

**TERRITORIO
ARQUITECTURA
MEDIO
AMBIENTE**

TAMA

AJUNTAMENT DE BURJASSOT

MODIFICACIÓN N°1 PLAN GENERAL DE BURJASSOT

NORMAS URBANÍSTICAS

FASE: PROPUESTA DE PLAN. DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN
PÚBLICA.

ÍNDICE

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT

3

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN GENERAL DE BURJASSOT

Se añadirá un nuevo Artículo 258 bis a las normas urbanísticas de ordenación pormenorizada, que concreta la normativa aplicable a la parcela PID-8.

Artículo 258.bis Normativa específica de la parcela PID-8.

1. Régimen de usos:

Uso principal: Usos de Infraestructura-servicio urbano siguientes. Instalaciones de bomberos, protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, abastos, infraestructuras o aparatos de vigilancia y control de la contaminación

Usos compatibles: Usos dotacionales públicos de Equipamientos RD. Deportivo-Recreativo, ED. Educativo-Cultural, TD. Asistencial, AD. Administrativo y DR. Dotacional residencial.

Usos incompatibles: Subestaciones eléctricas, cementerios, depuradoras y el resto de usos.

2. Ocupación de parcela

Ocupación máxima de parcela: Limitada en plantas sobre rasante por los retranqueos obligatorios, excepto en la parte de la parcela grafiada en el plano de ordenación pormenorizada como "EL PID-8", que debe quedar libre de edificación.

En la parte de la parcela grafiada como "EL PID-8", únicamente se permitirán accesos peatonales y zonas ajardinadas.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos bajo la totalidad del espacio ocupado por la edificación. Los sótanos podrán ocupar el 100% de la superficie de la parcela, excepto en la parte de la parcela grafiada en el plano de ordenación pormenorizada como "EL PID-8" en la que no se permite la construcción de sótanos. Los semisótanos, ocuparán el mismo espacio que la huella construida del edificio en altura.

3. Ubicación y Retranqueo de la edificación a lindes.

Retranqueo obligatorio de 6 m en la alineación sobre el viario peatonal y de 3 m en la alineación recayente al espacio libre.

Sobre el resto de alineaciones de la parcela no es necesario efectuar retranqueo de la edificación, que en caso de efectuarse deberá ser de al menos 3 m.

Se procurará ubicar las edificaciones de mayor altura en las zonas de la parcela alejadas de las parcelas residenciales colindantes.

4. Voladizos y cuerpos salientes

De composición y longitud de fachada libres. Los cuerpos volados sobre la red viaria se limitan a 1 m de vuelo, siendo libres en el interior de la parcela, sin que se pueda sobrepasar la línea que marca el retranqueo obligatorio respecto el viario peatonal.

5. Cerramiento de parcela

El diseño del vallado recayente a espacio libre deberá poner en valor la chimenea colindante por ser un elemento etnológico patrimonial protegido.

6. Coeficiente de edificabilidad: 2 m²/m²s.

7. Número máximo de plantas: VI (seis) plantas.

Se permite que elementos técnicos y/o al servicio del uso principal, con una superficie en planta inferior al 5% de la parcela, alcancen un número de plantas de X (diez) plantas, con una altura de cornisa de 30,00 ml.

8. Altura de cornisa.

En función del número de plantas la altura reguladora o altura máxima de cornisa (H) se calculará según la siguiente fórmula: H (en metros) = $6,5 + (3,5 \times n)$. Siendo n el número total de plantas autorizadas en la parcela menos uno.

Por encima de la altura de cornisa se admite la cubierta, que puede ser plana o inclinada y elementos técnicos de instalaciones con una altura máxima de 4 m.

9. Análisis acústico.

El proyecto de las edificaciones y/o actividad a implantar en la parcela deberá contener un Estudio acústico y/o auditoría acústica de la instalación y actividad concreta a implantar en el equipamiento que asegure, con las medidas correctoras necesarias en su caso, que los niveles acústicos son compatibles con el uso residencial de su entorno.

10. Análisis calidad del aire.

El proyecto de las edificaciones y/o actividad a implantar en la parcela deberá contener un análisis de la incidencia en el aire de la actividad a implantar.

11. Arbolado.

La solicitud de licencia incluirá un plano con la mayor disposición de arbolado posible en la red viaria que circunda la parcela de equipamiento. Esta distribución será acorde a la edificación prevista en la parcela y sus accesos. La ejecución de ese arbolado irá a cargo de la administración o servicio público que ejecute el equipamiento.

12. Materiales en zonas no edificadas.

En los espacios no edificados de la parcela se dispondrá la mayor superficie posible de zonas ajardinadas. En las zonas no ajardinadas se utilizarán sistemas urbanos de drenaje sostenible. El cumplimiento de esta condición se justificará en los proyectos de edificación/actividad y/o en la solicitud presentación de títulos habilitantes.

13. Mantenimiento, trasplante o tala de especies vegetales existentes.

Junto a la solicitud de licencia de edificación en la parcela deberá presentarse documentación que contemple lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Zonas Verdes y Arbolado sobre mantenimiento, trasplante o tala de especies vegetales existentes.

14. Resto de condiciones.

El resto de condiciones de volumen y regulación de la edificación serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él.

Valencia, julio de 2.021

Fdo. Francisco J. Ávila Fernández.
Arquitecto COACV 6322