

**MODIFICACIÓN Nº 2
PLAN PARCIAL RESIDENCIAL SECTOR EL PILAR
NORMAS URBANÍSTICAS**

ÍNDICE :

1.1 MEMORIA INFORMATIVA.

1.1.1. Introducció

1.2.1. Antecedentes

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.2.1. Elaboración de la Modificación Puntual

1.2.2. Objeto

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

1.1. MEMORIA INFORMATIVA.-

1.1.1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente Modificación nº 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial Residencial de El Pilar, por parte de la Oficina Técnica Municipal, por iniciativa de la Ponencia de Urbanismo.

1.2.1. ANTECEDENTES.

El Plan Parcial del Sector del Pilar y el documento de Homologación a la entonces vigente Ley Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística fueron aprobados por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 16 de julio de 1.999.

El vigente Plan General en el artículo 1.14 de sus Normas Urbanísticas considera incorporadas a su ordenación las determinaciones del referido Plan Parcial.

El desarrollo de la ordenación y la implantación de viviendas en las parcelas residenciales, desde el año 1.999, necesitó un ajuste referido a las edificaciones auxiliares que fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 28 de septiembre de 2.005.

No obstante, la aprobación del Plan General, así como la previa del Plan Parcial del A.H. 34, ha llevado consigo que coexistan regulaciones similares de las Ordenanzas que rigen la construcción de vivienda unifamiliar aislada que se considera necesario homogeneizar respetando las particularidades de cada zona.

Adicionalmente se plantea por parte de la Asociación de vecinos El Pilar un cambio en el articulado de las Ordenanzas referido a las edificaciones auxiliares.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

1.2.1. ELABORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se redacta la presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Uso Residencial Sector El Pilar con objeto de redefinir las Normas Urbanísticas del Plan Parcial coordinándolas con las del Plan General vigente y otros sectores de edificación residencial extensiva.

Aunque en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con la promulgación de la L.U.V. se ha propiciado una cierta flexibilidad en la jerarquía de planeamiento, ello no exime, como ocurre en el presente caso, que ciertos cambios en el planeamiento vigente deben producirse a través de la figura de la "Modificación de Plan Parcial".

En este caso se trata de una modificación de la Ordenación pormenorizada y como tal de competencia Municipal de acuerdo al art. 37.2 y 54 de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre, Ley Urbanística Valenciana, de la Generalitat Valenciana (L.U.V.), esta, cumple con las determinaciones del art. 60 y su aprobación definitiva corresponde al propio Ayuntamiento de acuerdo al art. 91, ambos artículos de esta misma Ley.

1.2.2 OBJETO.

El objeto de la presente Modificación puntual es la nueva redacción de las Normas Urbanísticas del sector “El Pilar” de manera que su contenido sea análogo en estructura, definiciones y determinaciones a las establecidas para la sección 6ª (Residencial Extensiva Aislada) de las Normas Urbanísticas del Plan General, así como las existentes en el Plan Parcial del A.H. 34 (Les Aigües).

En especial:

- Se adapta la regulación de usos a las definiciones y determinaciones del Plan General.
- Se adapta la regulación de las edificaciones auxiliares en coincidencia con la existente para el A.H. 34.
- Se homogeneizan la norma de cerramientos y vallado con la del Plan General Modificado (Mod. nº 5).

2. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I. ÁMBITO, OBJETO Y NORMAS GENERALES.

Art. 1. Ámbito y Objeto de las Normas Urbanísticas.

El ámbito de las presentes Normas Urbanísticas lo constituye el sector delimitado en el Plan Parcial Modificativo de la Ordenación General “El Pilar”. El Objeto de las Normas es la de completar la ordenación y regulación urbanística del suelo incluido en el Plan Parcial. Constituirá normativa supletoria de las presentes Normas Urbanísticas las Normas Urbanísticas del P.G. Ontinyent.

Art. 2. Condiciones de la Edificación.

Las condiciones y parámetros a los que ha de ajustarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelos y usos son las que se detallan en las normas particulares.

