

RACO NADAL

El reparto de la edificabilidad bruta y el número máximo de viviendas por manzanas, se recoge en el siguiente cuadro :

Manzana	Superficie Manzana (m ²)	Coefficiente edificabilid. m ² t/m ² s	Edificabilidad Total por man.	Nº máximo viviendas por manza.	Tipolo.
1	7.000,00	0,25	1.750,00	10	Aislad
2	9.806,68	0,20	2.451,67	14	Aislad
3	2.962,43	0,24...	742,80	5	Aislad
4	16.261,73	0,633...	10.299,48	68	Parea Aislad Parea Agrup
5	4.100,00	0,25...	1.027,00	7	Aislad Parea
TOTAL	40.130,84		16.270,95	104	

En la manzana nº 4, colindante con la red primaria se podrá destinar al uso terciario compatible, la totalidad o parte de su suelo con la edificabilidad bruta no construida por el uso residencial, para ello se hará necesario la redacción para esta manzana de un Estudio de Detalle.

De esta forma $IET = IEB - IER$.

Del análisis del cuadro anterior se desprende la edificabilidad neta aplicada a cada tipología residencial, cuyo resultado es el siguiente :

Residencial Aislada : 0,25 m²t/m²sn.

Residencial Pareada : 0,251 m²t/m²sn.

Residencial Agrupada : 0,75 m²t/m²sn.



PROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA 7 - MAR 2005

[Handwritten signature]

3.- NORMAS URBANÍSTICAS

El objeto de esta normativa es articular los parámetros edificatorios, usos e intensidades permitidos, condiciones de los elementos dotacionales teniendo en consideración el art. 68 del RPCV

3.1.- Usos específicos y tipología.

Los usos específicos autorizados son los de residencial y terciario compatible.

El uso terciario compatible solo se podrá aplicar a la manzana nº 4 de la ordenación pormenorizada por ser colindante al sistema estructural primario de viales, pudiéndose utilizar como máximo 7.972,76 m² de su edificabilidad para este uso terciario. Para la elección de tipología y uso en esta manzana será necesario realizar un Estudio de Detalle.

Las tipologías de edificación residencial, son las recogidas en las Normas Municipales, a saber :

- Vivienda unifamiliar aislada.
- Vivienda unifamiliar pareada. (adosada)
- Vivienda unifamiliar agrupada. (adosada)

3.1.1.- USOS GLOBALES.

Los usos autorizados son :

Usos dominantes

- Uso residencial unitario.
- Uso residencial múltiple.

Usos compatibles

- Uso terciario, residencias colectivas, comercial, hotelero, oficinas, recreativo.

Usos prohibidos

- Uso industrial. Es incompatible con el sector.

3.2.- Ordenación de volúmenes.

Los parámetros urbanísticos y su definición son los recogidos en la Orden de 26 de Abril de 1.999 por el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.



APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
7 - MAR 2004
37

3.2.1.- ALTURAS.

La altura al alero será de 7 m. y la altura total será de 9 metros, contados de acuerdo con el art. 42 del RZOUCV.

Altura mínima libre de planta

Será de 2,50 metros.

En la topología terciaria, la altura máxima libre será de 3,50 m.

3.2.2.- NUMERO DE PLANTAS.

El numero de plantas sobre la rasante será de dos, pudiéndose aprovechar como otro nivel el espacio bajo cubierta, siempre comunicado espacialmente con la planta inferior.

Sótanos

Se permiten y no contabilizan edificabilidad.

Semisótano

Se permiten de acuerdo con el art. 52 del RZOUCV contabilizando edificabilidad, la superficie del mismo que supere esa norma.

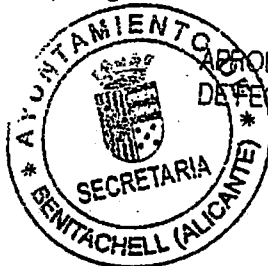
3.2.1.- OCUPACION.

