



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

ANEXO I.- DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN DE ORDENACIONES

ORDENANZAS GENERALES DEL PGOU

ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN MODIFICADA
<p>I. VOLUMEN DE LA EDIFICACION El volumen queda determinado por las condiciones de ocupación y altura. No obstante, se acompaña un Anexo especificado el volumen edificable en cada zona, dentro de los límites del solar o parcela, sin inclusión de las semicalles ni ningún otro concepto, a los únicos efectos de poder interpolar cuando, por composición del edificio u otros factores propios de la edificación, no se proyecte un edificio de altura regular y ocupación continua. En estos supuestos y si se pretende agotar el volumen, se fija como invariable altura y retranqueos forzosamente deberá variarse la ocupación donde resulte factible.</p> <p>A los efectos de determinación del volumen edificable del Anexo indicado, en las zonas con pendiente, cuya altura está definida por dos planos, a los solos efectos volumétricos, la altura quedará definida por la semisuma de las altura definatorios de los dos planos, es decir $(7+3:2=)5$ metros.</p> <p>I.1.2.a) Cuando se marque parcela o solar mínimo, se entenderá que únicamente puede edificarse un solo edificio en dicha parcela o solar mínimo. A estos efectos, no se entenderá por edificio las construcciones complementarias autorizadas por las ordenanzas particulares de cada zona.</p>	<p>I. VOLUMEN DE LA EDIFICACION El volumen queda determinado por las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- Para las tipologías edificatorias de manzana compacta o cerrada, donde se permite hasta un 100% de ocupación sobre parcela neta, las condiciones de volumen vendrán determinadas por dicha ocupación y las alturas máximas permitidas.- Para las tipologías edificatorias de bloque exento, bien sea para viviendas en bloque, adosadas o aisladas, o para restantes usos permitidos, las condiciones de volumen vendrán determinadas por los coeficientes dispuestos en el Anexo de las presentes Ordenanzas Generales del Plan.- No obstante lo anterior, en aquellas Ordenanzas Particulares en lo que se establezcan unos valores variables máximos de ocupación y altura, se podrán extrapolar estos valores en el proyecto de la edificación que se trate, si bien con las condiciones establecidas en la presente Modificación. <p>A los efectos determinación del volumen edificable del Anexo antes indicado, en las zonas con importante pendiente, la altura se considera definida por dos planos, a los meros efectos del cómputo volumétrico la altura quedará definida por la semisuma de las alturas definatorias de ambos planos, por ejemplo $(7+3)/2= 5$ metros.</p> <p>I.1.2.a) En las zonas del Plan en que se admite tipología edificatoria de edificación aislada en bloque exento, tanto para uso de vivienda plurifamiliar como resto de usos permitidos diferenciados del residencial, deberán cumplirse las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none">- La longitud máxima de los bloques, medida en su eje o directriz principal, no será mayor de 30 metros.



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

b) Cuando la superficie del solar sea superior a la superficie de la parcela o solar mínimo, para poder agotar el volumen máximo permitido de la edificación, deberán construirse un número de edificios no menor al número de parcelas mínimas que integran el solar, complementándose por exceso las fracciones que resulten. En todo caso, los edificios que se construyan deberán guardar el retranqueo entre bloques previsto en las Ordenanzas particulares y si no constara, aquél será el previsto para colindantes y en su defecto a calles. Asimismo, el volumen de cada uno de los edificios que se construyan, en ningún caso, podrá superar el volumen de la edificación máximo que corresponda a la parcela mínima.

c) Las limitaciones que se establezcan en el apartado b) anterior no serán de aplicación en los edificios que se destinen a viviendas unifamiliares aisladas, o construcciones específicas para usos diferentes al de vivienda.

- La ocupación máxima sobre parcela neta será del 40 %.

- En la parte de parcela libre correspondiente al 60 % restante de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

- Una superficie mínima del 40 % de la parcela libre de edificaciones deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones deportivas complementarias.

I.1.2.b) En las zonas que se admite tipología edificatoria de edificación aislada en bloque adosado, bien para viviendas pareadas o viviendas en hilera, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- La longitud máxima de los bloques adosados será de 30 metros, no permitiéndose, en los bloques o hileras de viviendas un número mayor de 6 viviendas.

