

### Ajuntament de Picanya

*Aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana número 15. [2009/7379]*

Segons l'aprovació definitiva de la modificació puntual número 15 del Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU) de Picanya, els aspectes, relacionats amb les zones N i P, d'ús industrial i de magatzems, així com la seua compatibilitat amb l'ús residencial, a la zona de Vistabella, queden del següent tenor literal:

Zona residencial de baixa densitat. Zona UE-Vistabella.

#### Article 6.18. Àmbit

La zona residencial de baixa densitat està constituïda pel conjunt d'àrees expressament indicades en els plans O i P d'ordenació urbanística conforme a la grafia i l'abreviatura que s'indica en la llegenda.

Està constituïda per zones amb tipus d'ordenació d'edificació adossada, on s'admet l'aïllada o l'aparellada, a més de la residència plurifamiliar de baixa densitat amb tipologies arquitectòniques anàlogues i integrades.

#### Article 6.19. Assignació d'usos

1. Ús dominant: residencial unifamiliar i plurifamiliar de baixa densitat.

#### 2. Usos permesos:

S'hi permet qualsevol altre ús no inclòs en l'apartat 3 d'aquest article, en les àrees assenyalades en els plans d'ordenació, llevat que manifestament siguen incompatibles amb l'ús dominant d'aquesta zona. En qualsevol cas, hauran d'ajustar-se a les condicions següents:

a) Rcm. Ús residencial comunitari.

S'admet en edifici d'ús exclusiu, i es permet en les zones grafiades per a Rcm o Rpf, i caldrà destinar a aquest ús totes les plantes sobre rasant o planta semisoterrani, inclosa la baixa.

b) Ús residencial unifamiliar.

S'admet en edifici exclusiu adossat, aparellat o aïllat, sempre amb tipologies arquitectòniques anàlogues i integrades, i caldrà dedicar totes les plantes per damunt de rasant o planta semisoterrani a aquest mateix ús.

c) Rpf. Ús residencial plurifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu i caldrà destinar-hi totes les plantes sobre rasant o planta semisoterrani, inclosa la baixa.

d) Ús comercial compatible amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se en planta baixa. Si s'ubiquen en edifici d'ús mixt, els locals comercials hauran de comptar amb accessos des de la via pública o vestíbul exterior i nuclis de comunicació vertical independents i diferenciats dels de la resta d'usos.

S'admetrà, així mateix, en edificacions unifamiliars tradicionals preexistents a l'aprovació del Pla General, sempre que les dites edificacions no es troben fora d'ordenació substantiu.

e) Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu.

f) Oficines.

#### 3. Usos permesos a la zona UE-Vistabella.

a) Rpf. Ús residencial plurifamiliar.

S'admet en edifici d'ús exclusiu i caldrà destinar-hi totes les plantes sobre rasant, inclosa la planta baixa.

b) Ús comercial compatible amb l'habitatge.

Només podran ubicar-se a les zones assenyalades al planejament i dins de l'àmbit limitat, concretament a l'illa 3.

S'admet solament a la planta baixa.

c) Hotels, hostals i pensions.

S'admet en edifici d'ús exclusiu.

#### 4. Usos prohibits:

a) Terciaris:

– Locals comercials (Tco.2 i Tco.3).

– Edificis, locals i instal·lacions destinats a activitats recreatives (Tre.2, Tre.3 i Tre.4).

### Ayuntamiento de Picanya

*Aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana número 15. [2009/7379]*

Según la aprobación definitiva de la modificación puntual número 15 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Picanya, los aspectos, relacionados con las zonas N y P, de uso industrial y de almacenes, así como su compatibilidad con el uso residencial, en la zona de Vistabella, quedan del siguiente tenor literal:

Zona residencial de baja densidad. Zona UE-Vistabella.

#### Artículo 6.18. Ámbito

La zona residencial de baja densidad está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los planes O y P de ordenación urbanística conforme a la grafía y la abreviatura que se indica en la leyenda.

Está constituida por zonas con tipo de ordenación de edificación adosada, donde se admite la aislada o la pareada, además de la residencia plurifamiliar de baja densidad con tipologías arquitectónicas análogas e integradas.

#### Artículo 6.19. Asignación de usos

1. Uso dominante: residencial unifamiliar y plurifamiliar de baja densidad.

#### 2. Usos permitidos:

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo, en las áreas señaladas en los planes de ordenación, salvo que manifestamente sean incompatibles con el uso dominante de esta zona. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Rcm. Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, y se permite en las zonas grafiadas para Rcm o Rpf, y habrá que destinar a este uso todas las plantas sobre rasante o planta semisótano, incluida la baja.

b) Uso residencial unifamiliar.

Se admite en edificio exclusivo adosado, pareado o aislado, siempre con tipologías arquitectónicas análogas e integradas, y habrá que dedicar todas las plantas por encima de rasante o planta semisótano a este mismo uso.

c) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo y habrá que destinar todas las plantas sobre rasante o planta semisótano, incluida la baja.

d) Uso comercial compatible con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o vestíbulo exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos. Se admitirá, asimismo, en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del Plan General, siempre que dichas edificaciones no se encuentran fuera de ordenación sustantivo.

e) Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

f) Oficinas.

#### 3. Usos permitidos en la zona UE-Vistabella.

a) Rpf. Uso residencial plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo y habrá que destinar todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja.

b) Uso comercial compatible con la vivienda.

Solo podrán ubicarse en las zonas señaladas en el planeamiento y dentro del ámbito limitado, concretamente en la manzana 3.

Se admite solamente en la planta baja.

c) Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

#### 4. Usos prohibidos:

a) Terciarios:

– Locales comerciales (Tco.2 y Tco.3).

– Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).



