

Diligència notarial en la qual s'ha inscrit el present forma parte
l'empresa de promoció N.º Calviga S.A. Sector B
1988
1988
El secretari,

PLAN PARCIAL SECTOR B DE XIRIVELLA

PROMOTOR: CALVIGA S.A.

REDACTOR: JOSE M. MOMPALER PECHUAN

arquitecto

PLAN PARCIAL SECTOR B. XIRIVELLA

INDICE

1. MEMORIA.....	4
1.1. INTRODUCCION.....	4
1.1.1. Antecedentes.....	4
1.1.2. Objeto del trabajo. Documentación.....	4
1.2. INFORMACION URBANISTICA.....	6
1.2.1. Características naturales del terreno.....	6
1.2.2. Características geotécnicas.....	6
1.2.3. Climatología.....	7
1.2.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes. Modificación de las mismas.....	8
1.2.5. Estructura de la propiedad del suelo.....	9
1.3. ANALISIS DE LA SOLUCION ADOPTADA.....	9
1.3.1. Adecuación a la ordenación de rango superior.....	9
1.3.2. Solución propuesta.....	11
1.3.3. Cálculo del aprovechamiento y densidad. Superficie de cesión. Dotaciones.....	14
1.3.4. Datos estadísticos.....	17
1.3.5. Sistema de gestión.....	19
2. PLANOS.....	19
2.1. PLANOS INFORMATIVOS.....	19
2.2. PLANOS DE ORDENACION.....	19
3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION DEL PLAN PARCIAL "SECTOR B" DE XIRIVELLA.....	20
3.1. DISPOSICIONES GENERALES.....	20
3.1.1. Objeto.....	20
3.1.2. Ambito de aplicación.....	20
3.1.3. Vigencia.....	20
3.1.4. Documentación.....	20
3.2. TERMINOLOGIA Y DEFINICIONES.....	20
3.2.1. Línea de fachada.....	20
3.2.2. Línea de rasante.....	21
3.2.3. Retranqueo.....	21
3.2.4. Ocupación de parcela.....	21
3.2.5. Espacio libre privado.....	21
3.2.6. Superficie construida por planta.....	21
3.2.7. Superficie construida total.....	21
3.2.8. Superficie útil.....	21
3.2.9. Altura libre de planta.....	21
3.2.10. Altura de cornisa.....	22
3.2.11. Altura máxima.....	22
3.2.12. Número de plantas.....	22
3.2.13. Planta de semisótano.....	22
3.2.14. Cuerpo saliente.....	22
3.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	22
3.3.1. Calificación del suelo.....	22
3.3.2. Cargas.....	23
3.3.3. Proyecto de urbanización.....	23
3.3.4. Reparcelación.....	23
3.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	23

3.4.1. Usos.....	23
3.4.1.1. Uso global.....	23
3.4.1.2. Usos incompatibles.....	23
3.4.2. Edificación unifamiliar.....	24
3.4.2.1. Ambito.....	24
3.4.2.2. Usos.....	24
3.4.2.3. Condiciones de la parcela.....	24
3.4.2.4. Parámetros de emplazamiento.....	24
3.4.2.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	24
3.4.2.6. Dotación de aparcamientos.....	25
3.4.2.7. Otras condiciones de la edificación.....	25
3.4.3. Edificación colectiva.....	25
3.4.3.1. Ambito.....	25
3.4.3.2. Usos.....	25
3.4.3.3. Condiciones de la parcela. Parámetros de emplazamiento. Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	26
3.4.3.4. Dotación de aparcamientos.....	26
3.4.4. Zonas dotacionales y espacios libres.....	26
3.4.5. Otras condiciones.....	26

1. MEMORIA.

1.1. INTRODUCCION.

1.1.1. Antecedentes.

El Plan General de Xirivella, aprobado definitivamente en fecha 24-3-93 por la Comisión Territorial de Urbanismo y publicado en el B.O.P. de fecha 9-6-93, prevé un sector de suelo urbanizable, denominado SECTOR B, a desarrollar mediante los correspondientes documentos urbanísticos.

La ley Reguladora de la Actividad Urbanística, de la Generalitat Valenciana (ley 6/94 de 15 de noviembre), prevé la posibilidad del desarrollo de sectores de planeamiento a los particulares mediante la redacción de los correspondientes Programas.

El artículo 29 de la mencionada Ley indica que la urbanización y posterior edificación requiere la previa aprobación de la ordenación pormenorizada así como del propio programa.

Así mismo, en este mismo artículo, se especifica que la aprobación del Programa puede ser simultánea a la de la ordenación pormenorizada.