Las definiciones de los términos empleados en las presentes ordenanzas son las que de ella se dan en las Normas Urbanísticas del P.G. de Ontinyent.

Art. 3. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las indicadas en el Plano de Alineación y Rasantes.

Art. 4. Definiciones de Usos y Actividades.

La definición de usos se corresponderá con lo establecido en los capítulos 1º y 2º de las Normas Urbanísticas de carácter pormenorizado del vigente Plan General.

Art. 5. Modificación y desarrollo del Plan y de las Normas Urbanísticas.

1. Las modificaciones que pudieran plantearse al presente Plan Parcial y a sus Normas Urbanísticas, así como los instrumentos de ordenación que pudieran ser de aplicación, cumplirán la legislación vigente y lo establecido en el Plan General.

2. A través de los Estudios de Detalle podrán modificarse los aspectos del Plan que se prevén en el art. 79 de la LUV y en las condiciones que determina el apartado 4 del presente artículo.
3. El Proyecto de urbanización regula los detalles técnicos de las obras públicas previstas en el Plan Parcial.
4. Condiciones de los Estudios de Detalle.

El ámbito mínimo de un Estudio de Detalle será una manzana completa. Podrá reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes tanto en los viales previstos por el Plan como en los de nueva creación que realice. No podrá producir una reducción del ancho de los viales previstos. Podrá reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento. Los parámetros que, a tal efecto, podrán ser objeto de modificación serán la parcela mínima, la fachada mínima y las separaciones a linderos.

Art. 6. Licencias Urbanísticas.

Estarán sujetos a concesión de licencia las actividades de edificación, usos del suelo previstos por las P.G. de Ontinyent y en la legislación vigente.

Art. 7. Obtención de Licencias.

1. Para otorgar licencias de edificación, será necesario que la parcela haya obtenido la condición de SOLAR de acuerdo con las prescripciones de la LUV determinadas en el art. 11 así como las definidas en el Plan General.
2. No obstante se podrá otorgar licencia condicionada sobre edificación en parcelas previamente a su conversión en solar, garantizando suficientemente su urbanización simultánea a la edificación en los términos establecidos por la legislación vigente.

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Art. 8. Áreas de Calificación Urbanística.

Se establecen las siguientes áreas de calificación urbanística en el ámbito del Plan Parcial.

- A. SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL (Zona de Ordenación AIS. Residencial Extensiva Aislada).
- B. SUELO EDIFICABLE COMERCIAL (Zona de Ordenanza Terciario Edificación Abierta TEA).
- C. SUELO ZONAS VERDES (ZONAS VERDES PÚBLICAS Y PARQUE PÚBLICO (JL Jardines QL Parques).
- D. SUELO DOTACIONAL ESCOLAR (Equipamiento Educativo- Cultural).
- E. RED VIARIA (Rv Viario- Av Aparcamiento).

CAPITULO III: NORMATIVA PARTICULAR DE USOS Y EDIFICACIÓN EN LAS ÁREAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.

III.1. ÁREA: SUELO EDIFICABLE RESIDENCIAL. (Zona AIS. Residencial Extensiva Aislada).

Art. 9. Usos

Condiciones de uso: los usos globales, permitidos y prohibidos son los siguientes:

Uso Dominante: Residencial Unifamiliar

Usos Compatibles:

- Tco 1 y Tco 2, con un límite de 200 m² de superficie.
- Rcm. Residencial Comunitario.
- Tho. Hotelero.
- Dad Asistencial.
- Ddp. Deportivo, en espacios libres privados o como edificación auxiliar.
- Ded. Educativo – Cultural.
- Par Aparcamiento: Par 1^a, Par 1b y Par 1c.
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Art. 10. Condiciones de Edificación y parcela

a) Condiciones Generales.