## b) Industrials i magatzems:

Article 6.20. Condicions de la parcel·la

## A. Residencial unifamiliar. Run

## 1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

a) Superfície mínima. La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 100 metres quadrats per habitatge.

b) Façana mínima. Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 6 metres.

c) Forma de la parcel·la. Serà de manera que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 6x12 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

## 2. Paràmetres d'ocupació i emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 60% de la superfície.

b) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies respecte al límit frontal les volades o els cossos ixents permesos. Sí que computaran en relació amb els límits testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.

c) La planta soterrani totalment davall rasant no computarà a l'efecte d'ocupació de parcel·la, i haurà de complir les reculades només respecte a l'alineació frontal o exterior del carrer principal.

d) La planta soterrani o semisoterrani que sobreïska de la línia de rasant podrà no recular-se respecte a les alineacions testeres o interiors sempre que les parcel·les confrontants no tinguen sol·licitada una llicència de construcció o aquesta estiga plantejant una cota del pati confrontant sobre rasant, o conste per escrit l'acord dels propietaris corresponents amb la solució proposada.

## B. Residencial comunitari Rcm i residencial plurifamiliar Rpf.

## 1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

a) Superfície mínima. La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 300 metres quadrats.

b) Façana mínima. Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 15 metres.

c) Forma de la parcel·la. Serà de manera que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 15x15 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

## 2. Paràmetres d'emplaçament.

a) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 70% de la superfície.

b) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies respecte al límit frontal les volades o els cossos ixents permesos. Sí que computaran en relació als límits, les testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.

c) La planta soterrani totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100% de la parcel·la (modificat el 16.05.2005).

d) La planta soterrani o semisoterrani que sobreïska de la línia de rasant podrà no recular-se respecte a les alineacions testeres o interiors, sempre que les parcel·les confrontants no tinguen sol·licitada una llicència de construcció o aquesta estiga plantejant una cota del pati confrontant sobre rasant, o conste per escrit l'acord dels propietaris corresponents amb la solució proposada.

## C. Residencial plurifamiliar tipus DP1

## 1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les següents condicions:

a) Superfície mínima: la superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 80 m<sup>2</sup>.

b) Façana mínima: tindrà una amplària igual o major de 6 metres.

c) Forma de la parcel·la: serà aquella que dins de la parcel·la pugui inscriure's un cercle de 6 metres de diàmetre.

## b) Industriales y almacenes:

Artículo 6.20. Condiciones de la parcela

## A. Residencial unifamiliar. Run

## 1. Parámetros de forma.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 100 metros cuadrados por vivienda.

b) Fachada mínima. Por lo menos uno de los límites frontales será como mínimo de 6 metros.

c) Forma de la parcela. Será de manera que pueda inscribirse en la misma un rectángulo de 6x12 metros, uno de los lados del cual coincida con la alineación exterior y los límites laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

## 2. Parámetros de ocupación y emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 60% de la superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales y testeras será de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias con respecto al límite frontal los voladizos o los cuerpos salientes permitidos. Sí que computarán en relación con los límites testeras, a excepción de los aleros no superiores a 80 cm.

c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará al efecto de ocupación de parcela, y deberá cumplir los retranqueos solo con respecto a la alineación frontal o exterior de la calle principal.

d) La planta sótano o semisótano que sobresalga de la línea de rasante podrá no retranquearse con respecto a las alineaciones testeras o interiores, siempre que las parcelas colindantes no tengan solicitada una licencia de construcción o esta esté planteando una cota del patio colindante sobre rasante, o conste por escrito el acuerdo de los propietarios correspondientes con la solución propuesta.

## B. Residencial comunitario Rcm y residencial plurifamiliar Rpf.

## 1. Parámetros de forma.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 300 metros cuadrados.

b) Fachada mínima. Por lo menos uno de los límites frontales será como mínimo de 15 metros.

c) Forma de la parcela. Será de manera que pueda inscribirse un rectángulo de 15x15 metros, uno de los lados del cual coincida con la alineación exterior y los límites laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

## 2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 70% de la superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales y testeras será de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias con respecto al límite frontal los voladizos o los cuerpos salientes permitidos. Sí que computarán en relación a los límites, las testeras, a excepción de los aleros no superiores a 80 cm.

c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100% de la parcela (modificado el 16.05.2005).

d) La planta sótano o semisótano que sobresalga de la línea de rasante podrá no retranquearse con respecto a las alineaciones testeras o interiores, siempre que las parcelas colindantes no tengan solicitada una licencia de construcción o esta esté planteando una cota del patio colindante sobre rasante, o conste por escrito el acuerdo de los propietarios correspondientes con la solución propuesta.

## C. Residencial plurifamiliar tipo DP1

## 1. Parámetros de forma.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: la superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 80 m<sup>2</sup>.

b) Fachada mínima: tendrá una anchura igual o mayor de 6 metros.

c) Forma de la parcela: será aquella que dentro de la parcela pueda inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.



## 2. Paràmetres d'ocupació i d'emplaçament.

- a) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 75% de la parcel·la. L'edificació davall rasant podrà ocupar-ne el 100%.
- b) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals i testeres serà la determinada en el pla corresponent d'alineacions, i s'ajustarà l'edificació a les alineacions assenyalades.
- c) La planta soterrani totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100% de la parcel·la (modificat el 16.05.2005).

S'hi permet també soterrani davall els espais lliures d'ús privat de la parcel·la.

## D. Residencial plurifamiliar tipus UE-Vistabella.

### 1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) Superfície mínima. La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 300 metres quadrats.
- b) Façana mínima. Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 15 metres.
- c) Forma de la parcel·la. Serà de manera que pugui inscriure-s'hi un rectangle de 15x15 metres, un dels costats del qual coincidisca amb l'alineació exterior i els límits laterals no formen un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

### 2. Paràmetres d'emplaçament.

- a) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals serà de 3,00 metres, i d'acord amb les reculades especificades en el pla del PGOU de la UE-Vistabella. No computaran per al mesurament d'aquesta distància respecte al límit frontal les volades o els cossos ixents permesos.
- b) La planta soterrani totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100% de la parcel·la. No es permet la construcció de semisoterrani.

## E. Resta d'usos permesos.

### 1. Paràmetres de forma.

Les parcel·les, per a ser edificables, hauran de complir les condicions següents:

- a) Superfície mínima. La superfície mínima d'una parcel·la per a ser edificable serà de 500 metres quadrats.
- b) Façana mínima. Almenys un dels límits frontals serà com a mínim de 20 metres.
- c) Forma de la parcel·la. Serà aquella en què pugui inscriure's un rectangle de 20x20 metres, un dels costats del qual haurà de coincidir amb l'alineació exterior i els límits laterals no hauran de formar un angle inferior a 80 graus sexagesimals amb l'alineació exterior.

