de Cirat).

Ver artículo V.II.19.

⁵ Al parecer, este artículo ha sido modificado, pero –salvo error- aún no ha entrado en vigor la modificación. El nuevo texto, diría: „VII.XI.7.2. Podrá exceptuarse de esta reserva a los edificios protegidos o aquellos, que sin estarlo, que por las características métricas de la parcela, no permitan dicha reserva con las condiciones mínimas exigidas en la ordenanza general. En todo caso, se exceptúa de la obligatoriedad de la reserva a aquellos edificios cuya fachada sea inferior a 9,80 m con el fin de posibilitar implantaciones comerciales.

En todo el ámbito de esta zonificación la reserva de aparcamiento se reducirá a una plaza por edificio destinado a vivienda unifamiliar y local comercial. La exención es cuestionable en edificios unifamiliares o plurifamiliares reducidos. Los efectos de aplicar la exención en edificios plurifamiliares –construidos en contra de la tipología señalada- agrava sus efectos: en Bonavista, 5, calle de aparcamiento alterno por su reducida anchura, con un frente de fachada inferior a 10 metros, se han construido cinco viviendas y un local comercial, sin ninguna plaza de aparcamiento adscrita. Dicho de otro modo: Si se respeta la tipología, las características métricas de la parcela permiten cumplir la reserva establecida.

VII.XI.8.5. Usos prohibidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial:

a) Vivienda plurifamiliar colectiva.

b) Residencial colectivo grupo b).

B) Terciario, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

C) Producción, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

D) Rústico.

E) Cualquier uso no expresamente relacionado como prioritario, obligatorio, permitido o permisible y que no sea manifiestamente compatible con el uso prioritario de la zona.

CAPÍTULO X.II. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE ELEMENTOS, EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS DEL PATRIMONIO AMBIENTAL Y ARQUITECTÓNICO

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENERALES POR ZONAS

Art. X.II.5. Elementos estructurantes del paisaje de carácter local

Como elementos estructurantes del paisaje local podemos distinguir en el municipio Rocafort los siguientes:

X.II.5.1. Como cornisas o elementos configuradores de las mismas:

A) El conjunto paisajístico de los huertos y jardines del casco recayentes a la Acequia de Moncada.

X.II.5.2. Como zonas de cualidades homogéneas:

A) El conjunto tipológico del casco antiguo.

B) El conjunto ambiental del entorno de la Plaza de España.

C) El conjunto ambiental del primer desarrollo de la antigua zona de ciudad jardín.

D) El conjunto paisajístico de l'Horta.

Art. X.II.8. Conjunto tipológico del casco antiguo. Ámbito

X.II.8.1. Es el delimitado como tal en el plano de calificación y zonificación. Coincide con la zona de calificación CAS (Casco Antiguo) de valor tipológico-ambiental por constituir el asentamiento origen del Señorío de Rocafort y la fundación del Convento (S. XV), aunque su desarrollo deba situarse en el XVIII. Mantiene su estructura urbana e intacta la gran mayoría de sus edificaciones, a pesar de ciertas agresiones producidas en los últimos años que han alterado su perfil arquitectónico. Incluye asimismo el primer ensanche del núcleo primitivo, ubicado sobre el asentamiento origen de los primeros habitantes de la Villa, que tuvieron esa habitación en las cuevas allí existentes, de las cuales aún existen vestigios en el subsuelo; y desarrollado durante los siglos XVIII y XIX, principalmente en este último.

X.II.8.2. Se distinguen tres tipologías:

A) Casas solariegas por lo general de II plantas destinadas a vivienda familiar en su totalidad, adosadas unas a otras y apoyadas en la Calle Mayor y la Calle Santa Mónica. Las primeras de mayor tamaño y categoría en razón de la clase social más acomodada que las erigió; las segundas más modestas, pero unas y otras de interés y en buen estado de conservación.

B) Casas de viviendas por lo general unifamiliares asimismo, de II plantas entre medianeras, formando manzanas cerradas de carácter compacto con algunos patios (ajardinados o no) interiores de luces, y conformadas por las calles Sta. Mónica, Valencia, Sta. Bárbara, Mayor y Convento. Tipológicamente uniforme, aunque haya habido sustituciones o reformas y en general en bastante buen estado de conservación.

C) Casas por lo general de II plantas entre medianeras, destinada originariamente a vivienda unifamiliar en su totalidad, aunque hoy día en muchas casas la planta baja se haya transformado en locales comerciales por lo general del mismo propietario, formando manzanas cerradas con patios

interiores de luces (ajardinados en algunos casos) a excepción de las calles de borde donde se repite el modelo del conjunto descrito anteriormente de casa con jardín-trasero.

Art. X.II.9. Conjunto tipológico del casco antiguo. Disposiciones relativas a la protección

Son por una parte las recogidas en la normativa de la zona de calificación CAS, y por otra las desarrolladas específicamente en el Capítulo II de este Título, sin perjuicio de otras determinaciones de aplicación por posible protección individualizada de algún elemento arquitectónico incluido en este ámbito y recogido en el plano de estructura urbana.

SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA INTERVENCIÓN

Art. X.II.16. Ámbito de aplicación

Esta normativa será de aplicación en los ámbitos definidos en la documentación gráfica a nivel general y particularmente, en todos aquellos elementos, edificios y parcelas que específicamente se indiquen tanto en los planos como en el "Inventario de elementos protegidos" en anexo a estas normas.

Art. X.II.17. Niveles de protección

En base a las características de las zonas y elementos protegidos, se establecen los distintos niveles de protección:

X.II.17.3. Protección Tipológica o Ambiental Generalizada

Este nivel protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad formal de los ámbitos protegidos o señalados de interés, y defendiendo con una normativa específica de actuación definida por criterios de intervención y diseño urbano, y por las referencias obtenidas de los edificios con protección integral o ambiental individualizada, la armónica integración entre las nuevas intervenciones e implantaciones y los elementos arquitectónicos que definen el entorno.

La protección ambiental generalizada corresponde a un inventariado de conjuntos urbanos, que sin tener las características especiales e individualizadas de los niveles anteriores, deben de ser conservados por razones económicas y sociales que impidan su destrucción, abandono o ruina innecesarias mediante su protección genérica.

Art. X.II.18. Tipos de obras de intervención

Para el conjunto de los edificios incluidos en los diferentes niveles de protección o conjuntos con protección ambiental generalizada, se establece la posibilidad de actuar según los diferentes tipos de obras:

X.II.18.1. Obras de conservación

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general su seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior e interior.