Por tanto, para dar cumplimiento a lo preceptuado en la L.R.A.U. y para poder redactar el documento del Programa, se procede a la redacción de este Plan Parcial para su aprobación simultánea con el Programa y Alternativa Técnica de este sector.

1.1.2. Objeto del trabajo. Documentación.

El objeto de este trabajo consiste en establecer la ordenación pormenorizada en este sector, cumpliendo las determinaciones del planeamiento de rango superior del Plan

General de Xirivella, de la L.R.A.U. de la Generalitat Valenciana y la Ley del Suelo (texto refundido de 1992).

El sector B de Xirivella está delimitado con línea discontinua en el plano número 2 de ordenación del Plan General aprobado y vigente (estructura orgánica del territorio).

El ámbito del Plan Parcial que se redacta en este documento coincide con el límite del sector del Suelo Urbanizable y tiene los siguientes linderos:

Por el Norte: la avenida de la Constitución.

Por el Sur: con vía férrea Valencia-Utiel.

Por el Este: con vía férrea Valencia-Liria.

Por el Oeste: con zona verde de suelo urbano.

La documentación del Plan Parcial, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la L.R.A.U., deberá contener cuanto menos lo siguiente: Memoria informativa y justificativa; Planos de información expresivos de los factores físicos y jurídicos que condicionen o afecten a la ordenación establecida y expresión gráfica de su resultado final, describiendo los espacios públicos que integren la estructura urbana.

Los planos contendrán gráficos prospectivos que orienten sobre los posibles resultados de su ordenación tanto mediante planos como por medio de textos normativos.

El Plan que se redacta propone la modificación de la densidad de viviendas, sin incremento del aprovechamiento previsto, por tanto junto a este documento se presentará el instrumento necesario para la modificación puntual del Plan General, consistente en una Homologación Parcial Modificativa que afectará únicamente a este sector y por imperativo de lo previsto en la L.R.A.U. deberá ser aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo.

1.2. INFORMACION URBANISTICA.

1.2.1. Características naturales del terreno.

La zona a planificar se encuentra situada junto al casco urbano de Xirivella, en su parte sur.

Sus límites ya descritos en el apartado anterior quedan contundentemente marcados por las vías férreas Valencia-Utiel y Valencia-Lliria y por la avenida de la Constitución ya urbanizada.

Su extensión medida recientemente mediante ordenador es de 79.938 m², ligeramente superior a la indicada en el Plan general, pero que consideramos la correcta una vez hechas las comprobaciones en el terreno.

La topografía de estos terrenos es bastante regular, ya que se utilizan actualmente como huerta, regada por encharcamiento, lo que obliga a unas pendientes suaves y continuas.

Todo el terreno tiene una ligera pendiente en sentido noroeste hacia el sureste, pasando de los 28,80 metros hasta los 25,80 m., lo que hace una pendiente aproximada del 0,5%. Ello permitirá dar a todo el sector una pendiente similar a la existente y en el mismo sentido, con desagüe de todo el sistema de evacuación de aguas al colector que bordea al mismo por el sur.

1.2.2. Características geotécnicas.

Como se puede ver en el punto anterior, dependerá del tipo de sedimentos que tengamos debajo para que la capacidad portante del terreno sea mejor o peor. No obstante de una inspección visual del terreno se desprende que la resistencia y la comprensibilidad del terreno, responsables directos de la capacidad portante del suelo y de los asientos, es en esta zona como sigue:

Capacidad de carga: media.

Asientos de magnitud media.

Cohesión: baja.

Corrosión: nula.

Por estas mismas características el movimiento de tierras será más o menos costoso en función de la capa inferior, y la capacidad portante del suelo se considera suficiente para la edificación de 4 plantas permitidas por las Ordenanzas.

1.2.3. Climatología.

El término municipal se encuentra en una zona de clima Mediterráneo subtropical cálido. En el siguiente cuadro se expresan los valores medios de los datos meteorológicos en los últimos 10 años:

VARJABLE CLIMATICA	VALOR MEDIO
Temperatura media anual	17,3°C
Temperatura media mes más frío	11,5°C
Temperatura media mes más cálido	24,7°C
Precipitación media anual	450-500 mm
Déficit medio anual	250-400 mm
Duración media del periodo seco	de 4 a 6 meses

La temperatura media anual oscila entre los 17°C y 18°C. Los inviernos son muy suaves con temperaturas medias entre 11-12°C. Los veranos son calurosos con temperaturas medias entre 24-25°C.

1.2.4. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes. Modificación de las mismas.

El uso principal de los terrenos incluidos en el ámbito de este sector es el agrícola, fundamentalmente huerta, estando en la actualidad cultivados parte de los campos. El sector está dotado de una amplia red de caminos y acequias de riego en perfecto funcionamiento.