### 2. Paràmetres d'emplaçament.

- a) L'ocupació màxima de parcel·la serà del 70% de la superfície.
- b) La distància mínima entre l'edificació i els límits frontals serà de 5 metres i respecte a la resta de límits de 3 metres. No computaran per al mesurament d'aquestes distàncies respecte al límit frontal les volades o els cossos ixents permesos. Sí que computaran, en relació amb els límits, les testeres, a excepció dels ràfols no superiors a 80 cm.
- c) La planta soterrani totalment davall rasant no computarà a efectes de parcel·la, podent ocupar el 100% de la parcel·la (modificat el 16.05.2005).

Article 6.21. Condicions de volum i forma dels edificis (modificat 28.06.2001)

### A. Residencial unifamiliar. Run

1. El nombre màxim de plantes serà de dues plantes, i s'hi permetrà la cambra o el porxe generat, entre el forjat del sostre de la segona planta, sense comptar soterrani ni semisoterrani, i l'últim de coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'altura de cornisa.

2. L'altura màxima de cornisa (sostre de la segona planta) serà de 7,5 metres i l'altura màxima total de 10 metres.

S'entendrà sempre per altura de cornisa la de la cara inferior del forjat sostre de la planta segona.

## 2. Parámetros de ocupación y de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 75% de la parcela. La edificación bajo rasante podrá ocupar el 100%.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales y testeras será la determinada en el plan correspondiente de alineaciones, y se ajustará la edificación a las alineaciones señaladas.
- c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100% de la parcela (modificado el 16.05.2005).

Se permite también sótano bajo los espacios libres de uso privado de la parcela.

## D. Residencial plurifamiliar tipo UE-Vistabella.

### 1. Parámetros de forma.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 300 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima. Por lo menos uno de los límites frontales será como mínimo de 15 metros.
- c) Forma de la parcela. Será de manera que pueda inscribirse en la misma un rectángulo de 15x15 metros, uno de los lados del cual coincida con la alineación exterior y los límites laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

### 2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales será de 3,00 metros, y de acuerdo con los retranqueos especificados en el plano del PGOU de la UE-Vistabella. No computarán para la medición de esta distancia con respecto al límite frontal los voladizos o los cuerpos salientes permitidos.
- b) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100% de la parcela. No se permite la construcción de semisótano.

## E. Resto de usos permitidos.

### 1. Parámetros de forma.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 500 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima. Por lo menos uno de los límites frontales será como mínimo de 20 metros.
- c) Forma de la parcela. Será aquella en la que pueda inscribirse un rectángulo de 20x20 metros, uno de los lados del cual deberá coincidir con la alineación exterior y los límites laterales no deberán formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

### 2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 70% de la superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales será de 5 metros y con respecto al resto de límites de 3 metros. No computarán, para la medición de estas distancias con respecto al límite frontal, los voladizos o los cuerpos salientes permitidos. Sí que computarán, en relación con los límites, las testeras, a excepción de los aleros no superiores a 80 cm.
- c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100% de la parcela (modificado el 16.05.2005).

Artículo 6.21. Condiciones de volumen y forma de los edificios (modificado 28.06.2001)

### A. Residencial unifamiliar. Run

1. El número máximo de plantas será de dos plantas, y se permitirá el desván o el altillo generado, entre el forjado del techo de la segunda planta, sin contar sótano ni semisótano, y el último de cubierta, por la realización de las actuaciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

2. La altura máxima de cornisa (techo de la segunda planta) será de 7,5 metros y la altura máxima total de 10 metros.

Se entenderá siempre por altura de cornisa la de la cara inferior del forjado techo de la planta segunda.



3. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en l'article fixat en les ordenances generals.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en aquest cas la resta de superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

b) S'hi permetrà, en cas que s'hi realitzen cobertes inclinades, la utilització de la cambra com a part de l'habitatge. S'hi admetrà que les peces del porxe ventilen i il·luminen, mitjançant buits en els plans de les cobertes inclinades, claraboies, lluernes o finestres basculants.

També es podran situar finestres en pla vertical amb les condicions següents:

- Distaran com a mínim 1,80 metres respecte a la línia de façana i no sobrepassaran en cap punt l'envoltant iniciada des de la línia de cornisa amb un angle de 45°.

En parcel·les de cantó, l'ocupació del qual no siga superior al 50%, les mesures anteriors es prendran des de la línia exterior del ràfol situat a l'altura de cornisa.

- No sobrepassaran en cap punt l'altura total màxima.

- Estaran separats els volums excedents a causa d'aquests particularitats una distància mínima de 60 cm de la mitgera.

- La longitud total no excedirà del 50% de la longitud de la façana, per a la qual cosa es computaran separadament les façanes exteriors i les façanes interiors.

c) La superfície d'aquests porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on l'altura lliure siga superior a 1,5 m.

4. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, amb les particularitats de les normes generals.

5. Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes serà de tres metres i es realitzarà de manera integrada a les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme un reculada diferent d'allò establert per a les distintes façanes d'una illa, sempre que comprenga parcel·les amb un mínim de façana de 12 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici confrontant d'almenys 3 metres.

Mitjançant un estudi de detall s'hi podran proposar solucions alternatives.

B. Residencial comunitari Rcm i residencial plurifamiliar Rpf. (modificat el 27.07.2001)

1. El nombre màxim de plantes serà de dues i s'hi permetrà un àtic, una cambra o un porxe, generat, entre el forjat del sostre de la segona planta i l'últim de coberta, sense comptar soterrani ni semisoterrani.

2. L'altura màxima de cornisa serà de 7,50 m.

3. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Les vessants de la coberta, que no podran sobrepassar l'altura de 3,30 m des de l'altura de cornisa, ni els plans que, quan continguen una línia situada 0,40 m per damunt de les arestes d'altura de cornisa de l'edifici en façanes, formen un pendent de 25°.

b) Es permetrà, en cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització de la cambra com a part del mateix habitatge. S'admetrà que les peces del porxe ventilen i il·luminen, mitjançant buits en els plans de les cobertes inclinades, claraboies, lluernes o finestres basculants.

