Ayuntamiento de Albal

Edicto del Ayuntamiento de Albal sobre publicación del anuncio de aprobación y de las normas urbanísticas del Plan Parcial de Mejora del Sector 1.1.A del Plan General de Albal.

EDICTO

Plan Parcial de Mejora del Sector 1.1.A. del Plan General de Albal

Indice general

A. Parte sin eficacia normativa.

A.1. Memoria informativa.

A.2. Memoria justificativa.

Anexo 1: Cuadro pormenorizado de superficies.

A.3. Planos de información.

B. Parte con eficacia normativa.

B.1. Normas urbanísticas.

Anexo 2: Fichas de zona.

B.2. Planos de ordenación.

A. Parte sin eficacia normativa.

A.1. Memoria informativa.

A.1.1. Introducción.

A.1.1.1. Procedencia y objeto de la formulación del plan parcial.

A.1.1.2. Régimen jurídico.

A.1.1.3. Delimitación del ámbito.

A.1.2. Condiciones institucionales.

A.1.2.1. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

A.1.2.2. Obras programadas y política de inversiones públicas.

A.1.2.3. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

A.2. Memoria justificativa.

A.2.1. Objetivos y criterios generales de la ordenación.

A.2.2. Análisis ponderado de las diferentes alternativas y justificación de la solución adoptada.

A.2.3. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

A.2.3.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

A.2.3.2. Ficha de planeamiento y gestión.

A.2.4. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada propuesta.

A.2.5. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

A.2.6. Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de sus condiciones legales y reglamentarias.

A.2.7. Delimitación de áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.

Anexo 1: Cuadro pormenorizado de superficies.

A.3. Planos de información.

I01. Encuadre territorial 1:50.000
1:10.000

I02. Ambito del plan parcial sobre topográfico actual . 1:1.000

I03. Planeamiento vigente plan general:
Ordenación pormenorizada 1:1.000

A.1. Memoria informativa.

A.1.1. Introducción.

A.1.1.1. Procedencia y objeto de la formulación del plan parcial de mejora.

El presente documento, de iniciativa particular, es promovido por La Agrupación de Interés Urbanístico Balaguera, que encarga a AMP Associats, S.L., colegiado número 9.016 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana, su redacción.

Los planes parciales de mejora (en adelante PPM) se redactan con el objeto de mejorar la ordenación pormenorizada establecida por los planes generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que doten de mayor calidad ambiental a los futuros espacios urbanos de uso colectivo o incrementen la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

Se redacta, a instancia del Ayuntamiento de Albal, como propuesta de planeamiento con el propósito de desarrollar urbanísticamente el sector de suelo urbanizable (en adelante Suble) ordenado pormenorizadamente e identificado como Sector 1.1.A por el Plan General (en adelante PG) de Albal, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo el 16 de noviembre de 2001 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.280; 26 de junio de 2002).

A.1.1.2. Régimen jurídico.

Las determinaciones del presente documento se plantean de conformidad con lo previsto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano (en adelante RPCV), y la legislación urbanística estatal vigente.

A.1.1.3. Delimitación del ámbito.

El ámbito del presente PPM, se corresponde con el Sector de SUble ordenado pormenorizadamente, denominado Sector 1.1.A, y delimitado en el mencionado PG de Albal, con una superficie total de 168.977,69 m²s.

Dichos terrenos se sitúan al sur del casco urbano del municipio de Albal, en la denominada partida de La Balaguera, configurando el borde urbano de dicha población, cuyo crecimiento viene claramente limitado al sur por la Ronda Oeste Albal (CV-33).

Están delimitados al norte por el casco urbano de Albal (calle Alcàsser), al sur por la Ronda Oeste Albal CV-33, al este por el Camí Reial de Madrid (avenida Padre Carlos Ferris) y al oeste con la calle Falangista Esteve.

Tras una reciente medición topográfica, y tras ajustar la delimitación del sector al límite del suelo de dominio público correspondiente a la intersección de la Ronda Oeste de Albal (CV-33) con el, se obtiene una superficie total de 168.981,12 m²s.

A.1.3. Condiciones institucionales.

A.1.3.1. Determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente.

Las determinaciones urbanísticas de referencia del presente PPM son, a todos los efectos, las que establece el PG, a partir de la consideración de los terrenos afectados como aptos, para su desarrollo urbanístico y, por lo tanto, clasificados como suelo urbanizable y ordenados pormenorizadamente por el propio PG.

Reproducimos a continuación la ficha de planeamiento correspondiente al Sector 1.1.A, definida en el apartado 3.5 Fichas de planeamiento del documento con eficacia normativa del PG.

3.5.1. Sector 1.1.A.

1. Datos generales.

—Situación: Linda al norte, este y oeste con el casco urbano, y al sur con la Ronda Oeste Albal.

—Clasificación: Suelo urbanizable residencial.

—Referencia a planos: Planos de ordenación pormenorizada. Plano número II.4.1.

—Superficie del sector: 168.977,69 m².

Viario: 43.277,17 m².
Equipamientos: 31.412,68 m².
Zona verde: 29.915,48 m².
Privado: 38.780,70 m².

—Red primaria incluida en el sector (no computable): 25.591,66 m² (P.QL).

—Superficie computable: 143.386,03 m².

—Densidad y número máximo de viviendas: 60 viv/Ha y 850 viviendas totales.

—Número mínimo de plazas de aparcamiento: Artículo 78 de las Normas Urbanísticas.

2. Condiciones de ordenación.

—Zonas de ordenación urbanística: Zona de residencial edificación abierta (EDA).

—Tipologías: Edificación abierta.

Sistema de ordenación: Ordenación por alineación de calle.

—Uso global: Residencial.

—Usos pormenorizados:

a) Uso dominante.

—Residencial: Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

—Económico-terciario (T):

• Comercial (Tco) ..... Tco.1.a; Tco.1.b; Tco.1.c. y Tco.1.d

- Hotelero (Tho)..... Tho.1
- Oficinas (Tof)..... Tof.1.a.; Tof 1.b; y Tof.1.c. y Tof1.d
- Recreativo (Tre)..... Tre.1; Tre.2 y Tre.3

—Industrial (I):

- Industrial o de almacén (ALM)..... Alm.1, Alm.2 y Alm.3

—Dotacional (D):

- Zonas verdes y espacios libres (ZV)..... AL y JL y QL
- Educativo-cultural (ED)..... ED1.1; ED1.2; ED.1.3; ED.2.1; ED.2.2. y ED.3
- Deportivo – Recreativo (RD)..... RD.1; RD.2 y RD.3
- Asistencial (TD)..... TD.1; TD.2 y TD.3
- Aparcamientos (AV)..... AV.1.1; AV.1.2; AV.1.3; AV.1.4 y AV.2
- Administrativo-institucional (AD).
- Infraestructuras-servicios urbanos (ID).. ID.8

c) Usos incompatibles.

—Industrial: Los no señalados como compatibles.

—Residencial unitario.

—Terciario: Los no señalados como compatibles.

—Dotacional: Los no señalados como compatibles.