No existe ninguna edificación de obra en el ámbito del Plan parcial, aunque hay una pequeña chabola en el extremo noroeste y junto a la avenida la Constitución, que se utiliza para la venta de plantas.

Las principales infraestructuras que inciden en este suelo son las siguientes:

a) *las dos líneas aéreas de energía eléctrica que se sustentan mediante apoyos metálicos. Se deberá proceder a su enterramiento de conformidad con la compañía suministradora.*

b) *La conducción de agua potable de 200mm de diámetro que va por la Avenida de La Constitución. De esta tubería se recibirá el abastecimiento para el polígono.*

c) *La gran acequia-colector descubierta que discurre por el límite sur del sector. Será necesario proceder a su cubrición, aunque se nos indica por parte de los servicios técnicos municipales que esta obra la llevará a cabo la Consellería de Obras Públicas.*

d) *La red de acequias que cruza el polígono. Será necesario estudiar las que se pueden eliminar y las que se deben entubar y desviar una vez consultados los responsables del sistema de riego en el municipio.*

e) *Existe también un ramal de alcantarillado bordeando por el este el polígono que desagua en el gran colector del sur y servirá para la conexión de los colectores que se proyecten en las calles del sector. Este desagüe es de hormigón y tiene un diámetro de 150cm.*

f) *Tanto en la avenida de la Constitución como en el camino al Polideportivo existen conducciones de gas, dependientes de la empresa CEGAS, que permitirán dotar a la futura urbanización de este servicio.*

g) Por último mencionar que hay un tramo de la avenida de la Constitución perteneciente al ámbito de este plan ya urbanizada, aunque falta la ejecución del alumbrado.

1.2.5. Estructura de la propiedad del suelo.

Del uso agrícola de los terrenos y de la información catastral extraída del Centro de Gestión Catastral, se desprende que la propiedad del suelo está muy repartida, existiendo aproximadamente una treintena de propietarios con parcelas que van desde los 300m² hasta más de 7000m².

También existe la red de caminos y acequias y espacios anexos a la vía férrea cuya titularidad será necesario investigar al realizarse el documento reparcelatorio.

Se ha comprobado que al haber campos en cultivo y estar delimitados por acequias, los lindes están bien definidos y se podrá proceder a su medición sin excesivos problemas.

1.3. ANALISIS DE LA SOLUCION ADOPTADA.

1.3.1. Adecuación a la ordenación de rango superior.

El documento que regula las determinaciones que se deben cumplir en este sector es el de Revisión y Adaptación del Plan General de Xirivella. Este Plan no ha sido homologado a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, por lo que tal y como se ha dicho anteriormente, para poder modificar la densidad de viviendas será necesario aprobar una Homologación Parcial Modificativa de este sector.

Determinaciones del Plan General.

En el Plan General vigente, aprobado definitivamente el 24-3-1993, se prevé para esta zona una clasificación del suelo de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, y las siguientes determinaciones:

- *superficie: 77.689 m².*
- *aprovechamiento del sector: 37.291 U.A.*
- *aprovechamiento medio del sector: 0,48 U.A./m².*

- *exceso de aprovechamiento sobre el medio del P.G.*: 19.321,68 U.A.
- *uso global*: residencial.
- *edificabilidad*: 0,8 m²/m².
- *edificabilidad total del sector*: 62.151,20 m².
- *intensidad de uso*: 40 viviendas/hectárea (máximo).
- *usos incompatibles*:
 - Uso comercial con superficie de venta mayor de 400 m².
 - Uso de oficinas en edificio específico.
 - Uso de almacén con superficie mayor de 120 m².
 - Uso hotelero y de espectáculos.
- *Otras condiciones*: la altura máxima de las edificaciones no rebasará las cuatro plantas.

No obstante, al haberse comprobado que la superficie real del sector es de 79.938 m², la edificabilidad total permitida será de 63.950 m².

Todas las condiciones antes expresadas se cumplen en el proyecto que se presenta excepto la de INTENSIDAD DE USO que se supera hasta las 53 viviendas por hectárea, justificándose el incremento en la Homologación Modificativa que se adjunta a este documento.

Los usos incompatibles quedarán recogidos en las Ordenanzas de edificación que forman parte normativa de este Plan Parcial, así como el número máximo de plantas permitido.

Otras determinaciones del Plan:

El Plan obliga a la localización de la zona verde del plan parcial en el extremo oeste del sector, entre el camino de acceso al polideportivo y el límite oeste del plan, con el fin de agruparlo con la zona verde de suelo urbano prevista.

El Plan mantiene el trazado del actual camino de acceso al polideportivo, y prevé la ejecución de un acceso a la autovía Alicante desde la avenida de la Constitución y pasando

bajo la vía férrea de Valencia-Utiel. La ejecución de este paso subterráneo de gálibo restringido (4,20 m.) se contemplará en el proyecto de urbanización de este sector.