- La superfície d'aquests porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on l'altura lliure siga superior a 1,50 m.

- En cas de realitzar-se un àtic, no es permetrà la construcció de mansardes.

- Baranés de protecció o acabaments ornamentals que no sobrepassaran l'altura d'1,40 m.

d) S'entén per àtic l'última planta de l'edifici, de superfície edificada inferior a la de les restants plantes, i la façana de la qual es troba retirada dels plans de façanes de l'edifici en tota la longitud almenys 2,90 m. Es permet la realització d'àtics. Es prendrà com a referència, per a la fixació de les vessants de coberta, les arestes de l'altura de cornisa de l'àtic a les façanes, i l'altura total del carener de tota l'edificació serà de 12 m.

4. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, amb les particularitats de les normes generals.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio solo se admitirán: a) Cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo fijado en las ordenanzas generales.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, y en este caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

b) Se permitirá, en caso de que se realicen cubiertas inclinadas, la utilización del desván como parte de la vivienda. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante vacíos en los planos de las cubiertas inclinadas, claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes.

También se podrán situar ventanas en plano vertical con las siguientes condiciones:

- Distarán como mínimo 1,80 metros con respecto a la línea de fachada y no sobre pasarán en ningún punto la circundante iniciada desde la línea de cornisa con un ángulo de 45°.

En parcelas de esquina, cuya ocupación no sea superior al 50%, las medidas anteriores se tomarán desde la línea exterior del alero situado a la altura de cornisa.

- No sobre pasarán en ningún punto la altura total máxima.

- Estarán separados los volúmenes excedentes a causa de estas particularidades a una distancia mínima de 60 cm de la medianera.

- La longitud total no excederá del 50% de la longitud de la fachada, para lo que se computarán separadamente las fachadas exteriores y las fachadas interiores.

c) La superficie de estos desvanes solo computará a efectos de edificabilidad donde la altura libre sea superior a 1,5 m.

4. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos, con las particularidades de las normas generales.

5. Retranqueos de la edificación.

El retranqueo mínimo a fachadas será de tres metros y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.

Podrá llevarse a cabo un retranqueo diferente de lo establecido para las distintas fachadas de una manzana, siempre que comprenda parcelas con un mínimo de fachada de 12 metros y que se plantee una unión en cada lateral con la alineación del edificio colindante de al menos 3 metros.

Mediante un estudio de detalle se podrán proponer soluciones alternativas.

B. Residencial comunitario Rcm y residencial plurifamiliar Rpf. (modificado el 27.07.2001)

1. El número máximo de plantas será de dos y se permitirá un ático, un desván o un attillo generado, entre el forjado del techo de la segunda planta y el último de cubierta, sin contar sótano ni semisótano.

2. La altura máxima de cornisa será de 7,50 m.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio solo se admitirán:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobre pasar la altura de 3,30 m desde la altura de cornisa, ni los planos que, cuando contengan una línea situada 0,40 m por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas, formen una pendiente de 25°.

b) Se permitirá, en caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización del desván como parte de la misma vivienda. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante vacíos en los planos de las cubiertas inclinadas, claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes.

- La superficie de estos desvanes solo computará a efectos de edificabilidad donde la altura libre sea superior a 1,50 m.

- En caso de realizarse un ático, no se permitirá la construcción de mansardas.

- Barandillas de protección o remates ornamentales que no sobre pasarán la altura de 1,40 m.

d) Se entiende por ático la última planta del edificio, de superficie edificada inferior a la de las restantes plantas, y cuya fachada se encuentra retirada de los planos de fachadas del edificio en toda la longitud, por lo menos, 2,90 m. Se permite la realización de áticos. Se tomará como referencia, para la fijación de las vertientes de cubierta, las aristas de la altura de cornisa del ático en las fachadas, y la altura total de la cumbrera de toda la edificación será de 12 m.

4. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos, con las particularidades de las normas generales.



### 5. Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes serà de 3,00 metres i es realitzarà de manera integrada a les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme un reculada diferent d'allò establert, sempre que comprenga parcel·les amb un mínim de façana de 12 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici confrontant d'almenys 3 metres.

### C. Residencial plurifamiliar tipus DP1

1. El nombre màxim de plantes serà de dues altures més àtic, generat entre el forjat del sostre de la segona planta i l'últim de la coberta, per la realització de les actuacions permeses per damunt de l'altura de cornisa.

2. L'altura màxima de cornisa serà de 10 metres a la cara inferior de l'últim forjat de l'àtic, i l'altura màxima de carener de 13,5 metres.

3. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en el paràgraf anterior.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en aquest cas la resta de la superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

b) Es permetrà, en cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització del porxe resultant com a part del mateix habitatge. S'admetrà que les peces del porxe ventilen i il·luminen, mitjançant buits practicats en els plans de les cobertes inclinades, com claraboies, lluernes o finestres basculants.

També es podran situar finestres en pla vertical amb les condicions següents:

- Distaran com a mínim 1,80 metres respecte a la línia exterior del ràfol i no sobrepassaran en cap punt l'envoltant iniciada des de la línia de cornisa amb un angle de 45°.

- No sobrepassarà en cap punt l'altura total màxima.

- Estaran separats els volums excedents causats per aquestes particularitats una distància mínima de 60 cm de la mitgera.

- La longitud total no excedirà del 50% de la longitud de la façana i es computaran separadament les façanes exteriors i les interiors.

- Les baranes de protecció o acabaments ornamentals no sobrepassaran l'altura d'1,40 metres per damunt de l'altura de cornisa.

- Caixes d'escala i ascensors, dipòsits, maquinària per a instal·lacions de l'edifici, que no podran sobrepassar l'altura d'un pla de 45° iniciat des de la línia de cornisa exterior o interior i sense sobrepassar l'altura de 4 metres des de l'últim forjat xafable de l'habitatge superior.

- La superfície d'aquests porxes no computarà a efectes d'edificabilitat.

### D. Residencial plurifamiliar UE-Vistabella.

1. El nombre màxim de plantes serà de tres i s'hi permetrà un àtic, excepte l'illa número 1 del plànol de la UE, que serà de quatre plantes i s'hi permetrà un àtic.