- Indice de edificabilidad bruta (IEB):..... 1,00 m²t/m²
- Indice de edificabilidad residencial (IER):..... 0,80 m²t/m²
- Indice de edificabilidad terciaria (IET): ..... 0,20 m²t/m²

Cuadro de superficies:

Cuadro de superficies del sector 1.1.A

Zona	Manzanas superficie, m²	Manzanas Edif., m² techo	Zonas verdes superficie, m²	Equipamientos superficie, m²	Parque público superficie, m²	Red viaria superficie, m²
1.EDA	2.261,36	7.414,95				
2.EDA	2.715,12	9.639,44				
3.EDA	2.715,12	9.639,44				
4.EDA	4.797,78	18.195,16				
5.EDA	4.879,55	18.366,27				
6.EDA	5.607,29	20.704,83				
7.EDA	4.426,18	17.111,43				
8.EDA	4.435,46	17.111,43				
9.EDA	2.000,46	7.635,33				
10.EDA	2.011,45	7.700,14				
11.EDA	2.930,93	9.867,59				
SJL.1			1.906,82			
SJL.2			1.412,64			
SJL.3			10.018,36			
PJL.1			6.184,27			
PJL.2			7.389,72			
PJL.3			1.954,00			
SAL			1.049,67			
SRD				20.229,53		
STD				2.628,03		
SED				8.555,12		
PQL					25.591,66	
RV						43.277,17
Total	38.780,70	143.386,03	29.915,48	31.412,68	25.591,66	43.277,17

Superficie total del sector, m²..... 168.977,69

Superficie computable del sector, m²..... 143.386,03

Indice de edificabilidad bruta del sector, m²..... 1,00

Las zonas denominadas PJL, computan el 100 por 100 de su superficie como jardín de red pormenorizada, aunque están adscritas a Protección de Carreteras, en el régimen que establece la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y el artículo 91 de las normas urbanísticas del plan general.

La zona verde tipo jardín se ha computado con el diámetro 25 m, tangente a todo.

Parámetros de edificación

Sector de suelo urbanizable 1.1.A, parámetros de EDA

Manzana	Superficie, m²	Edificabilidad m²t	Ocupación Máx. Sótano %	Ocupación máxima Piso %
1	2.261,36	7.414,95	100	75
2	2.715,12	9.639,44	100	75
3	2.715,12	9.639,44	100	75
4	4.797,78	18.195,16	100	75
5	4.879,55	18.366,27	100	75
6	5.607,29	20.704,83	100	75
7	4.426,18	17.111,43	100	75
8	4.435,46	17.111,43	100	75
9	2.000,46	7.635,33	100	75
10	2.011,45	7.700,14	100	75
11	2.930,93	9.867,59	100	75
Total	38.780,70	143.386,03	100	75

Exponemos, a continuación, la regulación que establece el PG para la tipología EDA (edificación abierta), contenida en el artículo 135 de las Normas Urbanísticas del PG de Albal (título V. Capítulo I. Sección B. Normas Particulares de las Zonas de Ordenación Urbanística), así como en la correspondiente ficha de zona:

Artículo 135. Edificación abierta (EDA).

1. Ambito.

La zona está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de calificación del suelo del plan.

2. Configuración de la zona.

Se trata de una zona de ensanche abierto y se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, tipología edificatoria de bloque exento y uso global residencial.

3. Uso global.

Residencial.

4. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante.

—Residencial: Múltiple (RM).

b) Usos compatibles.

—Económico-terciario (T):

- Comercial (Tco)..... Tco.1.a; Tco.1.b; Tco.1.c, y Tco.1.d
- Hotelero (Tho)..... Tho.1
- Oficinas (Tof)..... Tof.1.a; Tof.1.b; y Tof.1.c, y Tof.1.d
- Recreativo (Tre)..... Tre.1; Tre.2, y Tre.3

—Industrial (I):

- Industrial o de almacén (ALM)..... Alm.1; Alm.2, y Alm.3

—Dotacional (D):

- Zonas verdes y espacios libres (ZV).... AL y JL y QL
- Educativo-cultural (ED)..... ED1.1; ED1.2; ED.1.3; ED.2.1; ED.2.2, y ED.3.
- Deportivo-recreativo (RD)..... RD.1; RD.2 y RD.3.
- Asistencial (TD)..... TD.1; TD.2 y TD.3.
- Aparcamientos (AV)..... AV.1.1; AV.1.2; AV.1.3; AV.1.4, y AV.2
- Administrativo-institucional (AD).
- Infraestructuras-servicios urbanos (ID) ID-8

c) Usos incompatibles.

—Residencial unitario (RU).

—Industrial: Los no señalados como compatibles.

—Terciario: Los no señalados como compatibles.

—Dotacional: los no señalados como compatibles.

5. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a la manzana y el vial.

—Alineaciones de viales: Las definidas en los planos de alineaciones.

—Rasantes: Las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la parcela.

—Parcela mínima edificable: 300 m².

—Frente mínimo de parcela: 10 m.

—Rectángulo mínimo inscrito: 10 m 20 m.

c) Relativos a posición.

—Distancia mínima obligatoria a linde frontal: 0 metros, con carácter obligatorio.

—Ocupación máxima en planta de piso: 75 por 100.
—Ocupación máxima en planta de sótano: 100 por 100

d) Relativos a volumen y forma.

—Número máximo de plantas: Planta baja + cuatro plantas + ático, tal y como se establece en los planos de alturas, Plano II.4.2.
—Número mínimo de plantas: Planta baja + tres plantas + ático
—Altura máxima de cornisa o reguladora: la definida por la fórmula Hc = 4,50 + 2,90 Np, en función del número de plantas.
—Aticos: Están permitidos, con el retranqueo de 3 m respecto al plano de fachada.
—Aprovechamiento bajo cubierta: No está permitido.
—Semisótanos: Están permitidos.
—Sótanos: Están permitidos.

6. Condiciones estéticas.

—Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones vecinas.
—No se permite vivienda en planta baja recayente a vial.
—El supuesto de utilizarse cubiertas en pendiente, la terminación vista deberá excluir materiales de tipo semiacabado tales como fibrocemento en placas y chapa metálica.
—Si se previera la utilización de energía solar, los elementos exteriores precisos deberán integrarse en el volumen de la cubierta.

7. Otras condiciones.

—Dotación de aparcamientos: La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 78 de las presentes normas urbanísticas; por ordenanza municipal se podrán fijar unas dimensiones mínimas de parcela, a partir de las cuales se exija la dotación de aparcamientos y reducir justificadamente esa dotación mínima.
—Equipamientos: Salvo que la normativa sectorial imponga diferentes exigencias, los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona. En todo caso los equipamientos educativos se regirán por su normativa sectorial.
—Condiciones funcionales de habitabilidad o de la edificación: Se seguirá la ordenanza municipal reguladora y lo dispuesto en la norma HD/91, salvo que no se admiten patios exteriores, de luces o de ventilación, recayentes a zonas de uso público, sean viales o espacios libres.
—Se computará como superficie construida el ciento por ciento de los espacios privativos, el cincuenta por ciento de las terrazas cubiertas o plantas bajas diáfanas, y no lo harán las partes de la edificación situadas bajo la planta baja o sobre la planta de cubierta, ni los elementos comunes o huecos hasta un máximo del diez por ciento del total.
—Las viviendas de dos dormitorios y una superficie útil menor o igual a 70 m², computarán dos de cada tres unidades.

Municipio: Albal — Plan: PGOU

Zona de ordenación urbanística:

Zona núm. 4

Edificación abierta — Código: EDA

Sistema de ordenación	Tipología edificatoria	Uso global
edificación aislada	bloque exento	residencial

Usos pormenorizados sectores 1.1.a, 1.1.b. y 1.1.c.

Uso dominante	Usos compatibles	Usos incompatibles
Residencial (R):		
Residencial múltiple (RM)	Económico-terciario (T): Tco.1a; Tco.1b; Tco.1c y Tco.1d Tho.1 Tof.1a; Tof.1b; Tof.1c y Tof.1d. Tre.1; Tre.2 y Tre.3	Económico-terciario (T): Los no señalados como compatibles
	Industrial (I): Alm.1; Alm.2 y Alm.3.	Industrial (I): Los no señalados como compatibles
	Dotacional (D): AL; JL y QL.	Dotacional (D): Los no señalados como compatibles
	ED1.1; ED1.2; ED1.3; ED2.1; ED2.2 y ED3 RD1; RD2 y RD3. TD1; TD2 y TD3. AV1.1; AV1.2; AV1.3; AV1.4 y AV2. AD ID8	
		Residencial (R): Residencial unitario (RU)

Parámetros urbanísticos

Parcela		Posición de la edificación	
Parcela mínima	300 m²	Distancia mínima al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	10 m		
Rectángulo inscrito mínimo	10 m 20 m		
Intensidad		**Volumen y forma**	
		Número máximo de plantas	PB + 4 + A
		Altura máxima reguladora	Hc = 4,50 + 2,90 Np
		Aticos	Sí Retranqueo 3 m
		Aprovechamiento bajo cubierta (buhardilla)	No
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Cuerpos volados y elementos salientes	Art. 136 de las normas
		Chaflanes	Plano número II.4.2 y Art. 136 de las normas

Otras condiciones

Dotación de aparcamientos: Artículo 78 de las normas urbanísticas.
Condiciones estéticas: Artículo 136 de las normas urbanísticas.
Equipamientos: Artículo 136 de las normas urbanísticas.