1.3.2. Solución propuesta.

La solución que se propone se fundamenta en la consecución de unos objetivos que se relacionan a continuación de forma esquemática:

- Mantenimiento de las determinaciones del Plan general; zona verde, acceso a la autovía y camino al polideportivo.
- Mantenimiento de la trama urbana con prolongación del sistema viario.
- Situación estratégica de los espacios dotacionales.
- Diseño específico de parcelas para la construcción de viviendas adosadas.
- Diseño de parcelas que permitan la construcción de viviendas protegidas.
- Ubicación del máximo número de parcelas en sentido norte-sur para mejor orientación.
- Diseño de un sistema viario ajustado que únicamente invite a utilizarlo a los residentes.

Procedemos a continuación a exponer con mayor detalle los objetivos planteados y la solución propuesta para la consecución de los mismos:

En el primer apartado se indica el cumplimiento de las determinaciones del Plan General. Ello se puede comprobar en los planos de ordenación. El acceso a la autovía se realizará mediante paso subterráneo, bajo la vía férrea. La luz libre del paso será de 9 metros, lo que permitirá dos carriles de circulación rodada de 3,5 metros y una acera peatonal de 2 metros.

En los planos también se acota la ampliación del camino al polideportivo, que dispondrá de dos carriles de 3,5 metros para circulación rodada y dos aceras para peatones de 2 metros cada una.

En el segundo objetivo se considera conveniente el mantenimiento de la trama urbana mediante prolongación del sistema viario. Con ello conseguimos fundamentalmente mayor fluidez en el tráfico y una mejor perspectiva visual al coincidir las alineaciones de la edificación y dando así sensación de más permeabilidad y permitiendo una ventilación y soleamiento mayores.

En el tercer objetivo se menciona la situación estratégica de los espacios destinados a dotaciones.

Además de la zona verde ya mencionada anteriormente y que queda unida con otra prevista en el SUELO URBANO, lo que le da un mejor aprovechamiento por su mayor superficie, se ha situado otra zona verde en la cuña que queda entre el vial de acceso a la autovía y la vía férrea. Esta zona verde se plantea fundamentalmente con la función de separación visual y pantalla acústica respecto al paso de ferrocarriles. Para ello se plantarán árboles de alto porte y frondosos con el fin de conseguir el objetivo perseguido.

Las parcelas destinadas a zonas dotacionales, se sitúan junto a la zona verde grande y, al mismo tiempo, junto a la vía férrea. Con ello conseguimos la agrupación de los edificios o instalaciones dotacionales de uso público, y al mismo tiempo que estas instalaciones hagan de pantalla visual y acústica respecto al ferrocarril que limita el polígono por el sur.

Dando cumplimiento al artículo 58.4 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y del Reglamento de Gestión, el uso previsto para cada reserva de suelo dotacional público queda reflejado en el plano O.2.6. (Ordenación, usos del suelo y dotaciones), distinguiendo entre sistemas de espacios libres de uso público, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social, aparcamientos y red de itinerarios peatonales.

En los tres siguientes objetivos se expresa la necesidad de diseñar parcelas que dispongan de las condiciones ideales para la ejecución de viviendas unifamiliares en hilera y también de viviendas comunitarias protegidas. Para ello se han proyectado las parcelas tipo A que dispondrán de jardín o espacio libre privado tanto en la fachada principal como en la posterior, con el fin de que se creen los patios ajardinados a fachada y los patios posteriores de servicios en todas las viviendas y de similares medidas, consiguiéndose mayor unidad y armonía. En estas manzanas que tienen una profundidad edificable de 10

metros, únicamente se permitirá la construcción de dos plantas sobre rasante más buhardilla.

Las parcela tipo B se han proyectado pensando en viviendas comunitarias que puedan acogerse a algún tipo de protección. Para ello se diseñan manzanas abiertas de 24 m. de anchura, lo que permitirá viviendas recayentes a ambas fachadas y cuatro plantas de altura para permitir rentabilizar las promociones de viviendas con precio controlado.

Con el fin de mejorar la calidad de vida en estos bloques y asimilarla a las unifamiliares de las parcelas tipo A, se dota a estos 3 bloques de un gran espacio libre privado, que permitirá la ejecución de jardines, áreas de juego o piscinas para el disfrute de los habitantes de las viviendas.

En la medida de lo posible se han localizado las parcelas edificables en sentido norte-sur, ya que se considera que esta orientación permite un correcto soleamiento y una buena ventilación de las viviendas.

