

**DOCUMENTO I: MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL PGOU DE PICANYA.-**

**1 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL P.G.O.U. PICANYA. .... 2**

**1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS. .... 2**

1.1.1 PROMOTOR. .... 2

1.1.2 AMBITO DE ACTUACIÓN. .... 2

1.1.3 CARACTERÍSTICAS ..... 2

1.1.4 USOS DEL SUELO. .... 2

1.1.5 EDIFICACIONES. .... 3

1.1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. .... 3

1.1.7 CUADRO DE SUPERFICIES. .... 3

**1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA. .... 4**

1.2.1 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN. .... 4

1.2.2 CUMPLIMIENTO DE CESIONES OBLIGATORIAS DERIVADAS DEL INCREMENTO DEL

NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. .... 4

1.2.3 MODIFICACIONES PROPUESTAS ..... 5

**1.3 LEGISLACIÓN URBANÍSTICA. .... 7**

1.3.1 PLANEAMIENTO GENERAL. .... 7

**2 ORDENANZAS REGULADORAS MANZANA 3 Y 4 SECTOR 4 (VISTABELLA).. 8**

**2.1 ORDENANZA MANZANA 3 Y 4 SECTOR 4 (VISTABELLA)..... 8**

2.1.1 ÁMBITO..... 8

2.1.2 ASIGNACIÓN DE USOS..... 8

2.1.3 CONDICIONES DE PARCELA. .... 10

2.1.4 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS..... 11

2.1.5 RESERVA DE APARCAMIENTO..... 13

2.1.6 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN. .... 13

2.1.7 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA PEATONAL (A CEDER  
COMO ESPACIO PÚBLICO)..... 15

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento el 1 MAYO 2009  
Plano en fecha

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento el 25 FEB. 2010  
Plano en fecha

## 1 MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 16 DEL P.G.O.U. PICANYA.

### 1.1 MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS.

El PGOU de Picanya fue aprobado definitivamente el 5 de noviembre de 1.998.

#### 1.1.1 PROMOTOR.

El promotor de esta modificación puntual nº 16 es el Excmo. Ayuntamiento de Picanya.

#### 1.1.2 AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación de la presente modificación puntual, son las manzanas 3 y 4 sector D4. Vistabella. de Picanya, tal y como se grafía en el Plano nº 1, y es que se describe a continuación:

El ámbito de la actuación queda definido por los siguientes límites:

##### Manzana 3

- Al Norte, Av. Pablo Iglesias, (paralela travesera de la Diputación).
- Al Sur, C./ Alquería de Serrador.
- Al Este, C./ Alquería de Garcés.
- Al Oeste, C./ Motor de Valero

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 11 MARZO 2009

##### Manzana 4

- Al Norte, Av. Pablo Iglesias, (paralela travesera de la Diputación).
- Al Sur, C./ Alquería de Serrador.
- Al Este, C./ Alquería Florentina.
- Al Oeste, C./ Alquería de Garces.

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento.  
Pleno en fecha 25 FEBR 2009

#### 1.1.3 CARACTERÍSTICAS

##### 1.1.3.1 Topografía.

El terreno presenta una configuración sensiblemente plana y poco accidentada, con suaves pendientes.

En ningún caso existe una diferencia mayor de 1,50 m. entre la cota topográfica, de dos puntos cualquiera del ámbito.

---

#### 1.1.4 USOS DEL SUELO.

---

Suelo urbano residencial.

---

**1.1.5 EDIFICACIONES.**

No existen edificaciones en el interior del ámbito.

**1.1.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

El número de parcelas afectadas por la actuación asciende a 3.

La estructura de la propiedad esta formada por los siguientes propietarios:

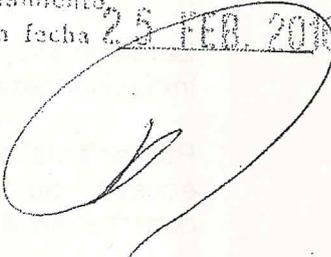
- Parcelas número 3,  
Mercantil Metrolevante, S.L.
  
- Parcelas número 4-A,  
Mercantil Metrolevante, S.L.
  
- Parcelas número 4-B,  
Dña. Consuelo Simó Raga.