A.1.3.2. Obras programadas y política de inversiones públicas.

Las obras previstas por las diferentes administraciones públicas respecto de la infraestructura de vertido de aguas pluviales en el ámbito territorial comarcal se recogen en el Plan Director de Protección Contra las Inundaciones, redactado a instancia del Ayuntamiento e Albal y coordinado con la COPUT y la Confederación Hidrográfica del Júcar, y que tiene prevista la canalización de las aguas pluviales de Albal hasta su vertido final en la Albufera de Valencia.

Del mismo modo, se encuentra en fase de ejecución el desdoblamiento (hacia el sur) de la Ronda Oeste de Albal (CV-33).

A.1.3.3. Análisis de las afecciones impuestas por la legislación sectorial.

El Sector de SUble objeto del presente PP, se ve afectado por la regulación sectorial en materia de carreteras, cuyas afecciones son el resultado del trazado de la Ronda Oeste de Albal (CV-33) que configura el límite sur del sector, y fueron debidamente consideradas por la ordenación del PG, cuando dispuso una serie de zonas denominadas PJL (red primaria de espacios libres: Jardín) colindantes a la CV-33 y adscritas a Protección de Carreteras, tal y como establece el artículo 91 de las normas urbanísticas del PG:

En particular, las zonas de jardín PJL, que están situadas en la antigua zona de protección de la Ronda de Albal, CV-33, quedan adscritas a protección de carreteras y será, por tanto, de aplicación el régimen definido en este Reglamento de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

A.2. Memoria justificativa.

A.2.1. Objetivos y criterios generales de la ordenación.

Tal y como exponíamos en la memoria informativa, el presente PPM tiene por objeto mejorar la ordenación pormenorizada establecida por el PG de Albal para el Sector 1.1.A., de conformidad con el artículo 80 del RPCV.

La ordenación que se propone asume el trazado viario y alineaciones de parcelas dotacionales y residenciales, establecidas por el PG, limitando su actuación a regular el número de máximo de plantas de las parcelas residenciales calificadas como EDA (edificación abierta) por el propio PG, incrementando su valor máximo, con el objeto de poder liberar mayor superficie de espacio libre privado y, de este modo, otorgar de mayor calidad espacial a dichos espacios interiores. a dotar de mayor flexibilidad a la regulación.

La configuración de dichos espacios, atendiendo a parámetros de regularidad geométrica, dimensiones mínimas, orientación, soleamiento, etc., requiere, además, de la definición de la posición y las alineaciones de las futuras edificaciones que volcarán a dichos espacios.

En el apartado A.1.3.1. de la presente memoria hemos reproducido los parámetros urbanísticos que establece el PG para regular la Zona de Ordenación EDA, a través del artículo 135 de la normas urbanísticas del PG, y de la ficha de zona correspondiente.

Dichos parámetros, dado el considerable índice de edificabilidad Bruta (IEB) asignado al Sector 1.1.A (1 m²t/m²s) y la limitación de alturas establecida (V+A), conllevan un escaso margen de maniobra a la hora de ordenar, dentro de cada parcela edificable, la tipología EDA, que por su propia configuración tipológica requiere de un significativo grado de flexibilidad.

Se trata, en definitiva, de establecer unos parámetros de ordenación que le otorguen el mayor protagonismo posible al espacio libre privado resultante para poder desarrollarse correctamente, priorizando, en todo momento, la consecución de la mayor calidad ambiental.

A.2.2. Análisis ponderado de las diferentes alternativas y justificación de la solución adoptada.

A partir de los datos anteriormente expuestos se estuvieron ensayando diferentes soluciones en cada una de las parcelas edificables, a partir del modelo tipológico de edificación abierta (EDA), intentando liberar de la edificación el mayor porcentaje de parcela edificable posible, para conseguir, de este modo, priorizar y recualificar los espacios libres privados que, de algún modo, también repercuten en la propia percepción del espacio público, a través de la denominada escena urbana.

Si tenemos en cuenta que los parámetros actuales implicaban, en la mayoría de los casos, la ocupación del 100 por 100 de la parcela en planta baja para poder materializar la edificabilidad total asignada resulta más que obvia la necesidad de incrementar el número máximo de alturas permitido, con el objeto de liberar significativamente el espacio libre privado, seriamente mermado con los parámetros actuales.

Para poder priorizar el espacio libre privado de cada parcela edificable, la alineación exterior de las edificaciones se ajusta al linde frontal de parcela, no permitiendo retranqueo de la edificación respecto al vial.

Recordemos que la tipología EDA se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria bloque exento y el uso global residencial (artículo 135.2 de las NN.UU. del PG). Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios, el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

Nos encontramos, por lo tanto, ante la necesidad de definir una nueva zona de ordenación urbanística que identificaremos como EDA-2, en la que se definen desde el planeamiento la posición de la edificación y que será de aplicación en la totalidad de parcelas edificables del Sector 1.1.A.

Dicha zona aparece debidamente regulada en las normas urbanísticas del presente PPM, así como en la ficha de zona correspondiente.

A.2.3. Justificación de su adecuación a la ordenación estructural.

A.2.3.1. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante uno de los sectores de SUble residencial, que conforma el suelo de expansión previsto y ordenado pormenorizadamente por el PG para los terrenos adyacentes al casco urbano o área urbana principal, situados al sur del mismo.

Al tratarse de un suelo urbanizable inmediato al urbano, con unas claras condiciones de conexión y articulación con la trama existente, parece obvia la prioridad de su ejecución, dentro de la secuencia lógica de ocupación del territorio, fundamentalmente si tenemos en cuenta el hecho de que se establezca la ordenación pormenorizada desde el propio PG.

A.2.3.2. Ficha de planeamiento y gestión.

El vigente PG detalla, en el apartado 3.5 Fichas de planeamiento del documento con eficacia normativa del PG., las fichas de planeamiento de los sectores de SUble, cuyas determinaciones referentes al Sector 1.1.A hemos reproducido en el apartado A.1.3.1.

A la vista de dichas características, y tras ajustar la ordenación del sector a partir de dichos parámetros, el presente PPM establece la siguiente ficha de planeamiento:

ficha de planeamiento y gestión

balaguera

planeamiento

DATOS GENERALES

Municipio			Albal
Sector PGOU			1.1.a
Denominación			Sector 1.1.a La Balaguera
Clase de Suelo			Urbanizable
Figura de Planeamiento			Plan Parcial de Mejora
Uso global			Residencial
Superficie computable Sector		m²s	143.539,84
Sup. Red Primaria adscrita no computable		m²s	25.441,28
Sup. Total ámbito planeamiento		m²s	168.981,12
Índice Edificabilidad bruta màx.	IEB	m²t/m²s	1,000
Edificabilidad bruta màx.	EB	m²t	143.539,84
Densidad máxima		viv/Ha	60
Nº máximo viviendas		viv	850
Tipología edificatoria dominante			Edificación Abierta Tipo 2 (EDA-2)

SUELO DOT. PÚBL.