En cualquier caso, son obligaciones del propietario del inmueble en lo que se refiere a la seguridad, salubridad y ornato públicos, siempre que estas no excedan del normal deber de conservación.

X.II.18.2. Obras de restauración

Son aquellas que constituyen el grado máximo de conservación y respeto con todos los elementos que componen y configuran el edificio o elemento, con las que se pretende mediante una reparación de los elementos estructurales o no del mismo, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose inicialmente en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

Estas obras deberán ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta o presentaba el edificio antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés y ajenas a la recuperación de sus características iniciales. A pesar de ello, deberá sin embargo valorarse las

intervenciones procedentes de etapas anteriores que sean congruentes funcional y arquitectónicamente con la calidad y uso del edificio o elemento.

X.II.18.3. Obras de consolidación

Son las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, manteniendo la organización arquitectónica de los espacios interiores (escaleras, patios, viviendas, etc.) aunque se planteen aportaciones de nuevo diseño.

X.II.18.4. Obras de rehabilitación

Son aquellas obras de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en cualquier caso las características estructurales del edificio. En ellas deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Este tipo de obras podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o la modificación de estas cuando los criterios de la actuación así lo aconsejen; modificación de patios interiores (ampliación o cubrición de patinillos y ventilación, etc.); apertura de patios interiores y cajas de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de los forjados; instalación de ascensores; conformar espacios interiores de doble o mayor altura y sustitución de carpinterías exteriores, cerrajerías y revestimientos o acabados con un criterio de conservación de la imagen formal inicial del edificio.

X.II.18.5. Obras de reestructuración

Son las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y sus remates. El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

X.II.18.6. Obras de reestructuración con sobre elevación o ampliación en planta

Son aquellas obras de reestructuración que, además de poder llegar al caso externo de esta se permite, cuando el techo de aprovechamiento del Plan así lo permite, la sobre elevación de una o varias plantas sin afectar compositiva o tipológicamente la estructuración formal de la fachada y su remate, resultando un cuerpo sobreelevado que deberá resolverse en planos compositivos únicos coincidentes con las fachadas del edificio existente.

La composición de la fachada del cuerpo sobreelevado, no deberá entrar en contradicción con los caracteres propios de la traza de la fachada inicial, en cuanto a:

- proporción de huecos y ritmo de vanos y macizos.

- criterio de elementos volados.

- referencia de altura de cornisa y otros remates de edificios colindantes.

- tratamiento de los materiales en cuanto a calidad, colores y acabados.

Estos criterios, se definen sin perjuicio de la posible existencia de plantas retranqueadas o no con una altura reguladora superior y que, en cualquier caso, deberán responder a la estructura de la envolvente externa del edificio con una coherencia del conjunto.

X.II.18.7. Obras de nueva planta

Son aquellas construcciones de nueva planta sobre solares existentes o las que puedan crearse por la gestión y aplicación del Plan y de las consecuencias derivadas del estado ruinoso de las edificaciones o del derribo de edificios preexistentes.

Se considerará con reconstrucción cuando la nueva obra recupere la o las fachadas originales del edificio preexistente con las mismas técnicas y materiales con que fueran construidas.

Art. X.II.19. Tipos de obras admisibles

X.II.19. Tipos de obras admisibles en relación con el nivel de protección de los elementos, conjuntos o edificios

En función del nivel de protección asignado a cada elemento, edificio o conjunto, se plantea un grado de admisibilidad de la clasificación de obras realizada en el artículo anterior.

Estos grados de admisibilidad de las obras se regularán de acuerdo con la siguiente escala:

X.II.19.1. Obligatorio.- Aquellas obras que son obligatorias para el propietario del inmueble en base al artículo 181 de la L.S. Ejemplo: la conservación en cualquier edificio.

X.II.19.2. Preferente.- Aquellas obras que se ajustan estrictamente a las determinaciones de las Normas de protección para el nivel asignado al edificio. Ejemplo: la rehabilitación en un edificio con un nivel de Protección Ambiental, la restauración para un edificio con Protección Integral.

X.II.19.3. No preferente.- Aquellas obras que se ajustan a la finalidad del objetivo de protección de mejora del entorno urbano en cuanto a su formalización final, pero no de forma estricta. Ejemplo: reestructuración en un edificio con Protección Ambiental Individualizada.

X.II.19.4. Posible.- Aquellas obras que no se ajustan a la finalidad de la conservación del patrimonio edificado, pero que se ajustan a las normas urbanísticas de protección y a los aprovechamientos permitidos por el Plan. Ejemplo: reestructuración con sobre elevación o ampliación en un edificio con Protección Ambiental Individualizada.

X.II.19.5. Prohibido.- Aquellas obras que incumplen en todos los sentidos las finalidades de la Protección de patrimonio edificado.

En relación a estos grados de admisibilidad, se plantea el cuadro de compatibilidades página siguiente:

TIPO DE OBRA	NIVEL 1	NIVEL 2	PROTECCIÓN TIPOLOGICA
CONSERVACIÓN	Obligatorio	Obligatorio	Obligatorio
RESTAURACIÓN	Preferente	Preferente	Preferente
CONSOLIDACIÓN	Preferente	Preferente	Preferente
REHABILITACIÓN	No Preferente	Preferente	Preferente
RESTRUCTURACIÓN	Prohibida	No Preferente	Preferente
RESTRUCTURACIÓN Y SOBREELEVACIÓN	Prohibida	Posible	No Preferente
NUEVA PLANTA CON RECONSTRUCCIÓN	Prohibida	Posible	No Preferente
NUEVA PLANTA	Prohibida	Prohibida	Posible

CAPÍTULO X.III. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN CON CARÁCTER DE PROTECCIÓN

Art. X.III.1. Ámbito de aplicación

Se aplicarán a todos los edificios existentes y obras de nueva planta, ampliación o reforma, dentro de las áreas de Protección Tipológica o Ambiental definidas en este Plan General, así como a los edificios protegidos en los niveles 1 y 2.

Art. X.III.2. De las condiciones de parcelación

X.III.2.1. Se permitirán agregaciones parcelarias que modifiquen la actual parcelación, siempre que la parcela resultante no suponga una modificación de la tipología y morfología existente y no exceda de los máximos indicados para cada zona.

X.III.2.2. En los edificios incluidos en el inventario

No se admitirán segregaciones de las parcelas ocupadas por edificios incluidos en el inventario, abarcando la protección de este a los patios, jardines y arbolados actualmente existentes en él.

Art. X.III.3. De las condiciones de volumen

Para todas las zonas regirán las siguientes condiciones:

X.III.3.1. Retranqueos

No se permitirán retranqueos de fachadas respecto de la alineación oficial definida en los planos de este documento.