S'entén per àtic l'última planta de l'edifici, de superfície edificada inferior a la de les restants plantes, i la façana del qual es troba retirada dels plans de façanes de l'edifici en tota la longitud almenys 3,0 m.

2. L'altura màxima de cornisa serà de 9,0 m, i l'altura màxima de carener serà de 12,50 metres. A la illa 1 del plànol de la UE l'altura màxima de cornisa serà de 12 i l'altura màxima de carener serà de 15,5 metres.

3. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Les vessants de la coberta, que no podran sobrepassar l'altura de 3,50 m des de l'altura de cornisa, ni tampoc podran sobrepassar, els plans que, quan continguen una línia situada 0,40 m per damunt de les arestes d'altura de cornisa de l'edifici en façanes, formen un pendent de 25°.

b) Baranes de protecció o acabaments ornamentals que no sobrepassaran l'altura d'1,40 m.

### 5. Retranqueos de la edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas será de 3,00 metros y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.

Podrá llevarse a cabo un retranqueo diferente de lo establecido, siempre que comprenda parcelas con un mínimo de fachada de 12 metros y que se planteen una unión en cada lateral con la alineación del edificio colindante de por lo menos 3 metros.

### C. Residencial plurifamiliar tipo DP1

1. El número máximo de plantas será de dos alturas más ático, generado entre el forjado del techo de la segunda planta y el último de la cubierta, por la realización de las actuaciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

2. La altura máxima de cornisa será de 10 metros en la cara inferior del último forjado del ático, y la altura máxima de cumbrera de 13,5 metros.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio solo se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el párrafo anterior.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, y en este caso el resto de la superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

b) Se permitirá, en caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización del desván resultante como parte de la misma vivienda. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante vacíos practicados en los planos de las cubiertas inclinadas, como claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes.

También se podrán situar ventanas en plano vertical con las siguientes condiciones:

- Distarán como mínimo 1,80 metros con respecto a la línea exterior del alero y no sobre pasarán en ningún punto la circundante iniciada desde la línea de cornisa con un ángulo de 45°.

- No sobre pasará en ningún punto la altura total máxima.

- Estarán separados los volúmenes excedentes causados por estas particularidades una distancia mínima de 60 cm de la medianera.

- La longitud total no excederá del 50% de la longitud de la fachada y se computarán separadamente las fachadas exteriores y las interiores.

- Las barandillas de protección o remates ornamentales no sobre pasarán la altura de 1,40 metros por encima de la altura de cornisa.

- Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán sobre pasar la altura de un plano de 45° iniciado desde la línea de cornisa exterior o interior y sin sobre pasar la altura de 4 metros desde el último forjado pisable de la vivienda superior.

- La superficie de estos porches no computará a efectos de edificabilidad.

### D. Residencial plurifamiliar UE-Vistabella.

1. El número máximo de plantas será de tres y se permitirá un ático, excepto la manzana número 1 del plano de la UE, que será de cuatro plantas y se permitirá un ático.

Se entiende por ático la última planta del edificio, de superficie edificada inferior a la de las restantes plantas, y cuya fachada se encuentra retirada de los planos de fachadas del edificio en toda la longitud por lo menos 3,0 m.

2. La altura máxima de cornisa será de 9,0 m, y la altura máxima de cumbrera será de 12,50 metros. En la manzana 1 del plano de la UE la altura máxima de cornisa será de 12 y la altura máxima de cumbrera será de 15,5 metros.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio solo se admitirán:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobre pasar la altura de 3,50 m desde la altura de cornisa, ni tampoco podrán sobre pasar los planos que, cuando contengan una línea situada 0,40 m por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas, formen una pendiente de 25°.

b) Barandillas de protección o remates ornamentales que no sobre pasarán la altura de 1,40 m.



4. Es permet la construcció de soterranis, amb les particularitats de les normes generals.

5. Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes serà de 3,00 metres i es realitzarà de manera integrada a les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa, tot d'acord amb les reculades especificades en el plànol del PGOU de la UE-Vistabella.

D. Resta d'usos permesos.

1. Es desenvoluparà en edifici independent aïllat, amb tipologia adequada a l'entorn.

2. El nombre màxim de plantes serà d'una planta.

3. L'altura màxima de serà de 7,5 m.

4. Per damunt de l'altura de cornisa de l'edifici només s'admetran:

a) Cobertes inclinades, amb la limitació establerta en l'article fixat en les ordenances generals.

La coberta inclinada podrà no ocupar la totalitat de la superfície en planta de l'edificació, i en aquest cas la resta de superfície es tractarà com a terrassa plana, accessible o no.

b) No es permet, en cas de realitzar-se cobertes inclinades, la utilització dels espais generats si no és mitjançant la integració volumètrica total en els principals de planta baixa.

c) La superfície d'aquests porxes només computarà a efectes d'edificabilitat on l'altura lliure siga superior a 1,5 m.

4. Es permet la construcció de soterranis o semisoterranis, amb les particularitats de les normes generals.

5. Es permet la construcció d'entresolats amb una superfície màxima del 50% de la superfície ocupada per la planta en què s'integra.

6. Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes frontals, serà de cinc metres i a la resta de límits de 3 metres.

7. Hauran de tractar-se els paraments vistos de les edificacions confrontants com a façanes de manera integrada.

Article 6.22. Condicions estètiques.

1. Façanes i tancaments.

Totes les façanes tindran tractament semblant com a façana principal, per a la qual cosa s'usaran elements i materials tradicionals. Els revestiments seran a través de lluits, emblanquiments o pintats amb colors clars i tons tradicionals, blanc, ocre, crema, etc; també s'hi admet la rajola cara vista, de color i de to uniformes, clars i tradicionals i textura llisa, col·locades sense junta o amb junta sense reafonar realitzada amb ciment blanc pintat en massa en tons idèntics a la rajola. S'hi admeten sòcols de pedra natural o artificial, i s'hi prohibeixen expressament el terrazo i la plaqueta de ceràmica.

El reencercat de buits es podrà realitzar amb pedra natural o artificial, taulells artístics o motlures.

2. Volades

S'entén per volada o cos ixent aquella part de l'edificació que sobreix de la façana, a partir de l'altura del forjat del sostre de la planta baixa, i mai inferior a 2,80 m sobre rasant. (modificat el 27.07.2001)

S'hi permeten balcons i miradors, amb ixent màxim de 90 cm i ràfols amb volada màxima de 100 cm.