	Código	m²s	% S. Sector
Red Primaria Suelo Dotacional	PD	**25.441,28**	
Zonas Verdes	PQL	25.441,28	
Red Secundaria Suelo Dotacional	SD	**104.788,49**	**73,00%**
Zonas Verdes computables	SZV	29.751,31	20,73%
Equipamientos	SEQ	31.595,62	22,01%
Red Viaria	SRV	43.441,56	30,26%
Red Complem. Afecciones Sectoriales	ZA	**0,00**	**0,00%**
Total Reserva Suelo Dotacional		**130.229,77**	

SUELO DE TITULARIDAD PRIVADA

	Código			% S. Sector
Infraestructura - servicio urbano	ID	m²s	**0,00**	**0,00%**
Dotacional titularidad privada		m²s	**0,00**	**0,00%**
	IED	m²t/m²s br	0,000	
		m²t	0,00	
Parcelas Uso Residencial		m²s	**38.751,35**	**27,00%**
	IER	m²t/m²s br	0,800	
	ER	m²t	114.831,87	
		viv	850,00	
Parcelas Uso Terciario		m²s	**0,00**	**0,00%**
	IET	m²t/m²s br	**0,200**	
	ET	m²t	28.707,97	
Parcelas Uso Industrial		m²s	**0,00**	**0,00%**
	IEI	m²t/m²s br	0,000	
	EI	m²t	0,00	
Total Suelo de Titularidad Privada		m²s	**38.751,35**	**27,00%**
Total Aprovechamiento Lucrativo		m²t	**143.539,84**	

gestión

Sup. Área de Reparto	AR	m²s	168.981,12
Aprovechamiento tipo	AT	m²t utc/m²s	0,848550066
Sup. Unidad de Ejecución	UE	m²s	168.981,12
Sup. computable Sector ∈ a la UE		m²s	143.539,84
Sup. Red Primaria adscrita ∈ a la UE		m²s	25.441,28
Suelo Dot. ya afecto a su destino		m²s	0,00

Condiciones de conexión y desarrollo: Se delimita una única Unidad de Ejecución abarcando la totalidad del Sector.

Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el Sector, fundamentalmente a la Avda Padre Carlos Ferris (antiguo Camí Reial de Madrid)

Situación de la actuación respecto a la secuencia lógica del desarrollo del plan

Se trata de una única unidad de ejecución, abarcando la totalidad del Sector 1.

Condiciones de integración y de conexión de la actuación

Las condiciones de conexión quedan garantizadas a partir de la ejecución en toda su sección, de los viales interiores de nueva creación, y de la correcta conexión de los mismos a todo el viario perimetral que delimita el sector, fundamentalmente a la avenida Padre Carlos Ferris (antiguo Camí Reial de Madrid), así como por la integración de los servicios en las redes del núcleo urbano, todo ello bajo la coordinación y supervisión de los técnicos municipales.

Delimitación de la unidad de ejecución y criterios para futuras delimitaciones o redelimitaciones

La actuación U.E.-2 Balaguera, constituye en sí misma una única unidad de ejecución.

Areas de reparto y aprovechamiento tipo

Respecto a la ficha de gestión del sector en cuestión se mantiene la que establece el PG, en el apartado 3.6 Fichas de gestión del mencionado documento con eficacia normativa del PG, en la que se define el Area de Reparto 2 (AR 2), coincidente con el Sector 1.1.A y el parque público incluido en el mismo y se determina un aprovechamiento tipo de 0,848550066 m²t/m²s.

A.2.4. Descripción y justificación de la ordenación pormenorizada propuesta.

Vistos los criterios generales expuestos en los apartados A.2.1 y A.2.2, pasamos a detallar la ordenación propuesta.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos ante un sector ordenado pormenorizadamente por el PG, y la mejora de dicha ordenación que propone el presente PPM se ha limitado a regular los parámetros relativos a la edificación en las parcelas edificables, a partir de la tipología EDA definida en dicho PG.

De este modo, se ha definido una nueva ficha de planeamiento correspondiente al Sector 1.1.A (apartado A.2.3.2), para lo cual ha sido necesario introducir una variante tipológica denominada EDA-2, de aplicación en todas las parcelas edificables del sector en cuestión.

Dicha variante tipológica aporta como parámetro más significativo el incremento del número máximo de plantas (pasamos de V+A a VI+2A) y la reducción de la superficie ocupable máxima sobre rasante, con el objeto de priorizar y recualificar los espacios libres privados, tal y como exponíamos en el apartado A.2.2 de la presente memoria.

Para dicha variante tipológica, denominada EDA-2, se define desde el planeamiento la posición de la edificación, siendo de aplicación en la totalidad de parcelas edificables del Sector 1.1.A.

Nos queda, por lo tanto, recordar que la tipología EDA-2 se configura a través de un sistema mixto a partir de los sistemas de ordenación por edificación aislada y manzana cerrada, la tipología edificatoria bloque exento y el uso global residencial. (Artículo 135.2 de las NN.UU. del PG). Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios la alineación de fachada, la altura reguladora y la profundidad edificable.

A este respecto debemos recordar que en las correspondientes normas urbanísticas del presente PPM, se pormenorizan las condiciones de la edificación y el régimen de usos aplicable a la Zona de Ordenación Urbanística EDA-2 (ver plano O-02 Régimen urbanístico).

A.2.5. Definición, cómputo y justificación de los estándares y elementos propios de la red secundaria.

Cumplimiento artículo 17, anexo RPCV.

Al tratarse de un SU previamente ordenado pormenorizadamente por el PG, deberemos garantizar que la relación entre el índice de suelo dotacional (ISD) y el índice de edificabilidad bruta (IEB) de la nueva ordenación (n) sea mayor que la misma relación en la antigua ordenación (a), de modo que:

$$ISDn / IEBn > ISDa / IEBa$$

En el caso que nos ocupa, tenemos los siguientes parámetros:

$$IEBn = IEBa = 1{,}00\ m^2t/m^2s$$

$$ISDa = 130.196{,}99 / 168.977{,}69 = 0{,}7705\ m^2s/m^2s\ (PGOU)$$

$$ISDn = 130.229{,}77 / 168.891{,}12 = 0{,}7707\ m^2s/m^2s\ (PPM)$$

Por lo que se cumple la condición del artículo 17 del anexo RPCV:

$$0{,}7707 / 1{,}00 = 0{,}7707 > 0{,}7705 = 0{,}7705 / 1{,}00$$

A.2.6. Delimitación de las unidades de ejecución y justificación de sus condiciones legales y reglamentarias.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.4 del RPCV, el PPM delimitará una o varias unidades de ejecución para su desarrollo por actuaciones integradas.

En este caso, la coherencia de la urbanización proyectada propicia que se delimite una única unidad de ejecución, abarcando la totalidad del Sector 1.1.A, con una superficie total de 168.981,12 m²s.

Dicha delimitación cumple, en cualquier caso, las condiciones que establecen los artículos 115 y 117 del mencionado reglamento.

A.2.7. Delimitación de áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante estudio de detalle.

En la ordenación del Sector 1.1.A., podrán formularse estudios de detalle que tengan por ámbito uno o varios conjuntos residenciales de los señalados en el Plano O.02 Régimen urbanístico, y por objeto establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:

a) El ámbito del estudio de detalle deberá abarcar uno o varios conjuntos residenciales completos.

b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este plan en el ámbito del estudio de detalle.

c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante, asignado por este plan.

d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este plan en el ámbito del estudio de detalle y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este PPM respecto de los lindes laterales o testeros con otras parcelas de su entorno no incluidas en el ámbito del estudio de detalle.

Dichos estudios de detalle estarán redactados, en cualquier caso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del RPCV.