X.III.3.2. Altura reguladora de la edificación

La altura máxima reguladora será la establecida en los planos para el número de plantas autorizadas, permitiéndose en estas zonas una variación de esta igual o menor a 1 m para poder igualar cornisas con los edificios colindantes, según el criterio del proyectista, siempre que no se incremente el número máximo de plantas autorizado.

NORMAS APLICABLES A LA ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA 2: UE2

Edificios denunciados situados en la zona UE2

I Constitución –entre Moncada y José Serratosa-

N Maestro Rodrigo / Nou d'Octubre

Q Plaza Baillargues

CAPÍTULO VII.V. ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA 2: UE2

Art. VII.V.1. Ámbito

El ámbito de esta zona se corresponde con la tipología de edificación unifamiliar aislada rodeada de jardín con un grado medio de ocupación, edificabilidad y proporción de espacios ajardinados, con especies arbóreas de gran porte en algunas ocasiones. Físicamente viene a coincidir con la mayor parte de la antigua zona de ciudad jardín del PG de 1966 hasta el límite con la zona UE1, en la zona central del suelo urbano consolidado y con las zonas pendientes de consolidación lindantes con el sureste de Santa Bárbara, junto al Club de Campo. Su delimitación exacta aparece grafiada en el plano de Calificación y Zonificación.

Art. VII.V.3. Sistema regulador adoptado y tipo de ordenación

El sistema regulador adoptado corresponde al de tipología unifamiliar aislada o pareada con regulación por alineación exterior y establecimiento de retranqueos mínimos de la alineación de fachada respecto a vía pública y colindantes, con liberalización de espacios interiores no edificables y tratamiento de éstos como jardines y espacios libres de uso y dominio privado.

Art. VII.V.4. Condiciones de parcelación

VII.V.4.1. Parcela mínima edificable:

A) Superficie mínima: 500 m² para vivienda con tipología unifamiliar aislada y 400 m²/vivienda para tipología unifamiliar pareada.

B) Frente mínimo de fachada: 12 m para vivienda aislada y 16 m para el conjunto de viviendas pareadas.

C) Diámetro mínimo círculo inscrito: 10 m para vivienda aislada y 14 m para pareada.

D) Angulo mínimo fachada-medianería: 60° sexagesimales.

VII.V.4.2. Parcela máxima edificable:

A) No se delimita.

Art. VII.V.5. Tipología⁶

VII.V.5.1. Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la de vivienda unifamiliar aislada como la pareada desarrollada en parcela común o individual con medianera compartida. La tipología pareada tiene la limitación de la obligatoriedad de ejecución simultánea o en fases sucesivas de un proyecto único de ambas viviendas.

VII.V.5.2. Disposición libre en planta salvo los condicionamientos impuestos por las condiciones de aprovechamiento, volumen, forma y ejecución simultánea.

Art. VII.V.6. Condiciones de aprovechamiento, volumen y forma

VII.V.6.1. Ocupación máxima total de parcela: 30%⁷

VII.V.6.2. Edificabilidad máxima total de parcela: 0'45 m²/m².

VII.V.6.3. Número máximo de plantas: 2 (PB+1)

VII.V.6.4. Posibilidad de áticos por encima 2ª planta en edificaciones con cubierta plana: No

VII.V.6.5. Otras construcciones no habitables por encima de la 2ª planta en edificaciones con cubierta plana: Según limitaciones normativa general. Deberán quedar integrados en la composición del edificio y con tratamientos exteriores idénticos o similares a los empleados en las fachadas del mismo.

VII.V.6.6. Posibilidad de espacios habitables bajo cubierta inclinada por encima de la 2ª planta: Sí, según limitaciones normativa general.

VII.V.6.7. Altura máxima de cornisa: 7 m medidos sobre el punto medio del plano de fachada del edificio a la rasante natural inicial del terreno. En parcelas que presenten fuerte desnivel ascendente desde la alineación exterior de la calle (más de 1'50 m de desnivel ascendente en planta edificada), la altura de cornisa se medirá en el plano medio vertical paralelo al de fachada situado en la mitad de la edificación, desde la línea de intersección de dicho plano con la rasante natural inicial del terreno.

VII.V.6.8. Pendiente máxima cubiertas inclinadas: 30° sexagesimales.

VII.V.6.9. Altura máxima de cumbre: 10 m (sin perjuicio de las limitaciones generales derivadas de espacios habitables bajo cubierta, en su caso).

VII.V.6.10. Sótanos: Sí. No computan como planta ni su edificabilidad.

VII.V.6.11. Semisótanos⁸: Sí. No computan como planta ni su edificabilidad dentro de las limitaciones establecidas en la normativa general.

VII.V.6.12. Retranqueo mínimo entre las alineaciones exteriores y fachadas: 4 m.

VII.V.6.13. Retranqueo mínimo entre propiedades colindantes y fachadas laterales: 3 m.

VII.V.6.14. Edificaciones adosadas a medianera: Se permite la ejecución con tipología pareada de viviendas o construcciones auxiliares colindantes con la limitación de necesidad de ejecución simultánea. No se permiten en ningún caso adosar viviendas o construcciones a medianeras dejando éstas vistas, independientemente de su uso o permiso colindante.

VII.V.6.15. Construcciones complementarias en altura como piscinas elevadas más de 1 m, pérgolas o frontones: Respetarán los retranqueos a fachada y lindes establecidas para la edificación. Se permite ejecución adosada de estos elementos con las mismas condiciones impuestas a la edificación.

VII.V.6.16. Características de vallados exteriores y medianeros: Se permitirán opacos hasta 1 m de altura, el resto será necesariamente diáfano con elementos ligeros o vegetales (no admitiéndose celosías de fábrica con proporción de opacos superior al 50%). Se permiten en línea de fachada

⁶ El mantenimiento de las características de la zona impide interpretar que pueden construirse un número múltiple de edificios en el interior de una gran parcela.

⁷ Coherente con la característica de la zona: predominio de los jardines.

⁸ La definición consta en el artículo VII.II.44

pórticos o pérgolas en accesos hasta 1'50 m profundidad y 3 m de altura de coronación y casetas para calderines, contadores y similares, hasta 2 m² de ocupación en planta y 3 m de altura de coronación. Estos elementos estarán integrados con el vallado en su tratamiento.

Art. VII.V.8. Usos

VII.V.8.1. Uso prioritario según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial unifamiliar.

VII.V.8.2. Uso obligatorio según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) No se establece.

VII.V.8.3. Usos permitidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial colectivo grupo a).