La longitud total de balcons, miradors i marquesines podran tindre fins al 50% de la longitud de façana.

Els ràfols i les cornises seran motlurats o llisos, i s'hi mantindran criteris tradicionals.

3. Cobertes i terrasses.

Podran realitzar-se terrasses planes o cobertes inclinades, per a la qual cosa s'utilitzarà en aquest cas teula ceràmica o semblant de tons tradicionals. El pendent no excedirà de 25°.

4. Tancaments de parcel·les.

Es realitzarà d'obra fins a l'altura d'1 m i s'hi podrà fer de reixa de ferro forjat fins als dos metres. No s'utilitzarà malla metàl·lica ni elements prefabricats de formigó o semblant, excepte elements petris o ceràmics tradicionals que permeten transparències. En divisions de patis interiors l'altura del tancament d'obra podrà ser de 2 m.

5. Tancament exterior.

4. Se permite la construcción de sótanos, con las particularidades de las normas generales.

5. Retranqueos de la edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas será de 3,00 metros y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana, todo de acuerdo con los retranqueos especificados en el plano del PGOU de la UE-Vistabella.

D. Resto de usos permitidos.

1. Se desarrollará en edificio independiente aislado, con tipologia adecuada al entorno.

2. El número máximo de plantas será de una planta.

3. La altura máxima de será de 7,5 m.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio solo se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo fijado en las ordenanzas generales.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

b) No se permite, en caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización de los espacios generados si no es mediante la integración volumétrica total en los principales de planta baja.

c) La superficie de estos desvanes solo computará a efectos de edificabilidad donde la altura libre sea superior a 1,5 m.

4. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos, con las particularidades de las normas generales.

5. Se permite la construcción de altillos con una superficie máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta en que se integra.

6. Retranqueos de la edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas frontales será de cinco metros y en el resto de límites de 3 metros.

7. Deberán tratarse los paramentos vistos de las edificaciones colindantes como fachadas de manera integrada.

Artículo 6.22. Condiciones estéticas.

1. Fachadas y acabados.

Todas las fachadas tendrán tratamiento semejante como fachada principal, para lo que se usarán elementos y materiales tradicionales. Los revestimientos serán a base de revocos, blanqueamientos o pintado con colores claros y tonos tradicionales, blanco, ocre, crema, etc.; también se admite el ladrillo cara vista, de color y de tono uniformes, claros y tradicionales y textura lisa, colocados sin junta o con junta sin hundir, realizada con cemento blanco pintado en masa en tonos idénticos al ladrillo. Se admiten zócalos de piedra natural o artificial, y se prohíben expresamente el terrazo y la plaqueta de cerámica.

El relleno de vacíos se podrá realizar con piedra natural o artificial, azulejos artísticos o molduras.

2. Voladizos

Se entiende por voladizo o cuerpo saliente aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada, a partir de la altura del forjado del techo de la planta baja, y nunca inferior a 2,80 m sobre rasante. (Modificado el 27.07.2001)

Se permiten balcones y miradores, con saliente máximo de 90 cm y aleros con voladizo máximo de 100 cm.

La longitud total de balcones, miradores y marquesinas podrán tener hasta el 50% de la longitud de fachada.

Los aleros y las cornisas serán moldurados o lisos, y se mantendrán criterios tradicionales.

3. Cubiertas y terrazas.

Podrán realizarse terrazas planas o cubiertas inclinadas, para lo que se utilizará en este caso teja cerámica o semejante de tonos tradicionales. La pendiente no excederá de 25°.

4. Vallado de parcelas.

Se realizará de obra hasta la altura de 1 m y se podrá hacer de reja de hierro forjado hasta los dos metros. No se utilizará malla metálica ni elementos prefabricados de hormigón o semejante, excepto elementos pétreos o cerámicos tradicionales que permitan transparencias. En divisiones de patios interiores la altura del cierre de obra podrá ser de 2 m.

5. Carpintería exterior.



Es realitzarà de fusta, de PVC, d'alumini o de metall lacat en tons tradicionals, no de color natural. El tancament del buit podrà fer-se amb contrafinestra interior persiana enrotllable o mallorquina.

6. Es podran admetre actuacions alternatives sempre que quede prou justificat que la solució proposada s'ajusta als models històrics de la comarca i s'integra en l'entorn urbà, de manera que contribuïska a incrementar-ne la qualitat arquitectònica.

**Article 6.23. Dotació d'aparcaments.**

S'aplicarà la dotació mínima de places d'aparcament assenyalada en les ordenances generals.

A) Determinació d'altures a les zones N i P, industrial i magatzem.

Actualment, a les zones N i P, el plànol Ph del PGOU determina III altures (baixa + dos) a la totalitat d'ocupació, la qual cosa, dona la possibilitat de obtenir més superfície construïda de la que es necessita per a una indústria i/o magatzem de l'envergadura menuda i/o mitjana, que és l'habitual al terme de Picanya. Aquesta qüestió ha comportat utilitzar la màxima edificabilitat per a sol·licitar altres tipus d'activitats i/o usos tipus *loft*, oficines-*loft*, els quals no s'estimen compatibles amb l'ús industrial i filosofia de la zona.

Per als usos de la zona, industrial i magatzem, s'ha comprovat, tant al terme municipal de Picanya, com als termes llimdants, que el tipus de construcció necessària es d'una nau, amb l'altura màxima permesa, amb una única altura, i una zona reservada a oficines de la pròpia activitat de magatzem o industrial, bé en planta baixa, o en planta baixa i pis.

Per tant, amb la següent modificació es pretén limitar la construcció d'altures fins a una, amb possibilitat de realitzar un entresolat dins de la nau, per a oficines de la mateixa activitat industrial i/o de magatzem.

D'aquesta manera, es modifiquen els apartats b) dels articles 6.27 i 6.32, en negreta, que queden redactats de la següent manera:

**Article 6.27. Condicions de volum i forma dels edificis. (Zona N)**

a) La màxima altura de l'edificació serà de 10 metres, i s'hi considerarà com a tal la de l'element més alt que en forme part permanent. Aquesta altura podrà sobrepassar-se exclusivament per elements constructius necessaris, sempre que estiguen degudament justificats: dipòsits, sitges, conductes, etc.