- * Parcela mínima: 1.000 m².
- * Edificabilidad 0.29698 m²/m².
- * Número de plantas 2
- * Altura de cornisa 7,5 m
- * Ocupación de parcela: 30%
- * Siempre que no quede dañada la calidad del paisaje, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional, siempre que tenga una superficie construida inferior al 25% de la superficie construida total y que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta no supere los 10,5 m. La superficie ocupada mediante esta disposición no supondrá un incremento respecto a la superficie construida permitida en la parcela, sino que computará a efectos de calcular la superficie construida total de la parcela.
- * Fachada mínima. 10 m lineales.
- * Separación a lindes: 5 m a la alineación de fachada y 3 m a los restantes lindes de la parcela.
- * Cerramiento de parcela:

Los cerramientos de parcelas son obligatorios. Cuando la alineación no esté definida por los cuerpos edificados, los cerramientos recayentes a viales, caminos o sendas de cualquier tipo, tendrán una altura máxima de 3 metros.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores.

Las cercas con suelos dotacionales públicos se regularán en cuanto a alturas y a materiales, conforme a las disposiciones que se establezcan para cada zona.

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo, en determinados casos se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial.

La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de 1,50 metros medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc..., hasta una altura máxima de 3 metros.

* Reservas aparcamientos: Una plaza por cada 100 m² de superficie construida.

* Construcciones por encima de la cornisa: No se permite ninguna construcción excepto el casetón de la escalera y ascensor en su caso. No se permiten buhardillas.

b) Edificaciones Auxiliares.

Altura máxima sobre rasante:

Edificación Auxiliar garajes, "Paellers" y trasteros: 3 m

Edificación Auxiliar destinada a Piscina: hasta 1,50 m

Retranqueos Mínimos:

Con respecto a la alineación del vial o viales:

Edificaciones con una altura máxima sobre rasante de 1,50 m

- sin limitación

Edificaciones con una altura superior a 1,50 m

- 0,00 m en un frente máximo de 6 m cada vial recayente a la parcela para edificaciones con uso exclusivo de aparcamiento o garaje.

Para el resto de las edificaciones auxiliares que superen la altura de 1,50 m será de 3,00 m.

Con respecto al resto de lindes:

Las edificaciones auxiliares destinadas a los usos pormenorizados, Garajes, Trasteros y Paellers, no se determinan retranqueos a lindes, siempre y cuando expresamente se pacte con los colindantes y se aporte la mutua conformidad.

En otro caso el retranqueo mínimo será de 3 m.

Las edificaciones auxiliares podrán adosarse a la edificación principal, siempre que no se supere la edificabilidad máxima de parcela.

c) Edificabilidad.

Computarán a los efectos de aprovechamiento techo, toda construcción o instalación que esté cerrada por más de dos de sus lados.

d) Ocupación de la parcela.

La totalidad de las edificaciones auxiliares, incluidas las piscinas, no podrán ocupar en su huella más de un 10% de la superficie total de la parcela.

III.2. SUELO EDIFICABLE COMERCIAL. (Zona de Ordenanza Terciario edificación Abierta. TEA).

III.2.1. MANZANA A.

Art. 11. Usos.

USO DOMINANTE.

Terciario, excepto Tco 3, que está prohibido.

USOS COMPATIBLES.

- Dad Asistencial.
- Ddp. Deportivo, con una ocupación máxima del 40%.
- Ded. Educativo – Cultural.
- Ad. Administrativo.
- Par. Aparcamiento : Par1a, Par1b y Par1c.
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Art. 12. Condiciones de Edificación y Parcela.

Parcela mínima : 11.235,25 m².

Fachada mínima : 10 m lineales.

Separación a lindes: 5 m a la alineación de fachada y 3 m a los restantes lindes de la parcela.

Cerramiento de parcela : con elementos de obra fijos hasta 0,90 m de altura y sobre estos elementos ligeros o vegetación hasta 2,10 m.

Reservas aparcamientos : una plaza cada 100 m² de superficie construida o cada 5 personas del aforo previsto.

En la edificación actual de la Casa El Pilar, no se permitirá aumento de edificabilidad, permitiéndose únicamente obras de consolidación y reparación.