La ocupación máxima de parcela será :

- | | |
|--|------|
| - Para vivienda unifamiliar aislada | 30 % |
| - Para vivienda unifamiliar adosada pareada | 35 % |
| - Para vivienda unifamiliar adosada agrupada | 40 % |
| - Para uso terciario | 50 % |

Parcela mínima

Tipología residencial unifamiliar Aislada	700 m2.
Pareada	1.000 m2.
Tipología residencial unifamiliar adosada Agrupada	5.000 m2.
Tipología uso terciario	1.000 m2.



APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
DE FECHA 7 - MAR. 2005

Alineaciones de la edificación para todos los tipos y usos

En Planta Baja	3 metros a linde de parcela 3 metros a linde de parcela, excepto en red primaria que será de 5 m.
En Planta Primera	3 metros a linde de parcela 3 metros a linde frontal de parcela, excepto en red primaria que será de 5 m.
En Planta semisótano o sótano	3 metros a cualquier linde de parcela, excepto en red primaria que será de 5 m.

Separación entre edificaciones y longitud máxima de los edificios dentro de una parcela.

La separación de edificaciones en todos los usos será igual a la semisuma de sus alturas de alero, con un mínimo de 5 metros.

Entre testeros ciegos o con ventanas de piezas no habitables (cocina y baños) 5 metros y 7 metros mínimo con ventanas a piezas habitables.

La longitud máxima de los edificios será de 42 metros.

Superficie total construida.

Es la resultante de multiplicar los coeficientes de edificabilidad neta establecidos para cada topología por la superficie de cada parcela destinada a esa topología.

La suma de las superficies construidas individuales de todas las parcelas pertenecientes a una misma manzana según su uso, no superara nunca la superficie construida resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad neta establecido para cada manzana por la superficie de la manzana considerada.

La superficie construida de cualquier topología computara de acuerdo con el art. 36 de RZOU CV.

Las edificaciones auxiliares a que se refiere el art. 59 del RZOU CV guardaran los mismos retranqueos a lindes que el inmueble principal a que se vinculan y computaran edificabilidad con los mismos criterios empleados para el mismo.

Las piscinas guardaran las mismas distancias que las edificaciones principales a los lindes y a la línea frontal de parcela en el momento que sobresaigan del terreno natural una altura superior a 1,30 metros. Cuando no alcancen esta altura estas distancias se reducen a la mitad.



APROBADO SEGUN ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO
FECHA 7 - MAR 2005

Los cerramientos de la parcela se realizaran con muros de piedra natural de 1 metros de altura máxima y setos vegetales. Sobre el muro se podrá colocar tela metálica de 1,50 metros de altura.

Quedan expresamente prohibidas las celosías.

3.3.- Criterios de parcelación de los terrenos.

Los criterios de parcelación de los terrenos se ajustan a las directrices marcadas por las Normas Subsidiarias en cuanto a su zonificación, con uso dominante de Residencial y Terciario compatible.

La parcelación se ajusta pues a la superficie mínima de las parcelas en función de la tipología residencial aplicable a cada una de ellas :

Tipología residencial unifamiliar	Aislada	700 m2.
	Pareada	1.000 m2.
Tipología residencial unifamiliar adosada	Agrupada	5.000 m2.
Tipología uso terciario		1.000 m2.

El plano nº 4.2.9.-, determina una parcelación no vinculante pero que nos aproxima a la posible solución final.

La única manzana con posibilidad de uso terciario es la colindante a la red primaria viaria, interponiendo Estudio de Detalle, de toda la manzana.

3.4.- Reservas de suelo. Dotaciones, usos y parámetros urbanísticos.

3.4.1.- ZONA VERDE DE USO PUBLICO

Se asigna una edificabilidad de 0,02 m2t/m2, para almacén de aperos y utensilios de trabajo relacionados con el uso, construidos con materiales naturales, muros de piedra en seco, cubierta con vigas de madera y cobertura natural (cañizo, brezo, etc.)

3.4.2.- VIALES Y APARCAMIENTOS

Viales

En las isletas o zonas de amplitud fuera de la norma se pueden ubicar centros de transformación ubicados dentro de edificaciones de características expresadas en el párrafo anterior (Zona Verde), sombras para paradas de autobús y todos los elementos de diseño urbano propios del uso residencial y terciario que se propone.