Por último se ha realizado un sistema viario con grandes aceras, estrechando en la medida de lo posible los carriles de tráfico rodado y dando sentido único de circulación en la mayoría de los viales con el fin de que el tráfico sea muy lento para disuadir a los no residentes del paso por estas calles.

Se dotan de aparcamientos fundamentalmente las áreas de equipamiento y únicamente en las calles amplias. No obstante mediante ordenanza se obliga a la reserva de aparcamiento en todas las viviendas.

Se crea una rotonda de giro que regulará el cruce de tráfico entre el camino del polideportivo y el vial sur del polígono.

El acceso a la autovía cuya reserva de terreno se grafia en el Plan General con 18 metros de anchura, se resuelve de la siguiente manera: se divide en dos partes de 9 metros de anchura cada una, separándolas con un muro de hormigón bajo, y destinando de esa anchura 7 metros a dos carriles de circulación rodada y 2 metros a acera.

Las calles en sentido norte-sur, que son continuación de la trama urbana, se proyectan con dos carriles de circulación de 3,5 metros, una zona de aparcamiento en cordón de 2,20 metros y dos aceras de 2,40 metros cada una, haciendo un total de 14 metros.

Las calles en sentido este-oeste, de tráfico casi exclusivo para los residentes se proyectan con un vial rodado de 5 metros y dos aceras de 2 metros, haciendo un total de 9 metros.

El borde del sector por el sur se resuelve con un vial rodado de 7 metros y acera de 2 metros. El resto del espacio hasta el talud de la vía férrea se proyecta con arbolado y carril-bici para su uso peatonal, acabándolo con un murete de hormigón para regularizar y estabilizar el borde bajo del talud.

1.3.3. Cálculo del aprovechamiento y densidad. Superficie de cesión. Dotaciones.

Superficie real del sector :	79.938 m ²
Edificabilidad permitida (0,8m ² /m ²) :	63.950 m ²
Edificabilidad proyectada :	62.155,96 m ²
Aprovechamiento medio del sector :	0,48 U.A./m ²
Exceso de aprovechamiento sobre el medio del Plan General :	19.321,68

Este exceso de aprovechamiento será de cesión para compensar a los propietarios de sistema general externos al sector.

Por tanto para los propietarios del sector será: $37.291 - 19.321,68 = 17.969,32$ U.A. lo que supone el 48,19% de la edificabilidad que se proyecte, siendo el 51,81% restante para propietarios externos al polígono.

Resumiendo y en forma de cuadro tenemos:

Edificabilidad total del sector :	62.155,96 m ²
Edificabilidad para propietarios externos (51,81%) :	32.203,00 m ²
Edificabilidad para propietarios internos (48,19%) :	29.952,96 m ²

De la edificabilidad que corresponde a los propietarios, estos deberán ceder el 10% al Ayuntamiento (o el porcentaje que corresponda por ley), además de las superficies dotacionales que a continuación se establece; todo ello se reflejará en el documento reparcelatorio correspondiente.

Para el cálculo de las dotaciones se ha estado a lo dispuesto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, que hace referencia a las reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales. El Sector B de Xirivella constituye una Unidad Básica de suelo residencial, pues en él se estiman un número total de 422 viviendas (menor de 500 viv.).

A continuación se indican, atendiendo a los módulos mínimos que fija dicho reglamento, los usos asignados a cada zona dotacional.

JARDINES Y ÁREAS DE JUEGOmín. 18 m²suelo/viv . = 7.596 m²
ZONAS VERDES S = 10.982,31 m²suelo

CENTROS DOCENTES (Preescolar, E.G.B.)... mín. 12 m²suelo/viv . = 5.064 m²
ZONA DOTACIONAL 1 S = 6.354,48 m²suelo

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL:

Parque deportivomín. 6 m²suelo/viv . = 2.532 m²
ZONA DOTACIONAL 3 S = 3.908,71 m²suelo

Equipamiento comercial mín. 1 m²const./viv . = 422 m²const.
 Equipamiento social mín. 3 m²const./viv . = 1.266 m²const.

ZONA DOTACIONAL 2 S = 1.162,65 m²suelo

En la zona dotacional 2 se ubicarán los 1.688 m² construidos de equipamiento comercial y social.

EQUIPAMIENTOS	DESCRIPCIÓN	S PROYECTADA
ZONAS VERDES	Jardines públicos y áreas de juego y recreo de niños	S = 10.982,31 m ²
ZONA DOTACIONAL 1	Centros docentes de preescolar y E.G.B.	S = 6.354,48 m ²
ZONA DOTACIONAL 2	Equipamiento comercial y social	S = 1.162,65 m ²
ZONA DOTACIONAL 3	Parque deportivo	S = 3.908,71 m ²

TOTAL SUELO DOTACIONAL PREVISTO = 22.408,15 >SUELO DOTACIONAL MÍNIMO = 21.754,59 m²

Para el cálculo de la densidad de viviendas se han utilizado las siguientes premisas:

1. Se considera una media de superficie para las viviendas unifamiliares en hilera de 165 m² construidos incluyendo la parte destinada a reserva de aparcamiento y a frasteros.