En el resto de la parcela se permitirá la construcción de edificios auxiliares con los siguientes parámetros :

- Superficie de ocupación en planta : 500 m².
- Número máximo de plantas : 1
- Separaciones de la edificación :

- A la edificació existent : 5 m.
 - A los lindes de la parcela : 3 m.
 - A la fachada de la parcela : 5 m.
-
- Altura de cornisa : 5 m.
 - Vuelo máximo : Libre dentro de los límites de la edificación a 3,50 m sobre la rasante.
 - Edificaciones por encima de la altura de cornisa : Se permitirán únicamente aquellos que sean necesarios para la implantación de instalaciones, así como casetón de escalera y ascensor.
 - Los materiales a emplear y el diseño de la edificación será acorde al estilo de La Casa El Pilar, pudiendo rechazar el Ayuntamiento de Ontinyent los diseños que no se ajusten a ello.

III.2.2. MANZANA B.

Art. 13. Usos.

USO DOMINANTE.

Terciario, excepto Tco 3, que está prohibido.

USOS COMPATIBLES.

- Dad Asistencial.
- Ddp. Deportivo, con una ocupación máxima del 40%.
- Ded. Educativo – Cultural.
- Ad. Administrativo.
- Par. Aparcamiento : Par1a, Par1b y Par1c.
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.

Art. 14. Condiciones de Edificación y Parcela.

Parcela mínima : 300 m².

Fachada mínima : 5 m lineales.

Separación a lindes : No es necesario.

Cerramiento de parcela : Si se realizan retranqueos, con elementos de obra fijos hasta 0,90 m de altura y sobre estos elementos ligeros o vegetación hasta 2,10 m.

Nº de plantas máximo : 2

Altura de cornisa : 8 m.

Ocupación de parcela : Sin límite.

Edificabilidad : 1 m²/m²

Vuelo máximo : Libre dentro de los límites de la edificación a 3,50 m sobre la rasante. No se producirán vuelos sobre el espacio público.

Edificaciones por encima de la altura de cornisa : Se permitirán únicamente aquellos que sean necesarios para la implantación de instalaciones, así como casetón de escalera y ascensor.

III.3. ÁREA ZONAS VERDES.

Art. 15. Usos.

Uso Global :

Zona verde (Jardín JL. Parque QL).

1. El uso de las zonas verdes comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios.
2. Se prohíbe cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso global asignado.
3. Se permitirá la ubicación puntual de centros de transformación, o estaciones de las redes de infraestructuras que, a ser posible, quedarán enterrados, y de no serlo deberán quedar integrados en el diseño de la zona.
4. Se admitirá la ubicación de instalaciones recreativas al aire libre compatibles con el uso del Área.

III.4. SUELO DOTACIONAL ESCOLAR.

Art. 16. Usos.

Uso dominante : Educativo – cultura (ED).

Uso compatible : Deportivo – Recreativo (RD).

Art. 17. Condiciones de Edificación.

Separación a lindes : 5 m a fachada y 3 m al resto de lindes.

Cerramiento de parcela : Con elementos de obra fijos hasta 0,90 m de altura y sobre estos elementos ligeros o vegetación hasta 2,10 m.

Nº de plantas máximo : 2

Altura de cornisa : 8 m

Ocupación de parcela : Máximo 50%

Edificabilidad : 0.4 m²/m²

Vuelo máximo : Libre dentro de los límites de la edificación a 3,50 m sobre la rasante. No se producirán vuelos sobre el espacio público.

Edificaciones por encima de la altura de cornisa : Se permitirán únicamente aquellos que sean necesarios para la implantación de instalaciones, así como casetón de escalera y ascensor.

CAPÍTULO IV : NORMATIVA SUBSIDIARIA.

Art. 18. NORMATIVA SUBSIDIARIA.

Se considerará normativa subsidiaria las normas urbanísticas del Plan General de Ontinyent en aquello que no contradigan a las presentes ordenanzas.

Ontinyent, 17 de febrero de 2.011

Fdo.: Manuel Ángel Del Moral Cariñena
Arquitecto Municipal