



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

Plaza Constitución, 1 12598 Peñíscola Tfno. (964) 480050 Fax (964) 489212 e-mail: ayuntamiento@peniscola.org

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN ORDENANZA PARTICULAR DEL POLÍGONO II SECTOR I “ZONA COMERCIAL TURÍSTICA LLANDELLS”,

ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN MODIFICADA
<p>I. CONDICIONES DE VOLUMEN I.1 OCUPACION. La ocupación será del 100%.</p> <p>I.2 ALTURA La altura máxima será de 11,90 mts. (B +3) para poder volar sobre los 3,50 m. de la mínima. La altura mínima será de 8,80 m. (B + 2)</p> <p><u>I.2.1 Construcciones permitidas por encima de la altura</u> Se autoriza la construcción de ático con la siguiente condición particular: Por encima del ático no se autoriza ningún tipo de construcción salvo salidas de escaleras y cuarto de máquinas de ascensores. De resolver la cubierta con teja no superará la pendiente el 30%.</p>	<p>I. CONDICIONES DE VOLUMEN I.1 OCUPACIÓN. La ocupación será del 100 %, debiendo ajustarse la edificación a las alineaciones oficiales.</p> <p>I.2 ALTURA La altura máxima será de 13,50 metros (B+3). El voladizo sobre en planta baja tendrá una altura mínima de 3,5 metros. La altura mínima será de 9,60 metros (B+2)</p> <p>Se autoriza la construcción de ático con la siguiente condición particular: Por encima del ático únicamente se dispondrán salidas de escaleras y casetas de ascensores. De resolver la cubierta de tipo inclinada, ésta no superará la pendiente del 30%. El espacio de retranqueo del ático, en la forma establecida por las Ordenanzas Generales, quedará libre de cualquier edificación. Se autoriza la utilización del espacio bajo cubierta con las siguientes condiciones particulares: Las estancias bajo cubierta deberán ajustarse en cuanto a dimensiones y altura a lo dispuesto por las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana. Dichas estancias estarán vinculadas funcionalmente al ático. No se permiten como viviendas independientes. Podrán abrirse huecos y terrazas en la cubierta. En cualquier caso, la proyección en planta del espacio cubierta sobre el ático deberá ser como mínimo del 70% de la misma, debiendo reconocerse como elemento arquitectónico de cubrición del ático. Esta condición no será de obligado cumplimiento para el caso de situarse piscina y solarium sobre dicha cubierta, - con dimensión mínima del vaso 30 metros cuadrados -, siempre y cuando esté complementada con otras instalaciones anexas como vestuarios, sauna y aseos. A estas instalaciones se podrá acceder en ascensor, y</p>



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

Plaza Constitución, 1 12598 Peñíscola Tfno. (964) 480050 Fax (964) 489212 e-mail: ayuntamiento@peniscola.org

I.7 BALCONES Y MIRADORES

I.7.1 Saliente máximo desde alineación de fachada 1/12 ancho de calle.

I.7.2 Las salidas no serán superiores a la cara interior del bordillo.

I.7.3 La altura mínima de balcones y miradores será de 3,60 m.

I.7.4 No se permiten miradores en calles menores o iguales de 9 metros de anchura.

III.CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DISEÑO

Se estará a lo dispuesto en la Orden de 28 de junio de 1989 de la Consellería d' Obres Publiques, Urbanisme y Transports de la Generalitat Valenciana, que trata sobre las normas de habitabilidad y diseño de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-89). No obstante se fija como superficie útil total de la vivienda mínima 70 m² a los efectos de frenar la tendencia actual de viviendas excesivamente reducidas.

IV.CONDICIONES DE APARCAMIENTOS.