B) Dotacional.

C) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Garaje individual o aparcamiento establecido según la reserva obligatoria y vinculado a la propia vivienda o al uso permitido o permisible.

VII.V.8.4. Usos permisibles según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Comercial básico; categoría inocua; nivel 1; situación 2 ó 3; sectores de actividad A, E y G.

b) Oficinas categoría C en situación 1.

c) Servicios de hostelería no residenciales clases B, D y E, en situación 2 ó 3.

B) Producción, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Artesanal en situación 1.

VII.V.8.5. Usos prohibidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial:

a) Vivienda plurifamiliar reducida o colectiva.

b) Residencial colectivo grupo b).

B) Terciario, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

C) Producción, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

D) Rústico.

E) Cualquier uso no expresamente relacionado como prioritario, obligatorio, permitido o permisible y que no sea manifiestamente compatible con el uso prioritario de la zona.

NORMAS APLICABLES A LA ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA 3: UE3

Edificios denunciados situados en la zona UE3

D Antonio Colomer / Cami de la Cossa

O de la Constitución, Tarongers, Aurons, Baillargues

P Mtro. Joaquín Rodrigo / Gregorio Ordóñez / Emilio Attard

CAPÍTULO VII.VI. ZONA UNIFAMILIAR EXTENSIVA 3: UE3

Art. VII.VI.3. Sistema regulador adoptado y tipo de ordenación

El sistema regulador adoptado corresponde al de tipología unifamiliar aislada o pareada o en grupos de tres o cuatro viviendas ordenados de forma que no presenten grupo de más de dos viviendas en cada una de las orientaciones, con regulación por alineación exterior y establecimiento de retranqueos mínimos de la alineación de fachada respecto a vía pública y colindantes, con liberalización de espacios interiores no edificables y tratamiento de éstos como jardines y espacios libres de uso y dominio privado.

Art. VII.VI.5. Tipología

VII.VI.5.1. Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la de vivienda unifamiliar aislada como la pareada o en grupos de tres o cuatro viviendas ordenados de forma que no presenten grupo de más de dos viviendas en cada una de las orientaciones, desarrolladas en parcela común o individuales con medianera compartida. La tipología pareada o agrupada tiene la limitación de la obligatoriedad de ejecución simultánea o en fases sucesivas de un proyecto único de todas las viviendas.

VII.VI.5.2. Disposición libre en planta salvo los condicionamientos impuestos por las condiciones de aprovechamiento, volumen, forma y ejecución simultánea.

Art. VII.VI.6. Condiciones de aprovechamiento, volumen y forma

VII.VI.6.1. Ocupación máxima total de parcela: 40 %⁹

VII.VI.6.2. Edificabilidad máxima total de parcela: 0'50 m²/m².

VII.VI.6.3. Número máximo de plantas: 2 (PB+1)

VII.VI.6.4. Posibilidad de áticos por encima 2ª planta en edificaciones con cubierta plana: No

VII.VI.6.5. Otras construcciones no habitables por encima de la 2ª planta en edificaciones con cubierta plana: Según limitaciones normativa general. Deberán quedar integrados en la composición del edificio y con tratamientos exteriores idénticos o similares a los empleados en las fachadas del mismo.

VII.VI.6.6. Posibilidad de espacios habitables bajo cubierta inclinada por encima de la 2ª planta: Sí, según limitaciones normativa general.

VII.VI.6.7. Altura máxima de cornisa: 7 m medidos sobre el punto medio del plano de fachada del edificio a la rasante natural inicial del terreno. En parcelas que presenten fuerte desnivel ascendente desde la alineación exterior de la calle (más de 1'50 m de desnivel ascendente en planta edificada), la altura de cornisa se medirá en el plano medio vertical paralelo al de fachada situado en la mitad de la edificación, desde la línea de intersección de dicho plano con la rasante natural inicial del terreno.

VII.VI.6.8. Pendiente máxima cubiertas inclinadas: 30° sexagesimales.

VII.VI.6.9. Altura máxima de cumbre: 10 m (sin perjuicio de las limitaciones generales derivadas de espacios habitables bajo cubierta, en su caso).

VII.VI.6.10. Sótanos: Sí. No computan como planta ni su edificabilidad.

VII.VI.6.11. Semisótanos: Sí. No computan como planta ni su edificabilidad dentro de las limitaciones establecidas en la normativa general¹⁰.

Coherente con el ambiente de la zona: predominio de espacios ajardinados.

Descritos en el artículo VII.II.44.

Art. VII.VI.8. Usos

VII.VI.8.1. Uso prioritario según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial unifamiliar.

VII.VI.8.2. Uso obligatorio según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) No se establece.

VII.VI.8.3. Usos permitidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Dotacional.

B) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Garaje individual o aparcamiento establecido según la reserva obligatoria y vinculado a la propia vivienda o al uso permitido o permisible.

VII.VI.8.4. Usos permisibles según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Comercial básico; categoría inocua; nivel 1; situación 2 ó 3; sectores de actividad A, E y G.

b) Oficinas categoría C en situación 1.

c) Servicios de hostelería no residenciales clases B, D y E, en situación 2 ó 3.

B) Producción, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Artesanal en situación 1 para viviendas aisladas o situación 2 para cualquier tipo de agrupación.

VII.VI.8.5. Usos prohibidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial:

a) Vivienda plurifamiliar reducida o colectiva.

b) Residencial colectivo.

B) Terciario, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

C) Producción, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

D) Rústico.

E) Cualquier uso no expresamente relacionado como prioritario, obligatorio, permitido o permisible y que no sea manifiestamente compatible con el uso prioritario de la zona.

NORMAS APLICABLES A LA ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA 1: UI1

Edificios denunciados situados en la zona UI1

E Mossén Sorribes / Doctor Vilella / Ramón y Cajal

F Ausias Marc / Barón de Campolivar

G Ausias March –entre Germanías y San Agustín-

K Ausias March –entre Germanías y San Agustín, también-

CAPÍTULO VII.XII. ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA 1: UI1

Art. VII.XII.3. Sistema regulador adoptado y tipo de ordenación

El sistema regulador adoptado corresponde genéricamente al de alineación fachada con construcción entre medianeras y libertad para modificar éste con las limitaciones que se desarrollan en la presente normativa. Una subzona del entorno de Plaza España queda específicamente regulada con sistema de doble alineación parcela-fachada. Las tipologías son unifamiliar o plurifamiliar reducida en toda la zona.