2. Se considera una media de superficie para las viviendas comunitarias de 112 metros cuadrados construidos incluidos los elementos comunes. Esta superficie corresponde a una vivienda de 90 m² de superficie útil.

3. Se considera que aproximadamente el 50% de las plantas bajas de los bloques comunitarios, donde se permitirá simultanear la edificación residencial y comercial, se destinarán a uso comercial.

Con estas premisas podemos hacer el siguiente cálculo:

Parcelas destinadas a edificación unifamiliar:

Edificabilidad total :	35.601,44 m ²
Vivienda media :	165 m ²
Nº viviendas estimado :	215 viv.

Parcelas destinadas a edificación comunitaria:

Edificabilidad total plantas altas:	19.915,89 m ²
Edificabilidad 50% planta baja:	3.319,32 m ²
Edificabilidad total	23.235,21 m ²
Vivienda media	112 m ²
Nº viviendas estimado :	207 viv.
Nº total viviendas estimado	422 viv.
Densidad media (422/79938)	53 viv/ha

Esta densidad supera a la prevista en el Plan general de 40 viviendas por hectárea, aunque la proyectada todavía puede considerarse como baja.

Este incremento se justifica con la posibilidad de compaginar viviendas unifamiliares de mayor superficie con otras que no superen los 90 m² y por tanto puedan ser financiadas con ayudas públicas.

Este hecho permitirá abrir el abanico de posibles compradores a todas las economías, evitándose la creación de zonas de acceso restringido.

Hay que reseñar que con las diferentes cargas adicionales que lleva este sector (como paso bajo la vía férrea o desvío de líneas eléctricas, etc...), para poder hacer viable la gestión del mismo, es necesario intentar alcanzar el máximo techo edificable dentro de los límites permitidos.

1.3.4. Datos estadísticos.

USOS DEL SUELO

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACION	79.938,48 m ²	100%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIV. EN HILERA	12.714,80 m ²	
SUPERFICIE JARDIN PRIVADO VIV. EN HILERA	7.264,29 m ²	
TOTAL PARCELAS UNIFAMILIARES	19.979,09 m ²	24,99%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIV. COMUNIT.	6.638,63 m ²	
JARDINES PRIVADOS VIV. COMUNIT.	6.318,04 m ²	
TOTAL PARCELAS COMUNITARIAS	12.956,67 m ²	16,21%
ZONA VERDE 1	6.549,28 m ²	
ZONA VERDE 2	4.433,03 m ²	
TOTAL ZONAS VERDES	10.982,31 m ²	13,74%
ZONA DOTACIONAL 1: CENTROS DOCENTES	6.354,48 m ²	
ZONA DOTACIONAL 2: EQUIP. COMERCIAL Y SOCIAL	1.162,65 m ²	
ZONA DOTACIONAL 3: PARQUE DEPORTIVO	3.908,71 m ²	
TOTAL ZONAS DOTACIONALES	11.425,84 m ²	14,29%
SISTEMA VIARIO RODADO, PEATONAL Y APARCAM.	24.594,57 m ²	30,77%

EDIFICABILIDAD EN PARCELAS UNIFAMILIARES

	SUP. EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	JARDIN PRIVADO
A1	919,36	2.574,21	505,65
A2	919,36	2.574,21	505,65
A3	919,36	2.574,21	505,65
A4	919,36	2.574,21	505,65
A5	919,36	2.574,21	505,65
A6	919,36	2.574,21	505,65
A7	1.149,45	3.218,46	652,89
A8	1.149,45	3.218,46	671,94
A9	1.188,32	3.327,29	681,21
A10	1.188,32	3.327,29	723,78
A11	1.261,55	3.532,34	724,50
A12	1.261,55	3.532,34	776,15
TOTAL	12.714,80 m²	35.601,44 m²	7.264,37 m²

EDIFICABILIDAD EN PARCELAS COMUNITARIAS

	SUP. EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD	JARDIN PRIVADO
B1	2.376,00	9.504,00	
B2	2.376,00	9.504,00	
B3	1.886,63	7.546,52	
TOTAL	6.638,63 m²	26.554,52 m²	6.318,04 m²

ESTIMACION DEL NUMERO DE VIVIENDAS

EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES	215
EN VIVIENDAS COMUNITARIAS	207
TOTAL	422

ESTIMACION DE LA DENSIDAD

$$Densidad = \frac{422 \text{ viviendas}}{7,9938 \text{ hectareas}} = 53 \text{ viv / ha}$$

1.3.5. Sistema de gestión.

A los efectos de gestión de este Plan Parcial se considera al mismo como un único sector de actuación.