Anexo 1: Cuadro pormenorizado de superficies.

cuadro pormenorizado de superficies

balaguera

Manzana	Parcela	Código	Uso dominante	Sup. parc. m²s	Sup. Ocupada m²s	Sup. e. libre m²s	Coef. Edif. m²t / m²s	Edificab. m²t	Sup. Pl. piso m²s	Nº viv.	Edif. / viv. m²t	Nº aparc.
m1	m1	EDA-2	Edificación abierta	2.261,36	1.143,92	1.117,44	3,496	7.906,11	1.040,34	45	150,27	39
m2	m2	EDA-2	Edificación abierta	2.715,12	1.910,24	804,88	3,707	10.065,84	1.254,71	55	148,28	32
m3	m3	EDA-2	Edificación abierta	2.715,12	1.910,24	804,88	3,728	10.122,08	1.263,36	55	149,31	32
m4	m4	EDA-2	Edificación abierta	4.797,78	2.426,98	2.370,80	3,312	15.890,28	2.071,28	110	122,39	60
m5	m5	EDA-2	Edificación abierta	4.845,67	2.449,28	2.396,39	3,314	16.060,20	2.093,99	110	123,74	63
m6	m6	EDA-2	Edificación abierta	5.602,47	2.938,50	2.663,97	3,757	21.049,20	2.786,26	125	144,89	93
m7	m7	EDA-2	Edificación abierta	4.426,18	2.486,19	1.939,99	4,020	17.792,74	2.354,85	100	153,07	43
m8	m8	EDA-2	Edificación abierta	4.446,45	2.487,13	1.959,32	4,003	17.799,34	2.355,72	100	153,12	38
m9	m9	EDA-2	Edificación abierta	1.998,82	1.443,68	555,14	4,160	8.315,55	1.057,21	45	152,71	20
m10	m10	EDA-2	Edificación abierta	2.011,45	1.443,68	567,77	4,134	8.315,55	1.057,21	45	152,71	21
m11	m11	EDA-2	Edificación abierta	2.930,93	1.449,87	1.481,06	3,488	10.222,94	1.349,70	60	146,22	33
m12	m12	SJL1	Jardín	1.906,82								14
m13	m13	SJL2	Jardín	1.412,64								8
m14	m14.1	SJL3	Jardín	9.960,45								23
	m14.2	SID	Infraest. Serv.	40,50								
m15	m15	PJL1	Jardín	6.332,78								0
m16	m16	PJL2	Jardín	7.480,92								0
m17	m17	PJL3	Jardín	1.611,04								0
m18	m18	SAL	Área de Juego	1.046,66								0
m19	m19.1	PQL	Parque	25.441,28								0
	m19.2	SID	Infraest. Serv.	76,78								
m20	m20.1	SRD	Equip. Dep-Recr.	20.189,03								98
	m20.2	SID	Infraest. Serv.	40,50								
m21	m21	STD	Equip. Asistencial	2.640,64								25
m22	m22	SED	Equip. Educativo	8.567,67								64
m23	m23	SID	Infraest. Serv.	40,50								
Red Prim. ∈ al Sector		PQL	Parque	**25.441,28**								
Z. Verdes computables		SJL	Jardines	28.704,65								
		SAL	Áreas de Juego	1.046,66								
		SZV	**Total**	**29.751,31**								
Equipamientos		**SEQ**		**31.595,62**								
Red Viaria		**SRV**		**43.441,56**								
Aparcamientos		**AV**										**706**
Red Comp. Afecc. Sect		**ZA**		**0,00**								
Total Suelo Dotacional Público ∈ al Sector				**130.229,77**								
Infraestr. - serv. Urbano												
Dot. titularidad privada												
Parc. Uso Residencial		EDA-2	Edificación abierta	38.751,35	22.089,71	16.661,64		143.539,83		850		
		Total Residencial		**38.751,35**	**22.089,71**	**16.661,64**		**143.539,83**		**850**		
Parcelas Uso Terciario				**0,00**	**0,00**	**0,00**		**0,00**				
Parcelas Uso Industrial				**0,00**	**0,00**	**0,00**		**0,00**				
Total Suelo de Titularidad Privada				**38.751,35**	**22.089,71**	**16.661,64**		**143.539,83**		**850**		
TOTAL SECTOR				**168.981,12**								

B. Parte con eficacia normativa.

b.1. Normas urbanísticas.

Capítulo primero: Disposiciones generales.

Capítulo segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Sección segunda: Parámetros urbanísticos a la parcela.

Sección tercera: Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Sección cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Sección quinta: Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Capítulo tercero: Zonas PQL, PJL, SJL, SAL (suelo dotacional público: Zona verde). Condiciones particulares.

Capítulo cuarto: Zona SRD (suelo dotacional público: Equipamiento deportivo recreativo). Condiciones particulares.

Capítulo quinto: Zona STD (suelo dotacional público: Equipamiento asistencial). Condiciones particulares.

Capítulo sexto: Zona SED (suelo dotacional público: Equipamiento educativo-cultural). Condiciones particulares.

Capítulo séptimo: Zona SRV (suelo dotacional público: Red viaria). Condiciones particulares.

Capítulo octavo: Zona SID (suelo dotacional público: infraestructura-servicio urbano). Condiciones particulares.

Capítulo noveno: Zona EDA-2 (edificación abierta tipo 2). Condiciones particulares.

Anexo 2: Fichas de zona.

b.2. Planos de ordenación.

O-01	Zonas de calificación urbanística	1:1.000
O-02	Régimen urbanístico	1:1.000
O-03	Red viaria. Alineaciones y rasantes	1:1.000
O-04	Secciones tipo de viario	1:100
O-05	Delimitación de unidades de ejecución	1:1000

B.1. Normas urbanísticas.

Capítulo primero: Disposiciones generales.

Capítulo segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Sección segunda: Parámetros urbanísticos a la parcela.

Sección tercera: Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Sección cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Sección quinta: Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Capítulo tercero: Zonas PQL, PJL, SJL, SAL (suelo dotacional público: Zona verde). Condiciones particulares.

Capítulo cuarto: Zona SRD (suelo dotacional público: Equipamiento deportivo recreativo). Condiciones particulares.

Capítulo quinto: Zona STD (suelo dotacional público: Equipamiento asistencial). Condiciones particulares.

Capítulo sexto: Zona SED (suelo dotacional público: Equipamiento educativo-cultural). Condiciones particulares.

Capítulo séptimo: Zona SRV (suelo dotacional público: Red viaria). Condiciones particulares.

Capítulo octavo: Zona SID (suelo dotacional público: Infraestructura-servicio urbano). Condiciones particulares.

Capítulo noveno: Zona EDA-2 (edificación abierta tipo 2). Condiciones particulares.

Capítulo primero: Disposiciones generales.

Artículo 1.1. Ambito.

El ámbito del Plan Parcial de Mejora (en adelante PPM) Sector 1.1.A y, por tanto, de las presentes normas urbanísticas (en adelante NN.UU.), es el señalado en los planos de ordenación.

Artículo 1.2. Objeto del plan parcial de mejora.

El objeto del presente PPM es la mejora de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General (en adelante PG) de Albal, de los terrenos incluidos en su ámbito, para su incorporación al proceso de urbanización mediante la programación de las correspondientes actuaciones integradas para, de este modo, regular la implantación de un conjunto de unidades residenciales que desarrollen la tipología EDA-2 descrita en la memoria justificativa del PPM.

Artículo 1.3. Vigencia.

El PPM entrará en vigor con la publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva y tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, en relación con el artículo 179 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV).

Procederá la revisión de este plan cuando por la revisión del PG de Albal se afecten de manera fundamental las determinaciones de su ordenación.

Artículo 1.4. Efectos de la aprobación del Plan Parcial de Mejora.

El presente PPM, según lo dispuesto en el artículo 59 de la LRAU 6/1994, es público, ejecutivo y obligatorio desde el momento que se publique su acuerdo de aprobación definitiva, en los términos que establece el citado artículo para la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.

Artículo 1.5. Obligatoriedad.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados en cualquier actuación sobre su ámbito a respetar la legislación vigente aplicable, sus reglamentos y las prescripciones de las normas y planos del presente PPM.