Art. VII.XII.4. Condiciones de parcelación¹¹

VII.XII.4.1. Parcela mínima edificable:

- A) Superficie mínima: 75 m².
- B) Frente mínimo de fachada: 5 m.
- C) Forma parcela: susceptible de inscribir un rectángulo de 5x9 m, uno de cuyos lados se apoye en la fachada.
- D) Angulo mínimo fachada-medianería: 80° sexagesimales.

VII.XII.4.2. Parcela máxima edificable:

- A) Frente de fachada máximo 20 m exceptuándose las parcelas en esquina o testero con superficie inferior a 600 m².

Art. VII.XII.5. Tipología

VII.XII.5.1. Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la de vivienda unifamiliar como plurifamiliar reducida.

VII.XII.5.2. Disposición general en la zona: entre medianeras con alineación a fachada, susceptible de modificar la disposición entre medianeras con doble alineación parcela-fachada con retiro de la edificación mediante Estudio de Detalle para tratamiento conjunto en todo un frente de manzana o actuación aislada¹².

VII.XII.5.3. Disposición específica subzona parcelas con frente de fachada a Plaza de España entre las calles Germanies y Barón de Campolivar: doble alineación parcela-fachada, con retiro de la edificación de la línea exterior según planos alineaciones.

Art. VII.XII.6. Condiciones de aprovechamiento, volumen y forma

VII.XII.6.3. Número máximo de plantas: 3L.

VII.XII.6.7. Posibilidad de espacios habitables bajo cubierta inclinada por encima de la última planta: No, por tratarse de edificios regulados a altura de coronación (3L) salvo que no hayan agotado el número máximo de plantas autorizado.

VII.XII.6.8. Altura máxima de coronación en fachada: 9 m.

VII.XII.6.9. Criterio de medición: medidos sobre el punto medio del plano de fachada del edificio a la acera en el centro de la fachada.

VII.XII.6.10. Pendiente máxima cubiertas inclinadas: 30° sexagesimales.

Al parecer, este artículo ha sido anulado, desconociéndose si ha entrado en vigor la modificación. En todo caso, la eliminación de las condiciones de parcelación no supone modificar la tipología sino el mismo tipo de casa en una parcela que puede tener un tamaño distinto al regulado inicialmente.

¹² Apartado modificado, desconociéndose si ha entrado en vigor la nueva redacción que diría: „VII.XII.5.2. Disposición general en la zona: entre medianeras con alineación a fachada, susceptible de modificar la disposición entre medianeras con doble alineación parcela-fachada con obligación de que no queden medianeras vistas y cuidando la correcta articulación formal de la edificación con las permisibles en las parcelas vecinas.” En todo caso, la modificación no ampara incrementos de edificabilidad.

VII.XII.6.11. Altura máxima de cumbrera: 3'50 m por encima del plano superior del último forjado horizontal habitable (sin perjuicio de las limitaciones generales derivadas de espacios habitables bajo cubierta, en su caso).

VII.XII.6.12. Sótanos¹³: Sí, si no se acusa en fachada rampa alguna de descenso al mismo.

VII.XII.6.13. Semisótanos: Sí, si no se acusa en fachada rampa alguna de descenso al mismo.

Art. VII.XII.8. Usos

VII.XII.8.1. Uso prioritario según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial unifamiliar.

VII.XII.8.2. Uso obligatorio según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) No se establece.

VII.XII.8.3. Usos permitidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Plurifamiliar reducido.

B) Dotacional.

C) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Garaje individual o aparcamiento establecido según la reserva obligatoria y vinculado a la propia vivienda o al uso permitido o permisible.

VII.XII.8.4. Usos permisibles según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Residencial colectivo grupo a).

B) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Comercial básico o secundario hasta 150 m² de superficie máxima construida (sin contabilizar servicios y almacenes); categoría inocuo nivel 1; situación 2 ó 3; sectores de actividad A, B, D, E, F, G, H o I.

b) Oficinas categoría B en situación 2 o categoría C en situación 1.

c) Servicios de hostelería no residenciales, recreativo y espectáculos de las clases C, D o E, en situación 2 ó 3.

C) Producción, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

a) Artesanal, en situación 1 ó 2.

VII.XII.8.5. Usos prohibidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial:

a) Vivienda plurifamiliar colectiva.

b) Residencial colectivo grupo b).

B) Terciario, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

C) Producción, excepto los expresamente permitidos o permisibles.

D) Rústico.

E) Cualquier uso no expresamente relacionado como prioritario, obligatorio, permitido o permisible y que no sea manifiestamente compatible con el uso prioritario de la zona.

NORMAS APLICABLES A LA ZONA UNIFAMILIAR INTENSIVA 3: UI3

Idéntica observación que en el caso de la zona CAS.

Edificio denunciado situados en la zona UI3

M Ausias March / Maestro José Dolz

CAPÍTULO VII.XIV. UNIFAMILIAR INTENSIVA 3: UI3

Art. VII.XIV.2. Sistema regulador adoptado y tipo de ordenación

El sistema regulador adoptado corresponde al de alineación fachada obligatoria con construcción entre medianeras, con tipología de pequeños bloques unifamiliares o plurifamiliares reducidos.

Art. VII.XIV.4. Tipología

VII.XIV.4.1. Se establecen como tipologías admisibles en esta zona tanto la de vivienda unifamiliar como plurifamiliar reducida.

VII.XIV.4.2. Disposición entre medianeras con alineación fachada obligatoria.

Art. VII.XIV.5. Condiciones de aprovechamiento, volumen y forma

VII.XIV.5.3. Número máximo de plantas: 3 (PB+2).

VII.XIV.5.7. Posibilidad de espacios habitables bajo cubierta inclinada por encima de la última planta: Sí, ajustándose a las determinaciones generales para regulación por altura de cornisa¹⁴. Podrán contar con acceso independiente si no han agotado el número máximo de plantas autorizado.

VII.XIV.5.8. Altura máxima de cornisa: 9'50 m.

VII.XIV.5.9. Criterio de medición: medidos sobre el punto medio del plano de fachada del edificio a la acera en el centro de la fachada.

VII.XIV.5.10. Pendiente máxima cubiertas inclinadas: 30° sexagesimales.

VII.XIV.5.11. Sótanos: Sí.

VII.XIV.5.12. Semisótanos: Sí.

Art. VII.XIV.7. Usos

VII.XIV.7.1. Uso prioritario según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial unifamiliar.

VII.XIV.7.2. Uso obligatorio según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) No se establece.

VII.XIV.7.3. Usos permitidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Plurifamiliar reducido.

B) Dotacional.

C) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado:

a) Garaje individual o aparcamiento establecido según la reserva obligatoria y vinculado a la propia vivienda o al uso permitido o permisible.