De conformidad con lo estipulado en los artículos 29, 44 y 45 de la L.R.A.U. se establece para este sector, como sistema de gestión el de GESTION INDIRECTA.

2. PLANOS.

2.1. PLANOS INFORMATIVOS.

- I 2.1. Situación en el término con el casco urbano.
- I 2.2. Relación con la estructura orgánica del Plan General.
- I 2.3. Ordenación establecida en el Plan General.
- I 2.4. Plano de infraestructuras existentes, topográficas y de usos agrícolas.
- I 2.5. Plano catastral y de la propiedad del suelo.

2.2. PLANOS DE ORDENACION.

- O 2.6. Plano de ordenación, usos del suelo y dotaciones.
- O 2.7. Plano de alineaciones, rasantes, red viaria y alturas edificación.
- O 2.8. Plano de cotas, superficies y referencias.
- O 2.9. Plano de ordenación del tráfico.

3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION DEL PLAN PARCIAL “SECTOR B” DE XIRIVELLA.

3.1. Disposiciones generales.

3.1.1. Objeto.

El objeto de las presentes Normas es la regulación de la actividad urbanística y la edificación en el sector B” de Xirivella.

3.1.2. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de estas normas es coincidente con el del sector B de suelo urbanizable programado, establecido en el Plan General y grafiado en planos.

3.1.3. Vigencia.

El Plan Parcial SECTOR B, entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia. Su vigencia es indefinida.

3.1.4. Documentación.

Son documentos integrantes del Plan Parcial:

- a) las memoria explicativa y justificativa
- b) los planos de información urbanística
- c) los planos de ordenación
- d) las presentes ordenanzas.

Los planos informativos y la memoria informativa tienen carácter meramente complementario.

3.2. Terminología y definiciones.

3.2.1. Línea de fachada.

Es la alineación geométrica que marca la separación entre el suelo privado y la vía pública. Viene dada en los planos de alineaciones y rasantes.

3.2.2. Línea de rasante.

Son líneas de rasante las que define el perfil del viario público en su acera.

3.2.3. Retranqueo.

Es la distancia entre la línea de fachada y la línea de edificación permitida, medida sobre una recta perpendicular a la línea de fachada.

3.2.4. Ocupación de parcela.

Es la superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

3.2.5. Espacio libre privado.

Es la superficie de parcela privada en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de estas ordenanzas.

3.2.6. Superficie construida por planta.

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

3.2.7. Superficie construida total.

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

3.2.8. Superficie útil.

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

3.2.9. Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical medida desde el pavimento terminado hasta la cara inferior del forjado superior.

3.2.10. Altura de cornisa.

Es la distancia vertical que se mide desde un plano horizontal situado en la línea de rasante, en el punto medio de la alineación exterior en cada parcela, hasta la intersección con el plano inferior del último forjado o el plano de cubierta con el plano de fachada.

3.2.11. Altura máxima.

Es el límite más alto de la edificación consistente.

3.2.12. Número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la rasante.

Contabilizará como planta, aquella que su altura libre rebase 1 metro por encima de la rasante.

3.2.13. Planta de semisótano.

Es aquella en la que más del 50% de su altura libre se encuentra situada por debajo de la línea de rasante y que la cara inferior del forjado que lo cubre no supere en ningún punto 1'00 metro de altura por encima de la rasante.

3.2.14. Cuerpo saliente.

Se entiende por cuerpo saliente aquellas partes de la edificación que, sobresaliendo de la línea de edificación, están situadas en plantas distintas a la baja y son de utilización directa por personas.

3.3. Régimen urbanístico del suelo.

3.3.1. Calificación del suelo.

De acuerdo con las determinaciones del Plan General, este sector de planeamiento tiene la calificación de residencial.

La asignación de usos pormenorizados viene contemplada en el propio plano de usos del suelo, considerándose las parcelas tipo A como edificación residencial unifamiliar y las parcelas tipo B como edificación residencial comunitaria tipo abierta.

Tanto a las parcelas tipo A como a las B les corresponden los espacios libres privados no edificables grafados en el plano de usos del suelo.

3.3.2. Cargas.

Los propietarios del suelo de este sector deberán ceder al Ayuntamiento:

- Las parcelas destinadas a dotaciones.
- las parcelas destinadas a zona verde.
- El sistema viario.
- El exceso de aprovechamiento del sector cuantificado en 19.321,68 m².