IV.1 1) Uso Vivienda:

Con carácter general, dentro de los límites de la parcela se reservará por cada vivienda proyectada el número de aparcamientos que resulte de multiplicar el número de viviendas por 1,25, redondeando por exceso. Es decir: 1 vivienda = 1,25: dos plazas; 2 viviendas = 2,50: tres plazas; 3 viviendas = 3,75: cuatro

necesariamente podrán disponerse retranqueadas del ático de la misma forma que éste respecto de la fachada.”

I.7 BALCONES Y MIRADORES

I.7.1. Saliente máximo desde la alineación de fachada: 1/12 del ancho de la calle.

I.7.2. Las salidas no serán superiores a la cara interior del bordillo.

I.7.3. La altura mínima de balcones y miradores será de 3,50 metros.

Se entiende por balcón el voladizo de carácter abierto con remate transparente o translucido tipo barandilla o mampara, a nivel del pavimento de piso, y sin posibilidad de continuidad vertical alguna con elementos similares.

Se entiende por mirador el voladizo de carácter cerrado, pudiendo comprender uno o varios pisos de altura.

I.7.4 Únicamente se podrán disponer miradores en calles cuya anchura sea mayor de 9 metros.

III.CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DISEÑO.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91, de Habitabilidad y Diseño, de la Comunidad Valenciana. No obstante, se fija como superficie útil mínima de vivienda 70 m², admitiéndose hasta un máximo del 20% de viviendas de superficie inferior a aquella, si bien nunca menor de 40 m², con las limitaciones impuestas por las Normas HD-91. A los efectos anteriores, se entenderá por superficie útil la definición de la misma contenida en el Anexo II de las Normas HD-91.

IV.CONDICIONES DE APARCAMIENTOS.

IV.1 1) Uso Vivienda:

Con carácter general, dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.



AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

Plaza Constitución, 1 12598 Peñíscola Tfno. (964) 480050 Fax (964) 489212 e-mail: ayuntamiento@peniscola.org

plazas; 4 viviendas = 5,00: cinco plazas; 5 viviendas = 6,25: siete plazas; y así sucesivamente..

2) Uso Hotelero.

Dentro de los límites de la parcela Hotelera se reservará, como mínimo, un número de plazas de aparcamiento equivalente al 50% del número de habitaciones del hotel, con independencia de su categoría.

3) Restantes Usos Admisibles.

Dentro de los límites de la parcela se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida, salvo que la Ordenanza Particular o la Normativa Sectorial aplicable asignen una reserva superior.

4) El diseño de los aparcamientos se regirá por la norma HD-91, artículo 3.1, de la Comunidad Valenciana.

5) Excepciones a la reserva mínima de aparcamientos:

Quedan excluidos de la obligación de reserva de aparcamientos los solares que reúnan las siguientes dos circunstancias:

1) Solares cuyo fondo sea inferior a 12 metros.

2) Solares para los que se proyecten 8 o menos viviendas y que cumplan además las dos condiciones siguientes.

2.1) Superficie neta solar igual o inferior a 200 m².

2.2) Fachada igual o inferior a 12 m.

2) Uso Hotelero:

Dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará como mínimo un número de plazas de aparcamiento equivalente al 50 % del número de habitaciones del hotel, con independencia de su categoría.

3) Restantes Usos Admisibles:

Dentro de los límites de la parcela objeto del Proyecto, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie construida, salvo que la Normativa Sectorial aplicable, por el uso, exija una reserva superior.

4) El diseño y dimensiones de los aparcamientos se regirá por la Norma HD-91, artículo 3.1, de la Comunidad Valenciana.

5) Excepciones a la reserva mínima de aparcamientos:

En el caso de que se justifique en el Proyecto la inviabilidad tanto técnica como económica de la disposición de todas las plazas de aparcamiento establecidas reglamentariamente, se podrá eximir parcialmente del cumplimiento de esta reserva mínima, siempre y cuando se destine a aparcamiento al menos una planta sótano.

Se estará a lo dispuesto al efecto por las Ordenanzas Generales, en su punto V.6.4, respecto a dichas excepciones.