- La ocupación máxima sobre parcela neta será del 35 %.

- En la parte de parcela libre correspondiente al 65 % restante de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas, toldos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

- Una superficie mínima del 40 % de la parcela libre de edificaciones deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones deportivas complementarias.

I.1.2.c) En las zonas que se admite tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada en bloque exento, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- La ocupación máxima sobre parcela neta será del 30 %.

- En la parte de parcela libre correspondiente al 70 % restante de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose tan sólo instalaciones deportivas complementarias de la parcela, de carácter abierto y ligero, así como pérgolas,



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

I.3 OCUPACION

Se define como ocupación máxima la superficie del solar sobre la que podrá elevarse la construcción, de acuerdo con el porcentaje que se establece en cada ordenanza en particular.

Se tomará como tal la superficie cubierta.

I.3.1 No contarán a los efectos de superficie cubierta los balcones, terrazas y aleros o superficies abiertas por lo menos a una cara.

I.3.2 Los patios interiores o cubiertos en planta baja, se descontarán únicamente cuando tengan una superficie superior a 20 metros cuadrados.

I.3.3 A efectos de ocupación del terrenos, se tomará como superficie válida la de las Escrituras de propiedad, deducidas las superficies afectadas por viales o zonas libres públicas.

I.3.4 Podrá aumentarse el porcentaje de ocupación sin alterar los retranqueos y altura máxima de la edificación, cuando por composición del edificio u otros factores, no se proyecte un edificio de altura regular u ocupación continua y se pretenda agotar el volumen permitido.

V.2.2 ELECTRICIDAD

Todo solar ó parcela deberá contar con este servicio.

1.- Los transformadores generales de zona se ubicarán en las zonas de servicio que el Plan especifique, retranqueándose como mínimo 2 metros de los linderos si no están enterrados.

2.- Los transformadores que se instalen para el servicio de una construcción ó industria, deberán estar preferentemente dentro del edificio, ó si se ubican en la parcela deberán retranquearse 3 metros de los lindes.

toldos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

- Una superficie mínima del 40 % de la parcela libre de edificaciones deberá tener un tratamiento ajardinado, pudiendo el resto pavimentarse u ocuparse por piscinas u otras instalaciones deportivas complementarias.

I.3 OCUPACIÓN

I.3.1 Se establece como ocupación máxima de parcela la proyección horizontal de todas las edificaciones sobre la parcela, con inclusión de los cuerpos volados, y con independencia de que éstas edificaciones computen o no a efectos volumétricos.

I.3.2 A los únicos efectos de ocupación, computarán los balcones, terrazas, aleros o cualesquiera superficies abiertas, aún cuando lo sean por una sola cara.

I.3.3 No computarán a efectos de ocupación las pérgolas, toldos, umbráculos o cubiertas ligeras de aparcamientos.

I.3.4 Los transformadores de zona, a ubicar en el interior en el interior de parcela privada, necesarios por requerimientos de la compañía suministradora, no computarán a los efectos de ocupación, y podrán adosarse a vial en caso necesario, debiendo mantenerse el retranqueo a resto de lindes.

V.2.2 ELECTRICIDAD

Todo solar ó parcela deberá contar con este servicio.

1.- Los transformadores generales de zona se ubicarán en las zonas de servicio que el Plan especifique, retranqueándose como mínimo 2 metros de los linderos si no están enterrados.

2.- Los transformadores que se instalen para el servicio de una construcción ó industria, deberán estar preferentemente dentro del edificio, ó si se ubican en la parcela deberán retranquearse 3 metros de los lindes.



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

La compañía suministradora justificará ante el Ayuntamiento la necesidad de este tipo de transformadores fuera del recinto de la construcción, a los cuales se les concederá licencia con carácter temporal, toda vez que deberá suministrar la electricidad mediante la construcción de transformadores de zona.

La compañía suministradora justificará ante el Ayuntamiento la necesidad de este tipo de transformadores fuera del recinto de la construcción, a los cuales se les concederá licencia con carácter temporal, toda vez que deberá suministrar la electricidad mediante la construcción de transformadores de zona.

3.- Los transformadores, tanto de servicios generales de zona como de servicio a una industria o construcción concreta, podrán adosarse a vial, debiendo mantenerse los retranqueos establecidos a resto de linderos.



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

--	--