Así mismo los propietarios de las parcelas resultantes deberán sufragar los costes de urbanización y demás costes de gestión que se establezcan en la parte económico-jurídica del Programa.

3.3.3. Proyecto de urbanización.

Será necesario realizar el correspondiente proyecto de urbanización que recoja las determinaciones de la alternativa técnica del programa. También deberá cumplir las condiciones especificadas en el artículo 20 del Plan General de Xiriveña.

3.3.4. Reparcelación.

Será también necesario proceder a la reparcelación de los terrenos con el fin de repartir las cargas y los beneficios que se deriven del desarrollo de este Plan entre los propietarios del suelo. Así mismo en el documento reparcelatorio se adjudicarán al Ayuntamiento las parcelas destinadas a uso público así como el exceso de aprovechamiento del sector.

3.4. Condiciones de la edificación.

3.4.1. Usos.

3.4.1.1. Uso global.

Uso residencial. Residencial unifamiliar en parcelas tipo A y residencial colectivo en parcelas tipo B.

3.4.1.2. Usos incompatibles.

Uso comercial con superficie de venta superior a 400 m².

Uso de oficinas en edificio específico.

Uso de almacén con superficie mayor de 120 m².

Uso industrial.

Uso hotelero y de espectáculos.

3.4.2. Edificación unifamiliar.

3.4.2.1. Ambito.

La zona de vivienda unifamiliar la comprende el conjunto de parcelas tipo A, grafadas con esta letra en el plano de usos del suelo.

3.4.2.2. Usos.

El uso dominante es el residencial unifamiliar. El régimen de usos será el mismo que el señalado en el artículo 76 de las ordenanzas del Plan General para la zona de Núcleo primitivo.

3.4.2.3. Condiciones de la parcela.

a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 60 m² (sin contabilizar los espacios libres de uso privado vinculados a ella).

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo cuatro metros de longitud.

c) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2'20 metros. Los cerramientos que recaigan a vía o espacio libre público solo podrán ser macizos hasta los 90 centímetros de altura, a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado.

3.4.2.4. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las líneas de edificación tanto frontales como posteriores, definidas en el plano de alineaciones y rasantes.

La edificación podrá retranquearse tanto en la línea de edificación frontal como de la posterior.

3.4.2.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) El número de plantas máximo permitido es de DOS más buhardilla.

La altura de cornisa será de 7 metros, sobre la rasante de la acera.

b) Por encima de la altura de cornisa se permite la construcción de buhardillas que no ocupen una superficie superior al 75% de la de la planta que les da acceso y queden integradas en la cubierta inclinada.

c) La altura máxima de la edificación no superará los 10,50 metros. Sobre esta altura solo se permitirán chimeneas de ventilación o antenas.

d) Sobre la línea de edificación posterior no se permiten elementos salientes, excepto aleros con una longitud de vuelo máxima de 60 centímetros.

Sobre la línea de edificación recayente a calle se podrán sacar balcones, balconadas, terrazas o aleros con una longitud de vuelo de 60 centímetros.

También se podrán sacar impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 centímetros.

Si el alero procede de una cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 centímetros.

3.4.2.6. Dotación de aparcamientos.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda que no supere los 165 m² construidos de superficie residencial. En caso de superarse esta superficie será necesario reservar al menos dos plazas.

3.4.2.7. Otras condiciones de la edificación.

Para la regulación de las condiciones de edificación no contempladas en estas normas, se consideran subsidiarias las Normas Urbanísticas del Plan General de Xirivella.

3.4.3. Edificación colectiva.

3.4.3.1. Ambito.

La zona de vivienda colectiva la comprende el conjunto de parcelas tipo B, grafiadas con esta letra en el plano de usos del suelo.

3.4.3.2. Usos.

El régimen de usos de esta zona es el mismo que el definido en el artículo 77 del Plan General para la zona de edificación en manzana cerrada.

3.4.3.3. Condiciones de la parcela. Parámetros de emplazamiento. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Para las condiciones de parcela y de la edificación se estará a lo dispuesto en el artículo 78 del Plan General de Xirivella. Zona de edificación abierta.

3.4.3.4. Dotación de aparcamientos.

Será obligatoria la reserva de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificación no residencial.

3.4.4. Zonas dotacionales y espacios libres.

Las condiciones de edificación en estas zonas las regulará el Ayuntamiento en función de los equipamientos que se vayan a construir en ellos. En cualquier caso les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.4.5. Otras condiciones.

A todo el sector B le serán de aplicación las normas generales de la edificación del Plan General de Xirivella, así como las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Generalitat Valenciana, las Normas de Supresión de Barreras Arquitectónicas y demás normativa vigente.

Valencia, mayo de 1997


MOMPARTNER ARQUITECTOS