

PLAN PARCIAL RECLASIFICATORIO

SUR - 15

NÚCLEO URBANO DE ARTESA

NORMAS URBANÍSTICAS

MAGNÍFICO AYUNTAMIENTO DE ONDA

marzo de 2001

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1. Ámbito

La zona de edificación abierta o Adosada (ADO) y aislada está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan.

Comprende viviendas unifamiliares adosadas entre medianeras.

Artículo 2. Configuración de la zona

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque exento o adosado* y el uso global *residencial*.

Artículo 3. Usos pormenorizados

a) Uso dominante

- *Residencial*: en su modalidad unitario.

Se permite el uso garaje en Sótanos y Semisótano y espacio libre.

b) Usos compatibles

- *Terciario*: con las limitaciones que establece la Ficha de Zona.
- *Dotacional*: con las limitaciones que establece la Ficha de Zona.

c) Usos incompatibles

- *Industrial.*

- *Residencial:* en su modalidad múltiple.

Artículo 4. Parámetros urbanísticos

a) relativos a la manzana y el vial

- *Alineaciones de viales:* son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- *Rasantes:* son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

b) relativos a la parcela

- *Parcela mínima edificable:* queda definida por las condiciones de dimensiones (parcela mínima y frente mínimo de parcela) y forma (círculo inscrito mínimo) que se concretan en la Ficha de Zona. La parcela mínima es de 90 m² con fachada de 5 metros.

c) relativos a la posición

- *Distancia mínima a linde frontal:* es la distancia que respecto al linde frontal de la parcela se concreta en la Ficha de Zona.

- *Distancia mínima al resto de lindes:* es la distancia que respecto a los lindes de la parcela, salvo el linde frontal, se concreta en la Ficha de Zona.

- *Separación mínima entre edificaciones:* es la distancia entre edificaciones que se concreta en la Ficha de Zona.

d) relativos a la intensidad

• *Coefficiente de edificabilidad neta:* es el que se concreta en la Ficha de Zona que es de 1,065 m²t/m²s.

- *Coefficiente de ocupación*: es el que se concreta en la Ficha de Zona.

e) relativos al volumen y forma

- *Número máximo de plantas*: es el que viene grafiado para cada manzana en los planos de alturas que se concreta en dos plantas (Bajo + 1) aunque se admite una tolerancia de 1 planta menos.
- *Altura máxima reguladora*: es la dimensión que, en función del número de plantas, se concreta en la Ficha de Zona, que son 7 metros.
- *Áticos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona, con el retranqueo respecto al plano de fachada que en ella se concrete.
- *Semisótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
- *Sótanos*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona.
- *Cuerpos volados*: estarán permitidos si así lo dispone la Ficha de Zona y con las dimensiones máximas que en ella se establezcan que serán de 2,50 metros sobre rasante de acera.

Artículo 5. Otras condiciones

- *Dotación de aparcamientos*: la dotación mínima de aparcamientos será la establecida en el artículo 10.1 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.
- *Zonas verdes y espacios libres*: el coeficiente de edificabilidad máximo y el coeficiente de ocupación máximo serán los que se concreten en la Ficha de Zona.
- *Equipamientos*: los parámetros urbanísticos aplicables serán los correspondientes a esta zona, según su Ficha.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS ADOSADAS		CÓDIGO: ADO
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

Uso DOMINANTE RESIDENCIAL: unitario	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
	COMERCIAL: sólo en planta baja	INDUSTRIAL: en todas sus categorías
	DOTACIONAL: en parcela independiente ALMACÉN: sólo en planta baja	RESIDENCIAL: múltiple

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	90 m ²	Distancia al linde frontal	3 m
Frente mínimo de parcela	5 m		
Círculo inscrito mínimo	5 m		

INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad neta	1,065 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	II (Bajo + 1) *
Coefficiente de ocupación de parcela	60 %	Altura máxima total	No
Fondo máximo	18 m	Altillos	Si
Retranqueo	3 m	Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	Si
		Construcciones abiertas	Si

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: 1 plaza por vivienda o por cada 100 m² de otro uso
31 plazas

* Se admite una tolerancia de 1 planta menos.