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento 1 **MAYO 2009**  
Pleno en fecha


**1.1.7 CUADRO DE SUPERFICIES.**

MANZANA	SUPERFICIE
Manzana 3	
Parcela 3	2.155,17 m <sup>2</sup>
Total	2.155,17 m <sup>2</sup>
Manzana 4	
Parcela 4 A	2.207,34 m <sup>2</sup>
Parcela 4 B	1.981,55 m <sup>2</sup>
Total	4.188,89 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL ACTUACIÓN</b>	<b>6.344,06 m<sup>2</sup></b>

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento **25 FEB 2010**  
Pleno en fecha



## 1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1.2.1 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

Dadas las condiciones de demanda actual, en las que la vivienda unifamiliar carece de mercado y que esta se inclina por viviendas en bloque plurifamiliar, se propone cambiar el uso residencial unifamiliar de las manzanas objeto de la modificación, por uso residencial plurifamiliar.

El deseo del urbanizador es dedicar, la edificabilidad resultante a uso residencial plurifamiliar, viviendas sometidas al régimen de protección pública (VPP). Dado que las circunstancias del mercado son cambiantes el compromiso del proponente destinar, al menos un 35 % se destinara a vivienda de protección pública. (VPP)

La reordenación de volúmenes previstos y el señalamiento de las distancias entre bloques genera la creación de zonas peatonales en el interior de la parcela, todo ello sin modificación de los parámetros urbanísticos.

Estas zonas peatonales se proponen que sean de uso público de manera que en su momento, se procederá al desdoblamiento de las parcelas registrales conservando el subsuelo el carácter de dominio y uso privado y la superficie de titularidad y uso público.

La separación y entrega de esas parcelas de uso público se harán de forma individualizada, totalmente urbanizadas a la administración municipal.

Proveniente del subsuelo emergerán sobre estos espacios las rampas y accesos de los distintos aparcamientos, por lo que será conveniente, la constitución, en su momento, de los correspondientes conjuntos inmobiliarios.

Además, sobre estos espacios, se ubicarán los centros de transformación que sean requeridos por la compañía suministradora de energía eléctrica para dar servicio a las distintas parcelas a edificar.

### 1.2.2 CUMPLIMIENTO DE CESIONES OBLIGATORIAS DERIVADAS DEL INCREMENTO DEL NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

Es objeto de esta modificación puntual el ámbito espacial en que se incluyen las manzanas 3 y 4 del Sector D4 Vistabella.

Nos encontramos ante un suelo urbano consolidado que fue objeto, den su momento del oportunos PAI. La obra de ejecución fue ejecutada en su totalidad, aprobado el proyecto de reparcelación, adjudicadas las parcelas edificables y entregados, al Ayuntamiento, los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Cumplidas las obligaciones inherentes al ejercicio del derecho de la propiedad, esto es, el respeto de los estándares urbanísticos por cada 100 m2 de edificación residencial en el momento en el que se aprobó el anterior programa, es evidente que nada impide la edificación de mayor número de viviendas al amparo de lo establecido en la disposición transitoria 3ª y 4ª de la L.U.V.

*"Cuando los planes aprobados al amparo de la legislación anterior contengan a la vez un coeficiente limitativo del número máximo de viviendas edificables y otro del número máximo de metros cuadrados de edificación, se aplicará exclusivamente este último, siempre que cumpla las cesiones rotacionales mínimas por unidad de superficie edificables por la presente Ley"*

La disposición transitoria no requiere la adaptación del planeamiento anterior a las determinaciones de la LUV, sino el cumplimiento cuantitativo de las cesiones dotacionales mínimas exigidas por la LUV, 35 m2 por cada 100 m2 de edificabilidad, con independencia del viario. Tal exigencia es para suelo urbanizable, ya que para suelo urbano no existe ninguna.

La ficha urbanística del sector D4 Vistabella acredita el cumplimiento de los parámetros:

- 35.154 m2 de techo edificable, lo que requeriría 12.303,90 m2 de cesiones dotacionales más el viario.
- En su momento fueron cedidos 12.988 m2 de dotaciones, por lo que supera la previsión de la disposición transitoria 3ª-4ª de la LUV desapareciendo cualquier coeficiente limitativo del número máximo de vivienda que pudiera existir, en tanto que no se incrementa la edificabilidad del sector, algo que esta, modificación no plantea.

aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha

MAYO 2009

aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento.  
Pleno en fecha

25 FEB. 2010

### 1.2.3 MODIFICACIONES PROPUESTAS

Cambiar el uso del suelo, pasando de uso residencial unifamiliar, a uso residencial plurifamiliar, para lo que se reordena la edificabilidad de las parcelas, sin aumentarla, concentrándola en altura.