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà I altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25% de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.

- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.

- L'altura lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

c) Cada parcel·la podrà ser ocupada en el 100%.

d) Es permet la construcció de soterranis i de semisòtans amb les determinacions establertes en les ordenances generals. (modificat el 16.05.2005)

e) No es permeten cossos ixents sobre l'alineació exterior.

f) No es podran realitzar nivells de càrrega en la línia oficial de façana, de tal forma que els vehicles queden estacionats en el vial o en les voreres públiques. Les operacions de càrrega i de descàrrega es realitzaran sempre a l'interior de les naus o construccions.

**Article 6.32. Condicions de volum i forma dels edificis. (Zona P)**

**A. Magatzem i industrial**

a) L'altura màxima de cornisa serà de 10,00 metres i la màxima altura de l'edificació serà de 13'00 metres, per a la qual cosa s'hi considerarà la de l'element més alt que en forme part permanent. Aquesta altura podrà sobrepassar-se exclusivament per elements constructius necessaris per al procés industrial sempre que estiga degudament justificat.

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà I altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25% de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.

Se realitzarà de madera, de PVC, de aluminio o de metal lacado en tonos tradicionales, no de color natural. La carpintería del vacío podrá hacerse con contraventana interior persiana enrollable o mallorquina.

6. Se podrán admitir actuaciones alternativas siempre que quede bastante justificado que la solución propuesta se ajusta a los modelos históricos de la comarca y se integra en el entorno urbano, de manera que contribuya a incrementar la calidad arquitectónica.

**Artículo 6.23. Dotación de aparcamientos.**

Se aplicará la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

A) Determinación de alturas en las zonas N y P, industrial y almacén.

Actualmente, en las zonas N y P, el plano Ph del PGOU determina III alturas (baja + dos) en la totalidad de ocupación, lo cual ofrece la posibilidad de obtener más superficie construida de la que se necesita para una industria y/o almacén de la envergadura pequeña y/o media, que es la habitual en el término de Picanya. Esta cuestión ha supuesto utilizar la máxima edificabilidad para solicitar otro tipo de actividades y/o usos tipo *loft*, oficinas-*loft*, que cuales no se estiman compatibles con el uso industrial y filosofía de la zona.

Para los usos de la zona, industrial y almacén, se ha comprobado, tanto en el término municipal de Picanya, como en los términos lindantes, que el tipo de construcción necesaria es de una nave, con la altura máxima permitida, con una única altura, y una zona reservada a oficinas de la propia actividad de almacén o industrial, bien en planta baja, o en planta baja y piso.

Por tanto, con la siguiente modificación se pretende limitar la construcción de alturas hasta una, con posibilidad de realizar un altillo dentro de la nave, para oficinas de la misma actividad industrial y/o de almacén.

De esta manera, se modifican los apartados b) de los artículos 6.27 y 6.32, en negrita, quedando redactados de la siguiente manera:

**Artículo 6.27. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (Zona N)**

a) La máxima altura de la edificación será de 10 metros, y se considerará como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de la misma. Esta altura podrá sobrepassarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios, siempre que estén debidamente justificados: depósitos, silos, conductas, etc.

b) El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será I altura (planta baja). Se admitirá la construcción de altillos con las siguientes condiciones:

- La superficie útil no excederá del 25% de la superficie útil de la nave a la que está adscrita.

- Su uso deberá estar necesariamente vinculado al uso de la nave.

- La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo del altillo no será inferior a 3 metros.

c) Cada parcela podrá ser ocupada en el 100%.

d) Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos con las determinaciones establecidas en las ordenanzas generales. (Modificado el 16.05.2005)

e) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

f) No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de tal forma que los vehículos quedan estacionados en el vial o en las aceras públicas. Las operaciones de carga y de descarga se realizarán siempre en el interior de las naves o construcciones.

**Artículo 6.32. Condiciones de volumen y forma de los edificios. (Zona P)**

**A. Almacén e industrial**

a) La altura máxima de cornisa será de 10,00 metros y la máxima altura de la edificación será de 13,00 metros, para lo que se considerará la del elemento más alto que forme parte permanente de la misma. Esta altura podrá sobrepassarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para el proceso industrial siempre que esté debidamente justificado.

b) El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será I altura (planta baja). Se admitirá la construcción de altillos con las siguientes condiciones:



- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'altura lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

c) Es permet la construcció de soterranis amb les determinacions que s'establixen en les ordenances generals. No s'hi permet la construcció de semisoterranis.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'una illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.33, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm. (Modificat el 16.05.2005)

d) No es podran realitzar nivells de càrrega en la línia oficial de façana, de manera que els vehicles queden estacionats en el vial o en les voreres públiques. Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran sempre a l'interior de les parcel·les.

e) Reculades de l'edificació.

La reculada mínim a façanes serà de 6 metres i es realitzarà de manera integrada a les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

Podrà dur-se a terme un reculada major a l'establerta per a les distintes façanes d'una illa, sempre que comprenga parcel·les amb un mínim de façana de 24 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici limítrof d'almenys 3 metres.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'una illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.33, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm. (Modificat el 16.05.2005)

f) Volades.

S'hi permeten balcons i miradors, amb ixent màxim de 80 cm, i ràfols amb vol màxim de 90 cm.

La longitud total de balcons, miradors i marquesines podrà tindre fins al 50% de la longitud de façana.