Artículo 1.6. Interpretación.

Las prescripciones de estas normas deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del presente PPM, expresados en la memoria y resto de documentación.

Cuando exista un caso de duda por contradicción entre dos documentos, o éstos con la realidad, el Ayuntamiento resolverá, equilibrando en lo posible el mantenimiento de las superficies dotacionales y del aprovechamiento sin implicar, en ningún caso, disminución de la cuantía de las cesiones correspondientes al aprovechamiento privado en cada caso.

Se admitirán pequeños ajustes a la realidad catastral o topográfica en el momento de aplicar las determinaciones contenidas en el PPM, siempre que no impliquen variaciones superiores al 5 por 100 de las superficies afectadas. Estos ajustes no serán considerados como modificación del PPM.

Artículo 1.7. Administración actuante.

Los organismos competentes para la tramitación y gestión del presente PPM son el Ayuntamiento de Albal, además de los organismos públicos que en su caso deban decidir sobre la validez de algunos de los extremos de este plan.

Artículo 1.8. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia previa aquellos actos para los que así lo exija la normativa vigente contenida en el capítulo correspondiente de las NN.UU. del PG de Albal.

Artículo 1.9. Fuera de ordenación.

Se entenderán fuera de ordenación las construcciones que presenten una de estas características:

1. Ocupar el viario público previsto por el plan.

2. Ocupar los espacios libres previstos por el plan, salvo que se trate de construcciones que puedan armonizar con un entorno ajardinado y sólo ocupen una porción minoritaria de su superficie.

3. No cumplir las determinaciones referentes al régimen urbanístico, reguladas en el plano O-01 Ordenación pormenorizada propuesta, así como en las presentes NN.UU.

De las construcciones que queden en situación de fuera de ordenación tras la aprobación del plan, éste distingue aquellas que, por el hecho de ocupar el suelo dotacional objeto de cesión, deban eliminarse para poder realizar las obras de urbanización previstas en dicho plan (supuestos 1 y 2), de aquellas otras que, aun no invadiendo dicho suelo dotacional, no cumplan las determinaciones y parámetros urbanísticos fijados por el planeamiento propuesto (supuesto 3). Esto es, se distinguen las que se consideran incompatibles con la ejecución del plan (supuestos 1 y 2), de aquellas que no lo son (supuesto 3).

Quedan establecidos de este modo dos regímenes de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación ejecutivo: Supuestos 1 y 2.
b) Fuera de ordenación transitorio: Supuesto 3.

Artículo 1.10. Obras permitidas en las construcciones en situación de fuera de ordenación.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 184 del RPCV.

Documentación del Plan Parcial de Mejora.

1. Son documentos integrantes del presente PPM:

A. Parte sin eficacia normativa.

A.1. Memoria informativa.

A.2. Memoria justificativa.

Anexo 1: Cuadro pormenorizado de superficies.

A.3. Planos de información.

B. Parte con eficacia normativa.

B.1. Normas urbanísticas.

Anexo 2: Ficha de zona.

B.2. Planos de ordenación.

2. Tendrán eficacia normativa las presentes normas urbanísticas, las fichas de zona y los planos de ordenación.

Artículo 1.11. Zonas de ordenación urbanística.

El plan parcial de mejora establece las siguientes zonas de ordenación urbanística (ver plano O.01 Zonas de calificación urbanística.

Red primaria de dotaciones públicas

—PQL Zona verde (parque)
—PJL Zona verde (jardín)

Red secundaria de dotaciones públicas

—SJL Zona verde (jardín)
—SAL Zona verde (área de juego)
—SRD Equipamiento deportivo-recreativo
—STD Equipamiento asistencial
—SED Equipamiento educativo
—SRV Red viaria
—SID Infraestructura-servicio urbano

Zonas de uso dominante residencial

—EDA-2 (edificación abierta tipo 2)

Artículo 1.12. Condiciones particulares de las zonas de ordenación urbanística.

En todos los ámbitos no regulados expresamente por el presente PPM se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del PG.

Capítulo segundo: Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Se detallan a continuación las definiciones de los parámetros urbanísticos propuestos, a partir del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana (en adelante RZCV).

Sección primera: Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Artículo 2.1. Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Artículo 2.2. Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.3. Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 2.4. Línea de rasante.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Artículo 2.5. Cota de rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m).

Sección segunda: Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Artículo 2.6. Parcela.

A los efectos urbanísticos se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 2.7. Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Artículo 2.8. Solar.

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 2.9. Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Artículo 2.10. Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal, el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Artículo 2.11. 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.

Artículo 2.12. Parcela mínima edificable.

Se define la parcela mínima edificable como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Artículo 2.13. Frente de parcela.

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m)

Artículo 2.14. Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Artículo 2.15. Angulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

Sección tercera: Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 2.16. Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 2.17. Alineaciones de la edificación en planta baja.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

Artículo 2.18. Alineación de la edificación en plantas de pisos.

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Artículo 2.19. Alineaciones del volumen.

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 2.20. Distancia al linde.

Se define la distancia al linde 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 (m).

Artículo 2.21. Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 2.22. Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de la edificación, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.23. Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m).

Sección cuarta: Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Artículo 2.24. Superficie ocupada.

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados. A tal efecto, no computarán las construcciones bajo rasante.

Salvo que el plan disponga otra cosa, computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Artículo 2.25. Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada sobre rasante y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

Artículo 2.26. Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2s).

Artículo 2.27. Superficie construida por planta.

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso (altura libre igual o inferior a 1,50 m), así como tampoco las terrazas cubiertas.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 2.28. Superficie construida total.

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas sobre rasante que lo componen.

Salvo que el plan disponga otra cosa no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 2.29. Superficie útil.

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

Artículo 2.30. Volumen construido.

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Artículo 2.31. Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total (definida en el artículo 2.28 Superficie construida total), que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Artículo 2.32. Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie de la parcela o parcelas correspondientes.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Artículo 2.33. Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última, tanto la superficie de las parcelas como la de la Red Secundaria de Dotaciones Públicas (equipamientos, espacios libres y viales públicos), de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Sección quinta: Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Artículo 2.34. Altura reguladora.

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera del linde frontal, hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (incluyendo el ático).

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.35. Altura total.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.36. Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio —incluida la planta baja y el ático, si existe— constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 2.34 (altura reguladora) de las presentes normas.

Artículo 2.37. Medianera.

A los efectos de esta norma se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Artículo 2.38. Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo —o, en su caso, de la solera— se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera

y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 2.39. Planta piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Artículo 2.40. Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Artículo 2.41. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Unicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 2.28 (superficie construida total) de las presentes normas.

Artículo 2.42. Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 2.43. Sótano.

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Artículo 2.44. Semisótano.

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Artículo 2.45. Soportal.

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja respecto del plano de fachada del inmueble.

Artículo 2.46. Pasaje.

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 2.47. Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.48. Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo —o, en su caso, del falso techo— de una planta.

Se expresa en metros (m).

Artículo 2.49. Cuerpos volados.

Se entienden 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.

Artículo 2.50. Elementos salientes.

Se entiende 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 zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Artículo 2.51. 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 o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Artículo 2.52. Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Artículo 2.53. Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Capítulo tercero: Zonas PQL, PJL, SJL, SAL (suelo dotacional público: Zona verde). Condiciones particulares.

Artículo 3.1. Ambito.

Las zonas PQL, PJL, SJL, SAL (suelo dotacional público: Zona verde) están constituidas por las áreas expresamente señaladas con estos títulos en el plano O.01 Zonas de calificación urbanística.

Artículo 3.2. Usos.

1. El uso global o dominante en esta zona es el dotacional de espacios libres. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso dominante asignado.

Artículo 3.3. Condiciones específicas.

Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre, tales como juegos para niños, etc.

Capítulo cuarto: Zona SRD (suelo dotacional público: Equipamiento deportivo-recreativo). Condiciones particulares.