VII.XIV.7.4. Usos permisibles según el art. V.I.3. de estas Normas:

A) Residencial, exclusivamente los relacionados en este apartado: 14a) Residencial colectivo grupo a).

B) Terciarios, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:

Ver el artículo VII.II.40.4. Habiéndose agotado el número de plantas (3:PB+2), no están permitidos.

- a) Comercial básico o secundario hasta 250 m2 de superficie; categoría inocua con niveles 1, 2 ó 3, o calificado con medidas correctoras y niveles 1 ó 2; situación 2 ó 3; sectores de actividad A, B, C, D, E, F, G, H o I.
 - b) Oficinas categoría B en situación 2 o categoría C en situación 1.
 - c) Servicios de hostelería no residenciales, recreativo y espectáculos de las clases B, C, D o E, en situaciones 2 ó 3.
- C) Producción, exclusivamente los relacionados en este apartado y con las limitaciones indicadas en cada caso:
- a) Artesanal, en situación 1 ó 2.
 - b) Servicios del automóvil, categoría A)., Inocuo con niveles 1, 2, 3 y 4 o calificado con medidas correctoras y niveles 1, 2 ó 3; en situación 2.

VII.XIV.7.5. Usos prohibidos según el art. V.I.3. de estas Normas:

- A) Residencial:
 - a) Vivienda plurifamiliar colectiva.
 - b) Residencial colectivo grupo b).
- B) Terciario, excepto los expresamente permitidos o permisibles.
- C) Producción, excepto los expresamente permitidos o permisibles.
- D) Rústico.
- E) Cualquier uso no expresamente relacionado como prioritario, obligatorio, permitido o permisible y que no sea manifiestamente compatible con el uso prioritario de la zona.

NORMAS APLICABLES A LA ZONA PLURIFAMILIAR INTENSIVA 1: PI2

Edificio denunciados situados en la zona PI2¹⁵

L Birler, Dolores Ferrada, Convento, Ausias March

VII.XVI. PLURIFAMILIAR INTENSIVA 2: PI2

Art. VII.XVI.5. Condiciones de aprovechamiento, volumen y forma

VII.XVI.5.7. Posibilidad de espacios habitables bajo cubierta inclinada por encima de la última planta: Si, ajustándose a las determinaciones generales para regulación por altura de cornisa¹⁶. Podrán contar con acceso independiente si no han agotado el número máximo de plantas autorizado.

VII.XVI.5.10. Pendiente máxima cubiertas inclinadas: 30° sexagesimales.

NORMAS APLICABLES A LA ZONA ROLL D'EN FERRIS

Edificios denunciados situados en la zona del Roll d'en Ferris

10. Maestro José Dolz / Doctor José Vilella

En la manzana en la que se sitúa el uso / tipología dominante es el "Residencial Unifamiliar", el cual se infringe. Subsidiariamente resultan de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

TÍTULO V. USOS (NORMAS GENERALES APLICABLES A TODAS LAS ZONAS QUE DEBEN TENERSE EN CUENTA EN LA INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS CONCRETAMENTE APLICABLES)

El ámbito en el que se sitúa fue objeto de una modificación del PGOU. No consta que afectara las Normas Urbanísticas reguladoras de la edificación.

Ver el artículo VII.II.40.4. Habiéndose agotado el número de plantas (3:PB+2), no están permitidos.

CAPÍTULO V.II. REGULACIÓN ESPECIFICA

SECCIÓN 1ª. RESIDENCIAL

Art. V.II.3. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

V.II.3.1. Vivienda:

A) Vivienda unifamiliar: Es la que situada en parcela independiente (o sobre un sector concreto de parcela colectiva que ocupa en exclusiva en su vertical en caso de viviendas en hilera), se desarrolla en edificio de tipología aislada o agrupada a otro de vivienda o distinto uso y cuenta con acceso exclusivo desde la vía pública (o desde las zonas libres de uso común en parcela colectiva, sin utilización de núcleo común vertical cerrado).

B) Vivienda plurifamiliar reducida: Es la que situada sobre parcela común con otra vivienda y en su misma vertical, cuenta con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública¹⁷.

C) Vivienda plurifamiliar o colectiva en bloque: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes de núcleo vertical.

V.II.3.2. Residencia colectiva y hostelería (alojamientos):

SECCIÓN 2ª. TERCIARIO

Art. V.II.19. Dotación de aparcamientos

Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

A) Como dotación de aparcamientos en usos no regulados específicamente se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 m² de la superficie útil destinada al uso que se refiera.

B) Dotación de aparcamientos para minusválidos.

Al respecto se cumplirá la normativa establecida en el Decreto 193/1988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas. En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 m² se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

C) Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Al parecer, este artículo ha sido modificado, desconociéndose si ha entrado en vigor el nuevo texto: "B) *Vivienda plurifamiliar reducida*: Es la que situada sobre parcela común con otra vivienda y en su misma vertical, presenta en conjunto una imagen coherente con tipologías de vivienda unifamiliar." que, en su caso, tampoco cumplen las edificaciones denunciadas.

TÍTULO VII. SUELO URBANO

CAPÍTULO VII.II. NORMAS COMUNES

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Art. VII.II.25. Superficie construida

VII.II.25.1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

VII.II.25.2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

VII.II.25.3. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente, aún por elementos acristalados, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

VII.II.25.4. Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art. VII.II.26. Superficie útil¹⁸

VII.II.26.1. Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

VII.II.26.2. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 metros.

VII.II.26.3. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establece para la superficie construida.

Art. VII.II.27. Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc. (establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad).

Art. VII.II.28. Coeficiente de edificabilidad

VII.II.28.1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

VII.II.28.2. En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

A) Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponde, que incluye la totalidad de las parcelas dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas edificables como los espacios libres públicos y la red viaria pública.

B) Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

Art. VII.II.29. Altura del edificio

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio, a partir de la cota de referencia.

¹⁸ La superficie construida es mayor a la superficie útil. Esta es aproximadamente un 80% de la superficie construida.

Art. VII.II.30. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia

VII.II.30.1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

A) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

B) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cosas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

VII.II.30.2. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Art. VII.II.31. Altura en unidades métricas

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

VII.II.31.1. Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

VII.II.31.2. Altura de coronación: es la que se mide hasta la cota superior del paramento de fachada.

VII.II.31.3. Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

VII.II.31.4. Altura en número de plantas: es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja. Los semisótanos no computan como número de plantas. En parcelas con fuerte pendiente recayentes a más de una calle se considerará semisótano todo local que cumpla estas condiciones en una de ellas.

VII.II.31.5. Altura máxima: se entiende por altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de planta y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Art. VII.II.32. Planta

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art. VII.II.33. Planta baja

Se entiende por planta baja aquella planta en la que, en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,40 metros sobre aquel.

Si la cara superior del pavimento de suelo se situase en alguna porción a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja.

Art. VII.II.34. Planta de piso

Se entiende por planta de piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Art. VII.II.35. Terrado o azotea

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Art. VII.II.36. Ático

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público. No se admite su existencia como tolerancia en más sobre las plantas permitidas en ninguna de las zonas, sino tan sólo como solución formal de la última planta permitida. Caso de existir pues, computa como una planta y deberá ajustarse a los parámetros reguladores generales.

Art. VII.II.37. Desván

Se entiende por desván o buhardilla la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

Art. VII.II.38. Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse construcciones con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona.

VII.II.38.2. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- A) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
- B) Los paneles de captación de energía solar.
- C) Antenas y pararrayos.

Art. VII.II.39. Condiciones particulares de los edificios con cubierta plana

VII.II.39.1. Cuando la cubierta sea plana, sobre la altura máxima reguladora sólo se podrán construir volúmenes correspondientes a casetones de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, depósitos de agua y aparatos de aire acondicionado, debiendo retranquearse todos ellos un mínimo de 3.50 m respecto del paramento de fachada, sin contabilizar el vuelo, excepto cuando la escalera dé a la fachada. En dicho supuesto, sólo se permitirán sin retranquear los volúmenes de la escalera. No se admitirá esta excepción para las cajas de escaleras en zonas reguladas con altura de coronación de fachada 3L o con regulación a cornisa y número de plantas igual a 2.

VII.II.39.2. Se permite la construcción de palomares con las limitaciones recogidas en las presentes Normas.

VII.II.39.3. Quedan prohibidos sobre las alturas máximas los volúmenes susceptibles de otros usos de los expuestos en el párrafo anterior, habitables o no.

VII.II.39.4. La altura máxima del cerramiento de fachada por encima de la altura reguladora en zonas con regulación a cornisa no podrá ser superior a 1.50 m, medidos desde la cara inferior del último forjado, pudiéndose sobrepasar esta magnitud hasta un límite de 3 m cuando se utilicen pérgolas o elementos ornamentales similares diáfanos de coronación del edificio, estéticamente admisibles o para la articulación con edificios colindantes de mayor altura. Quedará terminantemente prohibida la cubrición y cerramiento de estas pérgolas, incluso con elementos ligeros o desmontables.

VII.II.39.5. No será admisible tolerancia alguna en más en las zonas con regulación de altura a coronación de fachada.

Art. VII.II.40. Condiciones particulares de los edificios con cubierta inclinada

VII.II.40.1. En caso de cubiertas inclinadas en edificios de nueva planta o sobre elevaciones o reformas que afecten a la cubierta en zonas con regulación cornisa y número máximo de plantas fijado en 2, se permitirá que el espacio resultante de la formación de la cubierta (desván) pueda utilizarse destinándose a otros usos, incluso piezas habitables, siempre que queden vinculados a la

vivienda situada en la planta inmediata inferior y con acceso directo e interior desde ella, siempre que además se cumplan las siguientes limitaciones:¹⁹

A) La cubierta se ejecutará obligatoriamente con dos faldones o más, situando la cumbrera en un punto no superior a 3,5 m, por encima del plano del último forjado horizontal del edificio. Cada faldón se ejecutará en un mismo plano con pendiente única, no superior a 30° (grados sexagesimales), determinando estos condicionantes la envolvente máxima de la cubierta. Ningún extremo de alero de la línea perimetral exterior de la cubierta arrancará de un plano vertical por encima de la altura de cornisa.

B) De practicarse huecos de ventilación y/o iluminación, estos sólo se admitirán integrados en el plano del faldón correspondiente, nunca en testeros o con soluciones constructivas tipo mansarda o que den una lectura formal de existencia de planta suplementaria.

C) Las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, depósitos y cualquier otra instalación, si las hubiere, quedarán necesariamente ocultas por los faldones de cubierta.

D) Por encima de los faldones no se autorizará ningún tipo de construcción excepto chimeneas de humos, o de ventilación y elementos de instalaciones de servicio como antenas, pararrayos, instalaciones de captación de energía solar, o similares. No se admitirá la aparición de caja de escalera o elemento de salida vertical alguno para acceder a estas instalaciones. La salida se resolverá integrada en el faldón.

E) Si algún sector de la cubierta de la 2ª planta (nunca del desván) estuviera resuelto con cubierta plana y no con cubierta inclinada y ésta tuviera acceso por paramento vertical de la caja de escalera, este paramento en el que podrán practicarse huecos verticales para acceso e iluminación de la caja de escalera quedará necesariamente englobado en la envolvente general de la cubierta, sin sobresalir de la misma.

F) En las zonas con regulación de aprovechamiento por coeficiente de edificabilidad máxima, estos espacios utilizables bajo cubierta computarán a todos los efectos si existieran y fueran susceptibles de utilización futura por su solución constructiva, aunque en el proyecto no se plantee su habitabilidad. A estos efectos computarán como superficies construidas las correspondientes a aquellos sectores del desván o buhardilla con altura libre superior a 1.50 m, estén planteados como espacios habitables o no.

VII.II.40.2. En caso de cubiertas inclinadas en zonas con regulación de coronación de fachada y número máximo de plantas fijado en 3L no se admitirán por encima de la planta 3ª espacios que puedan utilizarse destinándose a otros usos, aunque queden vinculados a la vivienda situada en la planta inmediata inferior y con acceso directo e interior desde ella. Las cubiertas inclinadas cumplirán en este caso las siguientes limitaciones:

A) La cubierta se ejecutará obligatoriamente con dos faldones o más, situando la cumbrera en un punto no superior a 3,00 m, por encima de la altura máxima de coronación de fachada limitada por las Normas. Cada faldón se ejecutará en un mismo plano con pendiente única, no superior a 30° (grados sexagesimales), determinando estos condicionantes la envolvente máxima de la cubierta. Ningún

¹⁹ Los apartados A, B y C siguientes, han sido objeto de una propuesta de modificación que, al parecer, no está vigente. La nueva redacción diría:

A) La cubierta se ejecutará obligatoriamente con dos faldones o más, situando la cumbrera en un punto no superior a 3,5 m, por encima del plano del último forjado horizontal del edificio. Cada faldón se ejecutará en un mismo plano con pendiente no superior a 30° (grados sexagesimales), determinando estos condicionantes la envolvente máxima de la cubierta. Ningún extremo del alero de la línea perimetral exterior de la cubierta arrancará de un plano vertical por encima de la altura de cornisa.