B. Usos terciaris i dotacionals.

a) L'altura màxima de cornisa serà de 10,00 metres i la màxima altura de l'edificació serà de 13,00 metres, per a la qual cosa s'hi considerarà la de l'element més alt que en forme part permanent. Aquesta altura podrà sobrepassar-se exclusivament per elements constructius que hi siguin necessaris, sempre que estiguen degudament justificats: dipòsits, sitges, conductes, etc.

b) El nombre màxim de plantes de l'edificació sobre rasant serà I altura (planta baixa). S'admetrà la construcció d'entresolats amb les següents condicions:

- La superfície útil no excedirà del 25% de la superfície útil de la nau a la qual està adscrita.
- El seu ús haurà d'estar necessàriament vinculat a l'ús de la nau.
- L'altura lliure de planta per damunt i per davall del forjat de sòl de l'entresolat no serà inferior a 3 metres.

c) S'hi permet la construcció de soterranis amb les determinacions que s'establixen en les ordenances generals.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'una illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.33, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm. (Modificat el 16.05.2005)

d) No es podran realitzar nivells de càrrega en la línia oficial de façana, de forma que els vehicles queden estacionats en el vial o en les voreres públiques. Les operacions de càrrega i descàrrega es realitzaran sempre en l'interior de les parcel·les.

e) Reculades de l'edificació.

La reculada mínima a façanes serà de 6 metres i es realitzarà de manera integrada a les façanes del mateix front de les edificacions d'una illa.

· La superfície útil no excedirà del 25% de la superfície útil de la nave a la que està adscrita.

- Su uso deberá estar necesariamente vinculado al uso de la nave.
- La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo del altillo no será inferior a 3 metros.

c) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse, de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de una manzana, e incluso, sin ninguna retirada en fachada, y en aplicación del apartado e) del artículo 6.33, solo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menos de 100 cm. (Modificado el 16.05.2005)

d) No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de manera que los vehículos queden estacionados en el vial o en las aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las parcelas.

e) Retranqueos de la edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas será de 6 metros y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.

Podrá llevarse a cabo un retranqueo mayor al establecido para las distintas fachadas de una manzana, siempre que comprenda parcelas con un mínimo de fachada de 24 metros y que se plantee una unió en cada lateral con la alineación del edificio limítrof de por lo menos 3 metros.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse, de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de una manzana, e incluso, sin ninguna retirada en fachada, y en aplicación del apartado e) del artículo 6.33, solo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menor de 100 cm. (Modificado el 16.05.2005)

f) Voladizos.

Se permiten balcones y miradores, con saliente máximo de 80 cm, y aleros con vuelo máximo de 90 cm.

La longitud total de balcones, miradores y marquesinas podrá tener hasta el 50% de la longitud de fachada.

B. Usos terciarios y dotacionales.

a) La altura máxima de cornisa será de 10,00 metros y la máxima altura de la edificación será de 13,00 metros, para lo que se considerará la del elemento más alto que forme parte permanente de la misma. Esta altura podrá sobrepassarse exclusivamente por elementos constructivos que sean necesarios, siempre que estén debidamente justificados: depósitos, silos, conductas, etc.

b) El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será I altura (planta baja). Se admitirá la construcción de altillos con las siguientes condiciones:

- La superficie útil no excedirá del 25% de la superficie útil de la nave a la que está adscrita.
- Su uso deberá estar necesariamente vinculado al uso de la nave.
- La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo del altillo no será inferior a 3 metros.

c) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de una manzana, e incluso, sin ninguna retirada en fachada, y en aplicación del apartado e) del artículo 6.33, solo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menor de 100 cm. (Modificado el 16.05.2005)

d) No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de forma que los vehículos queden estacionados en el vial o en las aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las parcelas.

e) Retranqueos de la edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas será de 6 metros y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.



Podrà dur-se a terme una reculada major a l'establerta per a les diferents façanes d'una illa, sempre que comprega parcel·les amb un mínim de façana de 24 metres i que es plantege una unió en cada lateral amb l'alineació de l'edifici limítrof d'almenys 3 metres.

La reculada mínima als altres límits serà de 3 metres, llevat que la parcel·la limítrofa estiga edificada amb paret mitgera, i en aquest cas si s'hi realitza reculada haurà de tractar-se de manera integrada amb les façanes d'aquest front als paraments mitgers.

Per mitjà d'estudi de detall podran proposar-s'hi solucions alternatives.

Als solars confrontants amb construccions ja existents i consolidades, la nova construcció podrà alinear-se de manera integrada, a les façanes existents del mateix front d'un illa, i fins i tot, sense cap retirada a façana, i en aplicació de l'apartat e) de l'article 6.33, sols a la façana que compleix la retirada, amb una franja de vegetació no menys de 100 cm. (Modificat el 16.05.2005).

f) Volades.

Es permeten balcons i miradors, amb ixent màxim de 80 cm, i ràfols amb volada màxim de 90 cm.

La longitud total de balcons, miradors i marquesines podrà ser fins al 50% de la longitud de façana.

Es modifica l'article 5.101. Dotació d'aparcaments en ús industrial o de magatzem.

Es canvia 200 m<sup>2</sup> per 150 m<sup>2</sup>.

Es modifica l'article 5.104, Dotació d'aparcaments en oficines.

Es canvia 100 m<sup>2</sup> per 50 m<sup>2</sup>.

Picanya, 4 de juny de 2009.— L'alcalde: Josep Almenar i Navarro.

Podrà llevarse a cabo un retranqueo mayor al establecido para las diferentes fachadas de una manzana, siempre que comprenda parcelas con un mínimo de fachada de 24 metros y que se planteen una unión en cada lateral con la alineación del edificio limítrofe de por lo menos 3 metros.

El retranqueo mínimo a los otros límites será de 3 metros, salvo que la parcela limítrofe esté edificada con pared medianera, y en este caso si se realiza retranqueo deberá tratarse de manera integrada con las fachadas de este frente a los paramentos medianeros.

Por medio de estudio de detalle podrán proponerse soluciones alternativas.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse, de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de un manzana, e incluso, sin ningún retirada en fachada, y en aplicación del apartado e) del artículo 6.33, solo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menor de 100 cm. (Modificado el 16.05.2005).

f) Voladizos.

Se permiten balcones y miradores, con saliente máximo de 80 cm, y aleros con voladizo máximo de 90 cm.

La longitud total de balcones, miradores y marquesinas podrá ser hasta el 50% de la longitud de fachada.

Se modifica el artículo 5.101. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

Se cambia 200 m<sup>2</sup> por 150 m<sup>2</sup>.

Se modifica el artículo 5.104, Dotación de aparcamientos en oficinas.

Se cambia 100 m<sup>2</sup> por 50 m<sup>2</sup>.

Picanya, 4 de junio de 2009.— El alcalde: Josep Almenar i Navarro.