Artículo 4.1. Ambito.

La Zona SRD (suelo dotacional público: Equipamiento deportivo-recreativo) está constituida por la parcela expresamente señalada con este título en el plano O.01 Zonas de calificación urbanística.

Artículo 4.2. Usos.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta zona es el de equipamiento deportivo-recreativo.

2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

—Industrial, en cualquiera de sus categorías.

—Residencial, en cualquiera de sus categorías.

3. Usos compatibles.

—Educativo-cultural.

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante dotacional asignado a esta zona.

Artículo 4.3. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas destinadas a equipamiento, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 5.000 m²s.

b) Al menos unos de los lindes frontales tendrá 50 m.

c) El círculo inscrito mínimo será de 30 m de diámetro.

2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

a) Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la parcela del 70 por 100.

b) Se fija una separación mínima a lindes de 3 m.

Artículo 4.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,50 m²t/m²s.

2. El número de alturas máximo es de tres.

3. La altura reguladora de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo al cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Altura máxima reguladora
1	5,30 m
2	8,40 m
3	11,40 m

4. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la altura reguladora.

Capítulo quinto: Zona STD (suelo dotacional público: Equipamiento asistencial). Condiciones particulares.

Artículo 5.1. Ambito.

La Zona STD (suelo dotacional público: equipamiento asistencial) está constituida por la parcela expresamente señalada con este título en el plano O.01 Zonas de calificación urbanística.

Artículo 5.2. Usos.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta zona es el de equipamiento asistencial.

2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

—Industrial, en cualquiera de sus categorías.

—Residencial, en cualquiera de sus categorías.

3. Usos compatibles.

—Sanitario.

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante dotacional asignado a esta zona.

Artículo 5.3. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas destinadas a equipamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 2.500 m²s.

b) Al menos unos de los lindes frontales tendrá 70 m.

c) El círculo inscrito mínimo será de 30 m de diámetro.

2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

a) Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la parcela del 80 por 100.

b) No se fija una separación mínima a lindes.

Artículo 5.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 3 m²t/m²s.

2. El número de alturas máximo es de cuatro.

3. La altura reguladora de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo al cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Altura máxima reguladora
1	5,30 m
2	8,40 m
3	11,40 m
4	14,40 m

4. No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la altura reguladora

Capítulo sexto: zona SED (suelo dotacional público: Equipamiento educativo-cultural). Condiciones particulares.

Artículo 6.1. Ambito.

La Zona SED (suelo dotacional público: Equipamiento educativo-cultural) está constituida por la parcela expresamente señalada con este título en el plano O.01 Zonas de calificación urbanística.

Artículo 6.2. Usos.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta zona es el de equipamiento educativo-cultural.

2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

—Industrial, en cualquiera de sus categorías.

—Residencial, en cualquiera de sus categorías.

3. Usos compatibles.

—Deportivo-recreativo.

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante dotacional asignado a esta zona.

Artículo 6.3. Condiciones de parcela.

3. Las parcelas destinadas a equipamiento cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 4.000 m²s.

b) Al menos unos de los lindes frontales tendrá 70 m.

c) El círculo inscrito mínimo será de 50 m de diámetro.

4. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

a) Se establece un coeficiente máximo de ocupación de la parcela del 70 por 100.

b) Se fija una separación mínima a lindes de 3 m.

Artículo 6.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

5. Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2 m²t/m²s.

6. El número de alturas máximo es de tres.

7. La altura reguladora de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo al cuadro siguiente:

Núm. de plantas	Altura máxima reguladora
1	5,30 m
2	8,40 m
3	11,40 m

8. No se permite cubiertas inclinadas por encima de la altura reguladora.

Capítulo séptimo: Zona SRV (suelo dotacional público: Red viaria). Condiciones particulares.

Artículo 7.1. Ambito.

La Zona SRV (suelo dotacional público: Red viaria) está constituida por el área expresamente señalada con este título en el plano O.01 Zonas de calificación urbanística.

Artículo 7.2. Condiciones específicas.

1. En los planos O.03 Red viaria. Alineaciones y rasantes y O.0.4 Secciones tipo de viario se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en el correspondiente proyecto de urbanización.

2. Las dimensiones de la red viaria propuesta permite la previsión de plazas de aparcamiento, cumpliendo el artículo 10 del anexo al RPCV.

3. Las rasantes viarias son las que vienen definidas en el Plano O-03 Red Viaria. Alineaciones y rasantes, sin perjuicio de que se ajusten posteriormente al correspondiente proyecto de urbanización.

Capítulo octavo: Zona SID (suelo dotacional público: infraestructura-servicio urbano). Condiciones particulares.

Artículo 8.1. Ambito.

La Zona SID (infraestructura-servicio urbano) está constituida por la parcela expresamente señalada con este título en el plano O.02 zonas de calificación urbanística.

Artículo 8.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el de infraestructura y servicios urbanos, permitiéndose para ello la instalación de aquellos elementos cuyo fin sea garantizar el correcto funcionamiento de los servicios, tales como telecomunicaciones, abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua, abastecimiento de gas, etc.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

— Residencial en cualquiera de sus categorías

— Estación de servicio.

3. Se permiten cualquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de infraestructuras y servicios asignados a esta zona.

Artículo 8.3. Condiciones de parcela.

1. No se establecen dimensiones mínimas de parcela; éstas se ajustarán a los requerimientos funcionales de las infraestructuras.

2. Parámetros de emplazamiento: Estos se regirán por las diferentes normativas sectoriales.

Artículo 8.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Estas vendrán, a su vez, reguladas por las diferentes normativas sectoriales.

Capítulo noveno: Zona EDA-2 (edificación abierta tipo 2). Condiciones particulares.

Artículo 9.1. Ambito.

La Zona EDA-2 (edificación abierta tipo 2) está constituida por el conjunto de parcelas expresamente señaladas con esta identificación en el Plano O.01. Zonas de calificación urbanística.

Artículo 9.2. Usos pormenorizados.

1. Uso dominante.

El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial múltiple y, más concretamente, el de vivienda plurifamiliar en bloque.

2. Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

—Residencial unitario (RU).
—Industrial: Los no señalados como compatibles.
—Terciario: Los no señalados como compatibles.
—Dotacional: Los no señalados como compatibles.

3. Usos compatibles.

• Económico-terciario:

—Comercial (Tco)	Tco.1.a; Tco.1.b; Tco.1.c, y Tco.1.d
—Hotelero (Tho)	Tho.1
—Oficinas (Tof)	Tof.1.a.; Tof.1.b; Tof.1.c, y Tof.1.d
—Recreativo (Tre)	Tre.1; Tre.2, y Tre.3

• Industrial:

—Industrial o de almacén (Alm)	Alm.1 Alm.2 y Alm.3

• Dotacional:

—Zonas verdes y espacios libres (ZV)	AL y JL
—Aparcamientos (AV)	AV1.1; AV1.2; AV1.3; AV1.4, y AV2

Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona.

Artículo 9.3. Conjuntos residenciales en la zona EDA-2.

1. El plan parcial define dentro de la zona EDA-2, 11 Conjuntos residenciales (ver plano O.02 Régimen urbanístico).

2. A cada conjunto residencial se le asigna una superficie de parcela, una edificabilidad máxima sobre rasante, y una superficie ocupable máxima (ver anexo 1 del presente documento).

3. La zona EDA-2 se configura a través de un sistema mixto, a partir de los sistemas de ordenación por edificación aislada y manzana cerrada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Dicha tipología tiene como parámetros urbanísticos definitorios la alineación de fachada, la altura reguladora y la profundidad edificable.

4. Las alineaciones de viales son las que vienen definidas en los planos O-01 zonas de calificación urbanística y O-02 Régimen urbanístico, del presente PPM.

Artículo 9.4. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 m²s.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá como mínimo 12 m de longitud.

c) El círculo inscrito mínimo será de 12 m de diámetro.