Se mantendrá la línea de cornisa en todo el perímetro de la edificación de acuerdo con la altura indicada por el Plan, partiendo la cubierta inclinada de la línea de fachada o en su caso, del máximo vuelo que el Plan autorice en cada caso.

B) Podrán practicarse huecos de ventilación y/o iluminación, como se estime procedente, cuidando que se resuelva con cubierta inclinada, al menos, el 50% de la superficie de la cubierta.

C) Las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, depósitos y cualquier otra instalación, si las hubiere, no podrán sobresalir de la envolvente máxima autorizada.

En todo caso, la modificación de las características de las cubiertas no implicaría posibles incrementos de superficies construidas.

extremo de alero de la línea perimetral exterior de la cubierta arrancará de un plano vertical con altura de coronación superior a la máxima permitida.

B) La altura de coronación, en casos de cubierta inclinada y edificios en esquina recayentes a dos calles, se medirá sólo en el paramento del arranque de cubierta, quedando el testero regulado por la envolvente de cubierta permitida.

C) De practicarse huecos de ventilación y/o iluminación, estos sólo se admitirán tanto integrados en el plano del faldón correspondiente como en testeros o con soluciones constructivas tipo mansarda o similares.

D) Las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, depósitos y cualquier otra instalación, si las hubiere, podrán estar situados por encima de la 3ª planta si algún sector de ésta se resolviera con forjado horizontal, pero siempre quedarán necesariamente ocultas por los faldones de envolvente de cubierta realizados con las limitaciones ya expuestas.

E) Por encima de la envolvente de los faldones no se autorizará ningún tipo de construcción excepto chimeneas de humos, o de ventilación y elementos de instalaciones de servicio como antenas, pararrayos, instalaciones de captación de energía solar, o similares. No se admitirá la aparición de caja de escalera o elemento de salida vertical alguno para acceder a estas instalaciones. La salida se resolverá integrada en el faldón.

F) Si algún sector de la cubierta de la 3ª planta estuviera resuelto con cubierta plana con las limitaciones del punto D) y no con cubierta inclinada y ésta tuviera acceso por paramento vertical de la caja de escalera, este paramento en el que podrán practicarse huecos verticales para acceso e iluminación de la caja de escalera quedará necesariamente englobado en la envolvente general de la cubierta, sin sobresalir de la misma.

VII.II.40.3. En caso de espacios bajo cubierta (desvanes o buhardillas) existentes con anterioridad a la entrada en vigor de esta normativa en zonas reguladas con altura de cornisa y número máximo de plantas establecido en 2, y siempre que no requieran sustitución o modificación de la cubierta y su envolvente para su aprovechamiento, se podrá proceder al mismo con las siguientes limitaciones:

A) Que se cumplan las condiciones de edificabilidad máxima en la propia parcela computando estos espacios.

B) Estos espacios utilizables bajo cubierta computarán a todos los efectos si existieran y fueran susceptibles de utilización futura por su solución constructiva, aunque en el proyecto no se plantee su habitabilidad. A estos efectos computarán como superficies construidas las correspondientes a aquellos sectores del desván o buhardilla con altura libre superior a 1.50 m, estén planteados como espacios habitables o no.

C) Que los huecos que existan o puedan practicarse de ventilación y/o iluminación, estén integrados en el plano del faldón correspondiente, nunca en testeros o con soluciones constructivas tipo mansarda o que den una lectura formal de existencia de planta suplementaria.

D) Que las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, depósitos y cualquier otra instalación, si las hubiere, queden necesariamente integrados en los faldones de cubierta.

E) Que por encima de los faldones no exista ningún tipo de construcción excepto chimeneas de humos, o de ventilación y elementos de instalaciones de servicio como antenas, pararrayos, instalaciones de captación de energía solar, o similares. No se admitirá la aparición de caja de escalera o elemento de salida vertical alguno para acceder a estas instalaciones. La salida, en su caso, estará integrada en el faldón.

F) Que si algún sector de la cubierta de la 2ª planta (nunca del desván) estuviera resuelto con cubierta plana y no con cubierta inclinada y ésta tuviera acceso por paramento vertical de la caja de escalera, este paramento en el que podrán existir o practicarse huecos verticales para acceso e iluminación de la caja de escalera quede necesariamente englobado en la envolvente general de la cubierta, sin sobresalir de la misma.

VII.II.40.4. No se permitirá el aprovechamiento de espacios bajo cubierta inclinada mas que en los casos expuestos salvo que se trate de actuaciones en las que no se haya agotado el máximo número de plantas permitido, acogiéndose a la tolerancia en menos establecida para cada zona.

Art. VII.II.41. Entreplanta (entrepiso o altillo)

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado del suelo en una situación intermedia entre los planos del pavimento y techo de una planta baja.

Art. VII.II.42. Altura libre de planta

VII.II.42.1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

VII.II.42.2. Salvo en lo dispuesto en los siguientes párrafos de este art. o determinación contraria en las ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

VII.II.42.3. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30% de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso ser inferior a 2,20 m. No obstante en cocinas, vestíbulos, pasillo, cuartos de aseo y tendedores, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros.

VII.II.42.4. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial, etc.) de 3 metros en todas las plantas. Salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

VII.II.42.5. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Art. VII.II.43. Planta sótano

VII.II.43.1. Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,10 m sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

VII.II.43.2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (Aparcamientos) y 2,50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjado).

Art. VII.II.44. Planta semisótano

VII.II.44.1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 m por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,10 m ni a menos de 0,80 m por encima de la cota de referencia.

VII.II.44.2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 m para la altura libre (aparcamientos) y 2,50 m para la altura de planta (entre caras superiores de forjados) y máximos de 3,30 m respectivamente.

Art. VII.II.45. Piezas habitables en plantas bajo rasante

VII.II.45.1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables alguna.

VII.II.45.2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Art. VII.II.46. Cuerpos salientes (vuelos)

VII.II.46.1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

A) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm y una anchura total no superior a 3 m.

B) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

C) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en el párrafo a) anterior.

D) Se entiende por mirador el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

VII.II.46.2. En las Ordenanzas particulares se establece para cada zona y/o subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

VII.II.46.3. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados, será como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

Art. VII.II.47. Entrantes

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

VII.II.47.1. Profundidad no superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc., cuando dichas soluciones sean expresamente admitidas por la ordenanza particular de zona.

VII.II.47.2. Altura libre como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.