La reordenación volumétrica propuesta, se realiza de la siguiente forma, en la manzana 3, se fija dos parcelas de 3 alturas y en la manzana 4 tres parcelas de 3 alturas, disminuye la ocupación en planta.

Esta propuesta de reordenación nos permite, liberar y generar mayor cantidad de espacios peatonales, ubicándose estos en el interior de las manzanas propuestas, cuyo uso será público, mejorando así, los estándares de calidad urbana del área, primando la disposición de elementos vertebrados de la circulación peatonal y ciclista a través de la reserva de este espacio para uso peatonal y carril bici.

Se fija el aprovechamiento del 100 % del subsuelo de las manzanas 3 y 4 (esta incluido el subsuelo correspondiente a áreas peatonales) para uso aparcamiento, para poder cumplir con la reserva mínima de aparcamiento, además se permitirá la disposición de rampas de acceso a sótano en las áreas destinadas a espacio peatonal.

Se fija la reserva del 35 % para VPP en la manzana 3, parcelas 3.1, 3.2., incrementando la edificabilidad de esta manzana, pasando de 3.588,60 m<sup>2</sup>t a 3.683,45 m<sup>2</sup>t (35% s/ 10.524,12 m<sup>2</sup>t), sin que se produzca incremento de la edificabilidad total del ámbito propuesto para esta modificación puntual, por lo que la manzana 4 reduce su edificabilidad de 6.935,52 a 6.840,67 m<sup>2</sup>t, siendo la edificabilidad total del ámbito (manzana 3 + manzana 4) igual a 10.524,12 m<sup>2</sup>t.

Se modifican las alineaciones, retranqueando de la alineación actual 0,50 m. la línea de fachada.

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 11 MAYO 2009

#### Superficie de las parcelas edificables propuestas

Manzana	Parcela	Superficie edificable	Superficie área peatonal
Manzana 3	Parcela 3.1	443,60	Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento. Pleno en fecha 25 FEB. 2010
	Parcela 3.2	784,22	
<b>TOTAL</b>		<b>1.227,82</b>	<b>831,75</b>
Manzana 4	Parcela 4.1	1.087,12	1.763,56
	Parcela 4.2	410,27	
	Parcela 4.3	782,83	
<b>TOTAL</b>		<b>2.280,22</b>	

#### **Cuadro comparativo de edificabilidad.**

No se produce aumento de la edificabilidad total, tal y como se recoge en el siguiente cuadro.

MANZANAS	EDIFICABILIDAD ACTUAL	EDIFICABILIDAD PROPUESTA
Manzana 3	3.588,60 m <sup>2</sup> t	3.683,45 m <sup>2</sup> t (35% reserva VPP)
Manzana 4	6935,52 m <sup>2</sup> t	6.840,67 m <sup>2</sup> t
<b>TOTAL</b>	<b>10.524,12 m<sup>2</sup>t</b>	<b>10.524,12 m<sup>2</sup>t</b>

Dada las modificaciones propuesta, en las que se concentra la edificabilidad en altura, es necesario realizar una ordenanza especificas para estas manzanas que permitan su desarrollo adecuado.

### 1.3 LEGISLACIÓN URBANISTICA.

El contenido de este documento se adapta a las determinaciones de:

- Ley 16/2.005, de 30 de mayo, Urbanística Valenciana (LUV).
- Decreto 67/2.006, de 19 de mayo, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU).
- Decreto 120/2.006, de 11 de agosto, Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana (RPCV). PGOU

En especial el art 223.5 del ROGTUV, respecto a las modificaciones de ordenación pormenorizada de planes generales cuyo procedimiento de tramitación esta es el previsto en los planes parciales.

Art.90.2 de la LUV, sobre el sometimiento a información pública.

Art. 91.2 de la LUV sobre aprobación definitiva de este tipo de planes cuando no se modifique la ordenación estructural.