2. Parámetros de emplazamiento de la edificación:

a) La superficie ocupable máxima de la edificación será la indicada en el plano O-02 Régimen urbanístico del presente PPM.

b) La posición y la alineación de la edificación son las definidas en el plano O-02 Régimen urbanístico del presente PPM.

3. Cerramientos de parcela que no constituyan cuerpo de la edificación.

Dichos cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,20 m. Se construirán de obra opaca hasta una altura de 1 m, siendo el resto del cerramiento calado, permitiendo su combinación con elementos de vegetación.

Artículo 9.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar a su superficie ocupable, el número máximo de plantas permitido, incluyendo las plantas de ático (ver anexo 1 del presente documento).

2. El número de alturas máximo permitido es el indicado en el plano O-02 Régimen urbanístico del presente PPM, no excediendo en ningún caso de seis más un doble ático (6+2A).

3. La altura reguladora de la edificación se establece en función del número de plantas, con arreglo a la siguiente ecuación:

$$Hc = 4{,}50 + 2{,}90\ Np$$

Siendo Hc la altura reguladora, y Np el número de plantas de piso.

4. Tolerancia de alturas.

Se admitirá construir con una planta menos que el número máximo, excepto en aquellos cuerpos edificados en los que se permita una única planta.

5. Aticos.

Se permite la construcción de un doble ático, a partir de un retranqueo mínimo de 3 m respecto del plano de fachada, tanto exterior como interior.

6. Por encima de la altura reguladora de la edificación podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establezcan en el PG vigente, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 m por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 65 por 100 (sesenta y cinco por ciento). La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura reguladora.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la altura de cornisa.

c) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura reguladora del edificio, piezas de la vivienda en el desván resultante.

7. Por encima de la altura reguladora que se determine se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 m la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 m sobre la altura de cornisa del edificio.

8. Asimismo, y con objeto de completar la ornamentación y el remate compositivo de las fachadas del edificio, así como de configurar, en su caso, una mejor calidad ambiental en las azoteas, se admitirán edículos, pérgolas y elementos similares con una altura total no superior a 3,50 m sobre la de cornisa del edificio siempre y cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados que puedan devenir habitables o convertirse en superficies de almacenaje (trasteros). En ningún caso podrán ocupar estas construcciones una superficie superior al 20 por 100 (veinte por ciento) de la superficie de la planta de azotea del edificio descontada la superficie ocupada por los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones y áticos si los hubiere. Todo ello siempre y cuando la azotea resultante libre de edificación tenga como mínimo 40 m².

9. Por encima de la altura total 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.

10. Cuerpos volados y elementos salientes.

a) No se permiten cuerpos volados o elementos salientes por debajo de los 3,50 m de altura, medidos verticalmente desde la rasante de la acera, en cualquier punto de fachada.

b) El vuelo máximo sobre vía pública será de 1 m.

11. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las normas urbanísticas del PG. Se permite la construcción de semisótanos sólo bajo la superficie ocupable por la edificación.

12. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 m ni a más de 4,20 m sobre la cota de referencia.

Artículo 9.6. Condiciones de seguridad.

Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96, o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 9.7. Condiciones higiénicas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana HD-91, o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 9.8. Dotación de aparcamientos.
La dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 78 de las Normas Urbanísticas del PG. Por ordenanza municipal se podrán fijar unas dimensiones mínimas de parcela a partir de las cuales se exija la dotación de aparcamientos y reducir justificadamente esa dotación mínima.
Artículo 9.9. Otras condiciones.
1. Las viviendas de dos dormitorios y una superficie útil menor o igual a 70 m², computarán dos de cada tres unidades.
2. No se permite el uso de vivienda en planta baja recayente a vial.
3. No se permite el aprovechamiento bajo cubierta.
Artículo 9.10. Formulación de estudios de detalle.
1. Podrán formularse estudios de detalle que tengan por ámbito uno o más conjuntos residenciales (manzanas) de los señalados en el plano O.02 Régimen urbanístico del presente PPM, y por objeto establecer una solución arquitectónica de conjunto, con las siguientes condiciones:
a) El ámbito del estudio de detalle deberá abarcar uno o varios conjuntos residenciales completos.
b) No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este plan en el ámbito del estudio de detalle.
c) No podrá aumentarse el número máximo de plantas sobre rasante asignado por este plan.
d) Podrá remodelarse la configuración de la superficie ocupable sobre rasante, sin aumentar la que se establece en este plan en el ámbito del estudio de detalle. Y siempre y cuando dicha remodelación no implique menores distancias que las que se establecen en este plan parcial, respecto de los lindes laterales o testeros con otros conjuntos residenciales de su entorno no incluidos en el ámbito del estudio de detalle.

Anexo 2: Fichas de zona.

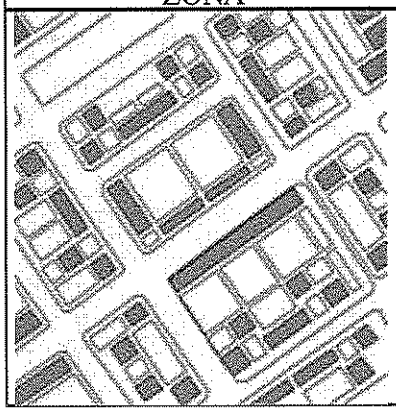
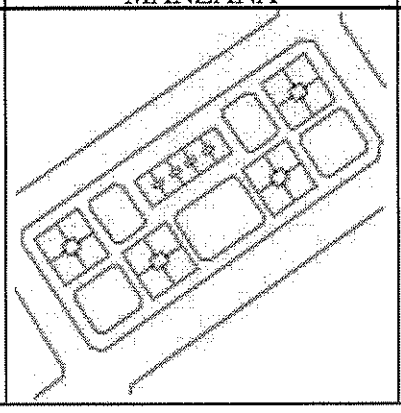
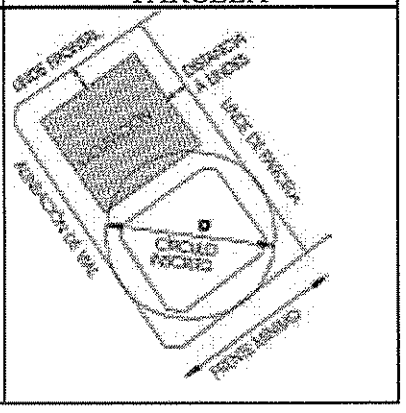
ZONA DE CALIFICACIÓN. URBANÍSTICA: **EDIFICACIÓN ABIERTA TIPO 2**		CÓDIGO: **EDA-2**
MUNICIPIO: **ALBAL**		PLAN: **PPM**
SISTEMA DE ORDENACIÓN **ALINEACIÓN DE FACHADA**	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA **BLOQUE EXENTO**	USO GLOBAL **RESIDENCIAL**
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial múltiple	Art.9.2.3. Normas Urbanísticas del PPM	Art.9.2.2. Normas Urbanísticas del PPM

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Sup. Parcela mínima edificable	500 m²s	Alineación obligatoria de fachada exterior e interior	
Frente mínimo de parcela	12,00 m	Plano *O-02 Régimen Urbanístico* del PPM	
Círculo inscrito mínimo	Ø 12,00 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas	6 + 2A
		Altura máxima de cornisa	4,50 + 2,90 Np
		Retranqueo Áticos	>= 3,00 m
		Semisótanos	Se permiten
		Sótanos	Se permiten
		Aprovechamiento bajo cubierta (buahardilla	No
		Cuerpos volados	<= 1,00 m

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos:	Al menos una plaza por vivienda, o por cada 100 m²t de otro uso.
Zonas verdes y espacios libres	Se permite el uso y construcción de instalaciones deportivo-recreativas, tales como piscinas, pistas deportivas descubiertas, vestuarios (altura máx.= 3,50 m) y áreas de juego al aire libre

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA