



DOCUMENTO Nº 5

ORDENANZAS REGULADORAS



DOCUMENTO Nº 5

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO PRIMERO.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas.

Es objeto del presente Plan Parcial el desarrollo del suelo urbanizable — programado UP-4 delimitado en los planos perteneciente a la zona colindante con la — carretera de Tales., mediante la ordenación detallada y completa de su ámbito territorial.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación obligatoria en todo el ámbito delimitado por el Plan Parcial "NUEVA ONDA".



Artículo 2.- Vigencia, revisión y modificación del Plan.

El presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida.

La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su revisión o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

Serán circunstancias con arreglo a las cuales será procedente su revisión o modificación:

- 1.- Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en algún instrumento urbanístico de superior jerarquía.
- 2.- Por el transcurso de ocho años desde la entrada en vigor del mismo.

3.- Por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter económico o interés público que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta.

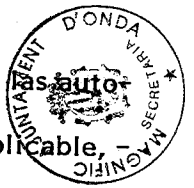
El procedimiento de revisión modificación se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formulación del PLan.

Artículo 3.- Otorgamiento de licencias urbanísticas.

3.1.- Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de autorizaciones que fueren precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.2.- Las licencias se otorgarán de conformidad con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y Plan General de Ordenación Urbana de Onda.

3.3.- Las alineaciones y rasantes a que han de sujetarse las construcciones, serán las determinadas por este Plan.



Artículo 4.- Superficie útil de un edificio.

Se entiende por superficie útil la del suelo del edificio, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendederos u otros, hasta un máximo del 10 por 100 de la superficie útil cerrada.

Artículo 5.- Separación de un edificio.

Es la menor distancia existente entre la proyección horizontal de cualquier punto del mismo y el linde correspondiente, bien sea, vial, predio vecino, o edificio.

Artículo 6.- Altura de la edificación.

Es la distancia existente entre la rasante del terreno hasta la parte superior del último forjado o cornisa del edificio, medida en el punto medio de cualquier fachada.

Artículo 7.- Planta baja.

Es la planta del edificio cuyo piso está en contacto con la rasante del terreno, o bien, por encima de dicha rasante, en una altura máxima de un metro medida en cualquier punto del solar.



Artículo 8.- Altura reguladora máxima.

Es la distancia vertical máxima autorizada medida según indica el artículo 6 de estas ordenanzas.

A los efectos del cómputo de la altura reguladora y número de plantas previstas en estas ordenanzas, se incluirá en todo caso, la planta baja, de modo que, contada ésta, las instrucciones no podrán exceder del número de plantas señaladas por estas Ordenanzas en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

Del mismo modo se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

CAPITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Artículo 9.- Calificación del suelo.

9.1.- Normas de edificación en zona SU-1 (Edificación residencial abierta)

a) Tipo de obras y edificaciones autorizadas.- Edificaciones de nueva planta destinadas a viviendas familiares que cumplan las condiciones de construcción establecidas por las presentes Ordenanzas y cuyos materiales sean acordes y armónicos con los del conjunto de la zona.

b) Altura máxima de las edificaciones.- En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación en esta zona sobrepasará los siete metros, ni dos plantas (baja más una) construidas sobre la rasante en cada punto de la fachada del edificio.

c) Usos del suelo.- Todas las edificaciones a realizar en esta zona estarán destinadas a uso residencial privado, quedando prohibidos los usos industriales y de servicios terciarios.

d) Tipo de edificación.- Abierta.

e) Parcela mínima edificable. - Mil metros cuadrados.

f) Volumen máximo edificable.- 0,30 m²/m².

g) Separación de las edificaciones.- Separación a viales con tráfico rodado y a linde de parcelas contiguas: cuatro metros.

h) Sótanos y semisótanos.- Se autorizan.

i) Número máximo de viviendas por parcela: Una.

j) Viviendas agrupadas.- Se puede construir en cada parcela una vivienda y por lo tanto para agrupar varias es necesario agrupar igual número de parcelas.

9.2.- Normas de edificación en zona SU-2 (Edificación residencial abierta)

a) Tipo de obras y edificaciones autorizadas.- Edificaciones de nueva planta destinadas a viviendas familiares que cumplan las condiciones de construcción establecidas por las presentes Ordenanzas y cuyos materiales sean acordes y armónicos con los del conjunto de la zona.

b) Altura máxima de las edificaciones.- En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación en esta zona sobrepasará los siete metros, ni dos plantas (baja más una) construidas sobre la rasante en cada punto de la fachada del edificio.

c) Usos del suelo.- Todas las edificaciones a realizar en esta zona estarán destinadas a uso residencial privado, quedando prohibidos los usos industriales y de servicios terciarios.

d) Tipo de edificación.- Abierta.

e) Parcela mínima edificable.- Mil metros cuadrados.

f) Volumen máximo edificable.- 0,30 m²/m².

g) Separación de las edificaciones.- Separación a viales con tráfico rodado y a linde de parcelas contiguas: cuatro metros.

h) Sótanos y semisótanos.- Se autorizan.

i) Número máximo de viviendas por parcela.- Dos.

j) Viviendas agrupadas.- Se pueden construir en cada parcela dos viviendas y si se agrupan parcelas el número resultante de ellas.



9.3.- Normas de edificación en zona SU-3 (Edificación residencial abierta)

a) Tipod e obras y edificaciones autorizadas.- Edificaciones de nueva planta destinadas a vivienda unifamiliar que cumplan las condiciones de construcción establecidas por las presentes Ordenanzas y cuyos materiales sean acordes y armónicos con los del conjunto de la zona.

b) Altura máxima de las edificaciones.- En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación en esta zona sobrepasará los siete metros, ni dos plantas (baja más una) construidas sobre la rasante en cada punto de la fachada del edificio.

c) Usos del suelo.- Todas las edificaciones a realizar en esta zona estarán destinadas a uso residencial privado, quedando prohibidos los usos industriales y de servicios terciarios.

d) Tipo de edificación.- Abierta.

e) Parcela mínima edificable.- Mil metros cuadrados.

f) Volumen máximo edificable.- 0,30 m²/m².

g) Separación de las edificaciones.- Separación a viales con tráfico rodado y a linde de parcelas contiguas: cuatro metros.

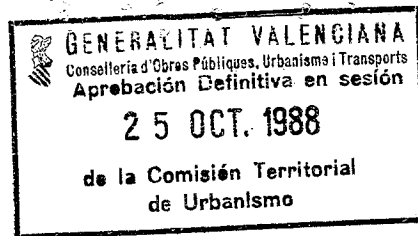
h) Sótanos y semisótanos.- Se autorizan.

i) Número máimo de viviendas por parcela.- Tres.

j) Viviendas agrupadas.- Se pueden construir en cada parcela tres viviendas y si se agrupan parcelas, el número resultante de ellas.



C



9.4.- Normas de edificación en zona SU-4 (Edificación abierta).

a) Tipo de obras y edificaciones autorizadas.- Edificaciones de nueva planta destinadas al emplazamiento de servicios de interés público y social, tales como templos, centros asistenciales y sanitarios, comerciales, administrativos, etc. que cumplan las condiciones de construcción establecidas por las presentes Ordenanzas y cuyos materiales sean acordes y armónicos con los del conjunto de la zona.

b) Altura máxima de las edificaciones.- En ningún caso, la altura — máxima de cualquier edificación en esta zona sobrepasará los siete metros, ni dos plantas (baja más una) constituidas sobre la rasante en cada punto de la fachada del edificio.

c) Usos del suelo.- Todas las edificaciones a realizar en esta zona estarán destinados a la ubicación de servicios de interés y uso público y social, quedando prohibidos los usos industriales.

d) Tipo de edificación.- Abierta.

e) Parcela mínima edificable.- No hay mínimo.

f) Volumen máximo edificable.- 0,60 m²/m².

g) Separación de las edificaciones.- Separación a viales con tráfico rodado, cuatro metros y a linde de parcelas contiguas, tres metros.

h) Sótanos y semisótanos.- Se autorizan.

9.5.- Normas de edificación en zona SU-5 (Zonas verdes de uso público).

a) Tipo de obras e instalaciones autorizadas.- Queda prohibida en esta zona cualquier tipo de edificación, autorizándose únicamente aquellas instalaciones — propias de zonas ajardinadas, áreas de juego infantil y espacios libres.

b) Usos del suelo.- Todas las instalaciones a realizar en esta zona serán las propias de las zonas verdes ajardinadas de uso público, quedando prohibido cualquier otro uso del suelo que no sea el específicamente autorizado.

9.6.- Normas de edificación en zona SU-6 (Suelo dotacional escolar).

a) Tipo de obras y edificaciones autorizadas.- Edificaciones e instalaciones de nueva planta destinadas al emplazamiento de centros culturales y docentes que cumplan las condiciones de construcción establecidas por las presentes ordenanzas y cuyos materiales sean acordes y armónicos con los del conjunto de la zona.

b) Altura máxima de las edificaciones.- En ningún caso la altura máxima de cualquier edificación en esta zona sobrepasará los siete metros, ni dos plantas - (baja más una), construidas sobre la rasante en cada punto de la fachada del edificio.

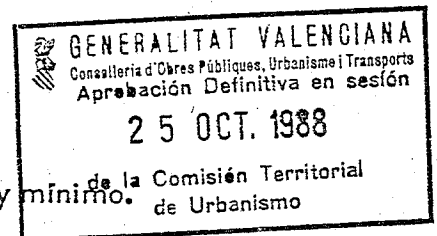
c) Usos del suelo.- Todas las edificaciones e instalaciones a realizar en esta zona estarán destinadas a la ubicación de centros culturales y docentes de uso público.

d) Tipo de edificación.- Abierta.

e) Parcela mínima edificable.- No hay ^{mínimo.}

f) Volumen máximo edificable.- 0,30 m²/m².

g) Separación de las edificaciones. A viales con tráfico rodado, cuatro metros y a linde de parcelas contiguas, tres metros.



Artículo 10.- Parcelaciones.

En el suelo SU-1 las parcelas grafiadas serán indivisibles.

En el Suelo SU-2 se permitirán las operaciones registrales necesarias a fin de poder escriturar fincas independientes a cada vivienda, siendo la superficie mínima de 500 m².

En el suelo SU-3 se permitirán las operaciones registrales necesarias a fin de poder escriturar fincas independientes a cada vivienda, siendo la superficie mínima de 333 m².

Artículo 11.- Proyectos de urbanización.

11.1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones propias del Plan Parcial, así como la realización material de las mismas, a tal fin se fijan los siguientes estándares:

11.2.- Pavimentaciones: Los firmes serán flexibles o rígidos con una base granular de espesor mínimo de 10 cm. y un pavimento de espesor mínimo de 10 cm.

11.3.- Saneamiento: Las conducciones del alcantarillado tendrán una sección mínima de 25 cm. de diámetro interior y serán capaces de evacuar un caudal de aguas negras de 200 l/hab. y día en 10 horas, así como las pluviales correspondientes.

11.4.- Distribución de agua: La red de distribución se calculará para un caudal resultante de una dotación de 400 l/hab./día.

11.5.- Las redes de alumbrado y de distribución de energía eléctrica se ajustarán a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y en particular el alumbrado público se dimensionará para un nivel de iluminación mínimo de 10 lux.



CAPITULO TERCERO.- CONDICIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 12.- Condiciones artísticas y técnicas.

Los técnicos directores de las obras e instalaciones, quedan libres de aplicar las cargas, señalar materiales e indicar las normas de la construcción que estimen convenientes en sus obras, siempre que sean acordes y armónicos con el conjunto de la zona.



Artículo 13.- Composición de las viviendas.

Cada vivienda dispondrá como mínimo de un comedor-cocina de 14 m²., un dormitorio de 10 m². y un aseo independiente de 2,50 m². Los estudios y bungalows o apartamentos dispondrán como mínimo de un ambiente de estar de 15m². y un aseo.

Artículo 14.- Orientación.

Las viviendas podrán tener cualquier orientación y vistas a vía o a vecino.

Artículo 15.- Ventilación.

Todas las estancias habitables de las viviendas deberán poseer luz y ventilación directa, bien del exterior, o bien a través de patio de luces. Los baños y aseos podrán ser ventilados a través de patinillo o conducto de ventilación.

Artículo 16.- Revocos.

Las paredes medianeras visibles al igual que las fachadas se conservarán limpias (revocadas y pintadas) siendo dicha pulcritud exigible por el Ayuntamiento.

Artículo 17.- Edificaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima, solo se autoriza la instalación de las torretas de escalera y depósitos de agua y chimeneas.



Artículo 18.- Consideraciones sanitarias.

Todos los edificios deberán prever el tratamiento de sus aguas residuales previamente al vertido de las mismas al alcantarillado público. A tal fin, se dotarán los mismos con fosa séptica o arqueta de registro de capacidad suficiente que trate las aguas y separe las grasas y detergentes.

Artículo 19.- Cerramiento de parcelas.

19.1.- Recayente a fachadas.- Los muros de cerramiento de las parcelas, en su parte recayente a calles, tendrán una altura de 60 cm. sobre la rasante oficial, - con un ancho mínimo de 25 cm. Por encima de esta cota, sólo se autorizarán mallas con una altura máxima de 2,00 m. sobre la rasante con la finalidad de quedar obasorvidas - con el correspondiente seto.

19.2.- Medianeras.- Los cerramientos a vecinos constituirán medianeras. El ancho del muro será de 40 cm. y su altura de 1,00 m. sobre el terreno, autorizándose sobre el mismo vallas o celosías de hasta 2,00 m. de altura.

Artículo 20.- Distancias entre edificios.

Dentro de una parcela susceptible de ubicar más de un edificio, la distancia a guardar entre los mismos, no será inferior a 5 m., dependiendo del número de plantas su separación, según se indica a continuación:

- . 1 planta 5 m.
- . 2 plantas 6 m.

Esta separación vendrá siempre determinada por el correspondiente Estudio de Detalle.

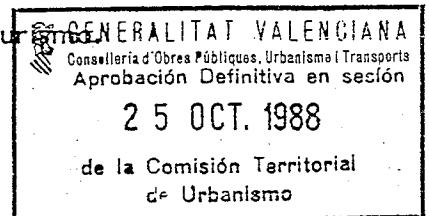
Artículo 21.- Edificios auxiliares o de servicios.

Los garajes, cuartos de calefacción, o cualquier otra edificación de carácter auxiliar, tendrá la consideración de edificio a efectos de aplicación de ordenanzas.

La superficie máxima de estos edificios secundarios, no excederá del 10 por 100 de la superficie edificada en viviendas y la distancia tanto a fachadas como a vecinos podrán reducirse en un 50 por 100.

Artículo 22.- Aparcamientos.

Todas las parcelas deberán prever como mínimo en su interior, un lugar de capacidad suficiente para el aparcamiento de un turismo.



Artículo 23.- Protección del Sistema General Viario.

Las edificaciones de las parcelas que lindan con el vial del Sistema General deberán retranquearse del mismo una distancia de 21,50 m. de acuerdo con lo estipulado en el Plan General Municipal al respecto, siendo viales del Sistema General Viario del Plan General de Ordenación Urbana de Onda, los que en él tienen esa consideración: Carretera de Tales.

CAPITULO CUARTO.- PLAN DE ETAPAS

Artículo 24.-

Las determinaciones previstas en el presente Plan Parcial se llevarán a efecto en una sola etapa de cuatro años.

En cuanto al sistema de actuación previsto para la ejecución de las obras será el de compensación, previsto en el Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.



Disposición final.

El presente Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente en que aparezca publicado en el Boletín Oficial de la Provincia su aprobación por la Comisión Territorial de Urbanismo, quedando al mismo tiempo derogadas cuantas disposiciones legales de igual o inferior rango que se opongan al mismo.

Castellón, Abril de 1.988

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

Fdo. Samuel Marca Domenech
Colegiado nº 4.207

