



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

Sección 2ª.A.- Casco Antiguo de Paiporta.

Artículo 4.2.2.1.- Condiciones de edificabilidad.

1.- Agrupación de parcelas. Para construir o lograr mediante habilitación o reconstrucción una vivienda de mayores dimensiones que las existentes anteriormente, se podrán agrupar las parcelas siempre que además del resto de normas que le afecten, se cumplan las siguientes condiciones :

Se deberán mantener las características básicas de la tipología de la zona en fachadas, acusándose la parcelación , cuando se trate de un edificio de nueva planta.

2.- Parcela mínima. Es aquella parcela que es susceptible de ser edificada con la vivienda mínima establecida en las normas generales, respetando las condiciones higiénicas igualmente establecidas. Todo ello en una situación límite y computando un máximo de las plantas permitidas por el Plan.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela original sea menor de 100 m². ni su frente en la alineación exterior sea inferior a 6 m. Asimismo será condición necesaria el que se pueda inscribir en la parcela un rectángulo de 5 x 8 metros.

3.- Alineaciones. Son las establecidas en el plano de ordenación. Sobre estas alineaciones se podrán realizar pequeñas modificaciones y ajustes de los nuevos edificios con el fin de integrarlos con los colindantes, siempre que esté debidamente justificado por el técnico del proyecto y sea autorizado por el Ayuntamiento. En cualquier caso, podrán ser impuestas por la corporación, procurando con ello que se mantenga la continuidad del parámetro de fachada de toda la manzana. No se permitirán patios, ni retranqueos a fachada en la planta piso del edificio.

4.- Superficie edificable de parcela. Las plantas bajas podrán ocupar el 100% de la parcela. La profundidad edificable de las plantas superiores será tal que la edificación deberá separarse una distancia mínima de 3 metros del linde posterior, excepto en las parcelas que den frente a dos o más viales y en aquellas con profundidad inferior a 10 m.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

5.- Alturas de la edificación:

5.1 Para los edificios no catalogados, solares o paramentos de calle en los que no existiesen éstos, las alturas permitidas en esta zona son las grafiadas con números en el plano de "Altura y Rasantes" y la altura de cornisa estará regulada por el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
Una (Baja)	4,00 m
Dos (Baja + 1)	7,00 m
Tres (Baja + 2)	9.50 m.
Cuatro(Baja + 3)	12,50 m

El número mínimo de plantas para los edificios de una, dos o tres será el indicado con la tolerancia de una planta menos para las edificaciones secundarias, pero nunca para el cuerpo principal y fachada que deberá tener las plantas indicadas en el plano.

El número mínimo de plantas para los edificios de cuatro será el indicado con la tolerancia de una planta menos.

5.2.- Para aquellos edificios no catalogados, solares o paramentos de calle en los que exista algún edificio catalogado, a efecto de su sustitución se considerará que la altura de cornisa deberá ser igual a la del edificio catalogado más próximo que figure con la misma letra mayúscula y el numero de plantas será el del número grafiado.

La altura libre de la planta baja estará comprendida entre 3,5 y 4 m.

6.- Por encima de la altura de cornisa se podrán admitir los áticos, desvanes y las definidas en el art. 3.2.11

Los áticos quedarán retirados 3,00 m. como mínimo respecto de los planos de fachada, coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. Sobre la del edificio. Cuando se construyera una planta menos de la máxima permitida por el plan, no se permitirá la construcción de áticos.

A partir de la línea de cornisa señalada, tanto en la fachada a calle como la de patio posterior, podrá partir la cubierta inclinada con pendiente



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

máxima de 30°, estando la línea de cumbrera a un máximo de 4,50 m. por encima de la altura cornisa del edificio o sobre la del ático en su caso.

De realizarse áticos, los faldones de la cubierta inclinada no podrán construirse en la franja de retiro de 3 m. Desde la alineación exterior, salvo un alero de 60 cm de vuelo máximo

7.- Sótanos. Se admiten sótanos de una sola planta con una cota máxima bajo la rasante de 3 m. La puerta de acceso deberá encontrarse en la fachada, quedando la meseta al interior del edificio.

Se prohíben expresamente los semisótanos.

Artículo 4.2.2.2.- Condiciones higiénicas de las viviendas.

1.- Ventilación e iluminación. Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín...).

2.- Patios de luces. Las dimensiones mínimas de los patios de luces serán las establecidas en el Artículo 3.4.3. de las normas generales.

Artículo 4.2.2.3.- Condiciones estéticas.

1.- Serán de aplicación las condiciones estéticas de las normas generales establecidas en el título 3 y lo establecido en las normas de protección del título 7.

2.- Los aleros y cornisas no sobresaldrán del plano de fachada más de 50 cm.

3.- Cuerpos volados. Solo se permitirán balcones y balconadas totalmente calados en las calles de ancho igual o mayor de 5 metros, prohibiéndose las barandillas y antepechos de fábrica, o cualquier otra solución opaca o cerrada. La suma de las longitudes de todos los balcones del edificio, será inferior al 50 por 100 en la longitud de fachada.

No se podrán construir balcones volando la totalidad del espesor del forjado de la planta piso admitiéndose para este caso un espesor máximo de 15 cm. en el borde del vuelo.



AJUNTAMENT DE PAIPORTA

PLA GENERAL

NORMES URBANÍSTIQUES

4.- Cubiertas. Por encima de los planos que definen la cubierta no se permite la construcción de ningún elemento a excepción de chimeneas, palomares y antepechos y remates en línea de fachada; en todo caso estos elementos constructivos estarán integrados en el conjunto, formarán parte del proyecto del edificio.

Si se disponen antepechos o remates en la línea de fachada, tendrán una altura máxima de un metro.

Deberán mantenerse las condiciones urbanas características de los núcleos de población anteriores a la reciente expansión edilicia: El trazado viario, las proporciones de los espacios urbanos, las alturas de cornisa, los volúmenes, la composición de fachada, tratamientos de huecos, proporciones, materiales, color e imágenes tradicionales.

Artículo 4.2.2.4. Usos permitidos.

1.- Uso general :

Residencia familiar entre medianeras.

2.- Usos permitidos :

Oficinas.

Hotelero.

Docente.

Religioso.

Deportivo.

Comercial de tipo A.

Socio-Cultural.

Taller y artesanía en planta baja, con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.8.

Garaje y aparcamiento de uso privado.

Sanitario asistencial.

Recreativo en planta baja.

Público-Administrativo.