- PGOU de Picanya

#### 1.3.1 PLANEAMIENTO GENERAL.

La clasificación y calificación del suelo aparece grafiada en el correspondiente plano de información, donde se recoge la ordenación propuesta por el Plan General vigente. Se trata de suelo urbano.

H/1

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11 MAYO 2009

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 25 FEB 2010

## 2 ORDENANZAS REGULADORAS MANZANA 3 Y 4 SECTOR 4 (VISTABELLA)

### 2.1 ORDENANZA MANZANA 3 Y 4 SECTOR 4 (VISTABELLA).

#### 2.1.1 ÁMBITO.

Esta constituida por la zona expresamente grafiada en el plano nº 1, abarca las manzanas 3 y 4 del sector 4 (Vistabella) de Picanya.

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 11 MAYO 2009

#### 2.1.2 ASIGNACIÓN DE USOS.

Uso dominante: Residencial plurifamiliar.

#### Usos permitidos:

Se permite cualquier otro uso, salvo que sea manifiestamente incompatible con el uso dominante residencial asignado a la zona o con las mayores limitaciones que pueda desprenderse de la normativa vigente de protección de incendios o de las ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso deberá ajustarse a lo siguiente:

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 15 FEB 2010

##### a. Alm.1.-Almacenes compatibles con la vivienda.

Solo podrá ubicarse en plantas inferiores a la baja y planta baja previa autorización de la comisión de gobierno. Deberá contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Será incompatibles con piezas habitables residenciales en planta baja.

##### b. Ind.1.-Locales industriales compatibles con vivienda.

Solo podrá ubicarse en planta baja previa autorización de la comisión de gobierno. Deberá contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1). Será incompatibles con piezas habitables residenciales en planta baja.

##### c. Par.1.- Aparcamientos de uso público privado.

Podrán situarse en cualquiera de las situaciones siguientes :

- En plantas inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados o públicos o en su caso bajo espacios libres públicos.
- En edificio uso exclusivo aparcamiento.

##### d. Rcm.- Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en que todas las plantas (baja y superiores) se destinan a este uso (nudiendo ubicarse en planta baja previa autorización de la comisión de gobierno algún otro uso permitido) si se ubica en un edificio de uso mixto las plantas destinadas a este

uso se situaran siempre por encima de las destinada a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e. Uso residencial Unifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo con las mismas características y singularidades especificadas para el uso Residencial Comunitario.

f. Rpf.- Uso residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global dominante para esta zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, con las mismas características y singularidades especificadas para el Uso residencial comunitario.

Si se ubica en un edificio de uso mixto las plantas destinadas a este a uso se situaran siempre por encima tanto las destinadas a usos no residenciales como las destinadas a uso residencial comunitario.

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 11 MAYO 2009

g. Tco1.- Uso comercial compatible con vivienda.

Sólo podrá ubicarse en planta baja previa autorización de la comisión de gobierno. Si se ubica en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto.

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 25 FEB. 2010

h. Tho1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite edificio de uso exclusivo previa autorización de la comisión de gobierno, si se ubica de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinada a uso residencial.

i. Tof.- Oficinas.

Se admite edificio de uso exclusivo previa autorización de la comisión de gobierno, si se ubica de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinada a uso residencial.

j. Tre.- Actividades recreativas.

Se admite en planta baja, previa autorización de la comisión de gobierno, sin que pueda compaginarse con piezas habitables residenciales en plata baja. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.

k. D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en párrafo g). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

- I. Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos, podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a. Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco3)
- Campamentos. (Tho2)
- Edificios y locales con aforo superior a 300 personas (Tre3 y Tre4)

b. Industriales y almacenes.

- Ind.2, Ind3, Alm2 y Alm3

c. Dotacionales

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerio (Dce), infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din5).

d. Aparcamientos

Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2)

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 11 MAYO 2009

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento.

Pleno en fecha 25 FEB. 2010

**2.1.3 CONDICIONES DE PARCELA.**

- **Superficie mínima:** a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones la superficie de parcela deberá ser igual o superior a 140 m<sup>2</sup>.
- **Fachada mínima:** la parcela edificable debe contar con un frente de parcela a vía pública de 10,00 m.
- **Forma de parcela:** Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 14 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

#### 2.1.4 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

- **Parámetros de ocupación y emplazamiento:** la ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación pormenorizada de este documento y a los números de alturas en ellos grafiados y delimitados por las alineaciones interiores y exteriores.

