



# 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 II “ZONA COMERCIAL TURÍSTICA LLANDELLS”,

ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN MODIFICADA
<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) 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>	<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) 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

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

## I.3 SOLAR MINIMO EDIFICABLE

100 m<sup>2</sup>

## I.4 LONGITUD MINIMA DE FACHADA

5,75 m.

## I.5 FONDO EDIFICABLE

No se fija

## I.6 RETRANQUEOS

I.6.1 En lado de carretera CS-500 será de 13 mts. desde el eje de la misma.

I.6.2 En resto se cumplirá con la alineación oficial marcada en el plano correspondiente.

## 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.

## II CONDICIONES DE USO

### II.1 VIVIENDAS

Se admite todo tipo de vivienda unifamiliar o colectiva

### II.2 COMERCIO

Se admite el uso comercial en todas las plantas. En el caso de existir viviendas en la misma edificación, éstas se ubicarán en plantas superiores a las comerciales.

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

## I.3 SOLAR MINIMO EDIFICABLE

100 m<sup>2</sup>

## I.4 LONGITUD MINIMA DE FACHADA

5,75 m.

## I.5 FONDO EDIFICABLE

No se fija

## I.6 RETRANQUEOS

I.6.1 En lado de carretera CS-500 será de 13 mts. desde el eje de la misma.

I.6.2 En resto se cumplirá con la alineación oficial marcada en el plano correspondiente.

## 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.

## II CONDICIONES DE USO

### II.1 VIVIENDAS

Se admite todo tipo de vivienda unifamiliar o colectiva

### II.2 COMERCIO

Se admite el uso comercial en todas las plantas. En el caso de existir viviendas en la misma edificación, éstas se ubicarán en plantas superiores a las comerciales.



## II.3 INDUSTRIA

Se admiten:

### II.3.1 Industria hotelera

II.3.2 Pequeñas industrias compatibles con la vivienda, que no repercutan en la sanidad ambiental ni desarrollen actividades propiamente fabriles y que vengan a satisfacer las necesidades de una población turística.

## II.4 COMERCIO E INDUSTRIA DE SERVICIOS

Se admiten en todas las plantas.

## II.5 ESPECTACULOS Y SALAS DE FIESTA

No se admiten.

## 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 m<sup>2</sup>, admitiéndose hasta un máximo del 20% de viviendas de superficie inferior a aquella, si bien nunca menor de 40 m<sup>2</sup>, 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.

### 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 m<sup>2</sup> de superficie construida, salvo que la Normativa Sectorial aplicable, por el uso, exija una reserva superior.

### 4) El diseño y dimensiones de los

## II.3 INDUSTRIA

Se admiten:

### II.3.1 Industria hotelera

II.3.2 Pequeñas industrias compatibles con la vivienda, que no repercutan en la sanidad ambiental ni desarrollen actividades propiamente fabriles y que vengan a satisfacer las necesidades de una población turística.

## II.4 COMERCIO E INDUSTRIA DE SERVICIOS

Se admiten en todas las plantas.

## II.5 ESPECTACULOS Y SALAS DE FIESTA

No se admiten.

## 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 m<sup>2</sup>, admitiéndose hasta un máximo del 20% de viviendas de superficie inferior a aquella, si bien nunca menor de 40 m<sup>2</sup>, 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.

### 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 m<sup>2</sup> de superficie construida, salvo que la Normativa Sectorial aplicable, por el uso, exija una reserva superior.

### 4) El diseño y dimensiones de los



# AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA

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

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.

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.

Esta exención podrá ser total para el caso de promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En este caso bastará justificar en el Proyecto presentado la inviabilidad económica de la construcción de las plazas de aparcamiento.

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



# **AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA**

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