Planta sótano y semisótano: se podrán realizar, bajo espacios privados y bajo espacios públicos o privados, grafiados en los planos como "uso peatonal", por lo que la ocupación será el 100 % de las manzanas.

Pleno en fecha 1 MAYO 2009

- **Alineaciones y rasantes:** Las que fijan los planos de Ordenación detallada.

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento

- **Salientes y vuelos:**

La altura mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante de la calle será de 3,50 m, debiendo quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido y como mínimo 0,60 m.

Pleno en fecha 25 FEB. 2010

Los cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados se establece que la longitud máxima de ambos no sobrepase el 50 % de la longitud total de la fachada a dicha calle.

Sólo se permitirán balcones en las alineaciones de fachada recayentes a calles, plazas o espacios públicos libres. Se adopta como criterio volumétrico que podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante y que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programas del inmueble.

Se prohíben los balcones volados de fábrica, permitiéndose exclusivamente balcones con antepechos acristalados o formados por pletinas metálicas o planchas perforadas

- **Vuelo máximo:** Solo se permiten balcones y miradores con un vuelo máximo de 0,90 m.

- **Patios interiores.**

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

**- Numero de plantas:**

III plantas (Baja + II)

Tolerancia de alturas: se admitirá la construcción de una planta menos de las grafiadas en los planos, debiéndose tratar las medianeras resultantes de la actuación

**- Altura de la Edificación:**

Numero de plantas	Altura de cornisa
III plantas (Baja + 2)	10,50 m.

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11 MAYO 2009

**- Cubierta:**

**- Tipología:** Los bloques de señalados en los planos de ordenación serán preceptivamente de cubierta plana, con las condiciones que se señalan

Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 25 FEB. 2010

**- Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa:**

Por encima de los planos de la cubierta, se permite la construcción de las cajas de escalera, eventuales núcleos de comunicación vertical necesarios para el mantenimiento de la cubierta, así como los diferentes elementos de ventilación, telecomunicación, captación solar o cualquier otro necesario para la logística y normal funcionamiento del uso residencial correspondiente no podrán sobrepasar una altura de 4 m sobre la altura de cornisa, o de desde la cara inferior del forjado del techo de la última planta, ni una altura de un plano de 30° iniciado desde la línea de cornisa, en la alineación de fachada interior o exterior.

Dichos casetones respetarán, en todos los casos, un retiro mínimo de 3 m. de las líneas de fachada.

En cualquier caso, será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, tales como celosías metálicas, acristalados, etc., o bien tendrán el mismo tratamiento que la fachada, debiendo en ambos casos reflejarse expresa y claramente en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

Por encima de la altura de cornisa, 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 1,40 m la altura de cornisa,

Igualmente, se incluirá un esquema gráfico de la regulación de las construcciones por encima de la altura de cornisa.

**- Edificación bajo rasante:**

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos de tal forma que la cara inferior del forjado, suelo de planta baja, se encuentre en cualquier punto 100 cm. por encima de la rasante oficial de la calle.

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento  
Pleno en fecha 1 MAYO 2009

**2.1.5 RESERVA DE APARCAMIENTO.**

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1,5 plazas por vivienda o por cada 100 m2

**2.1.6 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN.**

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento 25 FEB. 2010  
Pleno en fecha

**- Composición fachadas:**

Para la composición formal de fachadas se utilizará un ritmo de huecos y paños ciegos armoniosos, prevaleciendo su composición sobre el contenido funcional del programa de la vivienda.

La fachada deberá componerse desde la planta baja, no admitiéndose cierres provisionales en plantas bajas.

También será obligatoria la definición completa de las fachadas en lo que respecta a su composición, a sus materiales, a los accesos a zaguanes y a las posibles rampas de garaje y tratamiento de las plantas bajas.

Se deberá tender a la totalidad de un bloque lineal para la composición formal de cada edificio y de los materiales a emplear, tanto de cerramiento como de carpintería en huecos y miradores.

Deberá utilizarse una composición acorde y con criterios de racionalidad y austeridad expresiva, evitando el exceso de ornamentación.

**+ Materiales de fachadas:**

Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen cada manzana, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos, pétreos, naturales o artificiales, o elementos metálicos prefabricados que comporten un despiece compositivo de las mismas, quedando prohibidos los enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua, bloques de hormigón o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falsoamientos. Tan sólo se permitirán revestimientos

continuos en zonas limitadas integradas en elementos compositivos de fachada de mayor escala.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, armoniosos con los paramentos de las fachadas

**+ Elementos de amortiguación solar:**

La instalación de toldos y marquesinas, previa presentación de una propuesta dibujada, deberán quedar integrados en la fachada de la edificación sobre la que se adosa.

**- Fachadas secundarias.**

Siempre que se vean desde lugar público, se tratarán igual que la principal.

Aprobado inicialmente por  
el Ayuntamiento el 11 MAYO 2009  
Pleno en fecha

**- Instalaciones.**

**+ Aire acondicionado.**

En proyecto se deberá prever y graficar un espacio de reserva destinado a aparatos de aire acondicionado, el cual no puede estar situado en puntos visibles de fachada o cubierta recayentes a vial público.

Aprobado definitivamente por  
el Ayuntamiento el 25 FEB 2010  
Pleno en fecha

**+ Placas solares para ACS.**

Su disposición debe estar prevista en proyecto básico y ejecución en obra nueva y rehabilitación, de forma que no suponga una ruptura con los criterios estéticos establecidos.

**+ Ventilación forzada baños y cocinas.**

Los cuartos de baño y las cocinas, dispondrán de ventilación forzada tipo shunt, o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada de la edificación

**2.1.7 CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA PEATONAL (A CEDER COMO ESPACIO PÚBLICO)**

En los espacios libres no edificados de las parcelas y a destinar como área peatonal se permiten viales de circulación interior restringida con tratamiento de peatonales, ajardinamientos e instalaciones compatibles con el uso, con las siguientes condiciones:

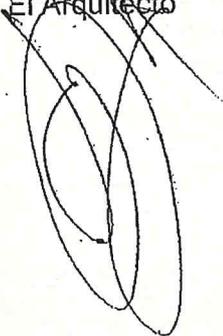
- La disposición de los aparcamientos en el interior de la parcela será siempre compatible con la creación y disfrute de espacios peatonales generados y tan sólo podrá emerger en estos el mínimo espacio necesario por las condiciones de acceso de las rampas.
- Los espacios libres no ocupados por la edificación principal deberán prever la ubicación del arbolado y elementos vegetales adecuados y compatibles, así como el mobiliario urbano suficiente, urbanizándose con materiales y soluciones constructivas de calidad y acordes con el entorno.

Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 11 MAYO 2009

Revisado y acordado por el Ayuntamiento Pleno en fecha 25 FEB 2010

En Picanya, a Mayo de 2.009

El Arquitecto



**ORDENANZAS MANZANAS 3 Y 4. SECTOR D4 (VISTABELLA).**
**USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR**

<b>ORDENANZAS</b>		
<b>ALTURAS</b>	Altura de Cornisa	10,50 m.
	Nº de plantas	III (baja + II)
<b>VOLUMEN</b>	Superficie parcela mínima	140 m <sup>2</sup>
	Fachada mínima	10 m.
	Ocupación máxima sobre rasante	Según planos de alineaciones
	Ocupación máxima bajo rasante	100 % (*)
	Vuelo máximo	0,90 m.
	Ocupación cuerpos volados	50 %
<b>CUBIERTA</b>	Aleros de cornisas máximas	1,00 m.
	Tipología	Plana
	Antepechos	1,40 m.
	Construcciones sobre la altura de cornisa	Retiro de 3 m. 4 m s/altura de cornisa o 30º iniciados cornisa
<b>APARCAMIENTO</b>	Obligada reserva 1,5 ud/vivienda	Sótano o planta baja
<b>CRITERIOS ESTETICOS</b>	Fachadas	Ver art. 2.1.6 condiciones de composición.
<b>USOS</b>	Vivienda	Tipología VPP

(\*) Planta sótano y semisótano: se podrán realizar, bajo espacios privados y bajo espacios públicos o privados, grafiados en los planos como "uso peatonal", por lo que la ocupación será el 100 % de las manzanas