

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

## **PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial de Reclasificación de Suelo Urbanizable Terciario "SUR-19 Casa Blanca" de Onda, de uso dominante terciario, que se aplicarán, según la terminología del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, aprobado por la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes son las siguientes:

### **TITULO PRIMERO.- ORDENANZAS GENERALES**

#### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

##### **1.1.- Objeto.**

Las presentes ordenanzas se redactan como parte de la ordenación pormenorizada del sector.

##### **1.2.- Ámbito de aplicación.**

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el correspondiente al Plan Parcial de Reclasificación de Suelo Urbanizable Terciario "SUR-19 Casa Blanca" de Onda, de uso dominante terciario, que se tramita conjuntamente con el Programa de Actuación Integrada del mismo nombre, y que se grafiá y define en Planos y Memoria.

En todos los aspectos no regulados en las presentes ordenanzas se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Onda vigentes en el momento actual, así como las modificaciones aprobadas hasta la aprobación definitiva de este documento.

## **Artículo 2. Vigencia.**

La vigencia de las presentes ordenanzas se producirá a los 15 días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las presentes Normas Urbanísticas, de la que será responsable el órgano editor del B.O.P. tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente, de conformidad con el artículo 59,2 de la LRAU. Su vigencia es en principio indefinida.

## **Artículo 3. Normativa de Rango Superior.**

En todo lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a la normativa vigente de rango superior en cada momento y en particular la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana.

## **Artículo 4. Definiciones y terminología.**

Se estará en todo aquello que no haya sido modificado por normativa de rango superior, a las definiciones contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Onda.

Además se definen los siguientes términos:

1. Lindes son líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con el vial o espacio público al que de frente, son lindes laterales los restantes.
3. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal de área comprendida dentro de sus lindes.
4. Es alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en el plano de alineaciones y viario del Plan Parcial.

## **Artículo 5. Condiciones de aprovechamiento.**

El aprovechamiento para cada uso viene especificado en las ordenanzas particulares de cada zona.

El aprovechamiento de sótanos y semisótanos no contabilizará a los efectos del cómputo total.

## **Artículo 6. Sótano.**

Los sótanos podrán ocupar la totalidad de la parcela sobre la que se obtiene la edificación. Los semisótanos sólo la ocupada por la edificación sobre rasante.

## **Artículo 7. Cerramiento de parcela.**

Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,00 m, siendo maciza la base hasta una altura de 0,50 m a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano.

## **Artículo 8. Altura de Planta Baja.**

Las plantas bajas tendrán una altura libre igual o superior a 3,50 m.

## **Artículo 9. Estudios de detalle.**

En todo el ámbito del Plan Parcial podrán redactar estudios de detalle con el objeto de abrir nuevos viales.

También podrán llevarse a cabo mediante estudios de detalle la ordenación de volúmenes cuando se trate de manzanas completas o áreas de manzana afectadas por una misma tipología.

## TITULO SEGUNDO.- ORDENANZAS PARTICULARES

### Condiciones de la edificación.

#### Artículo 10. Tipología.

La tipología edificatoria dominante será la de edificación aislada.

Se permitirá la tipología de Naves en parcela común cuando su imagen exterior se trate de modo unitario, asimilándose a la tipología de Nave adosada o entremedianeras.

#### Artículo 11. Condiciones de la edificación.

- a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,00  $m^2t/m^2s$ , en las manzanas M1, M3, M4 y M5, y un coeficiente de edificabilidad neta de 3,835  $m^2t/m^2s$ , en la manzana M2.

El resultado será el total de metros construibles posibles, sobre rasante, en cada parcela, computando de idéntica forma el espacio bajo techo, abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

La altura máxima edificable será con carácter general de 18 en la manzana M-2 y de 10 metros, en el resto de manzanas. No obstante, con carácter excepcional se permitirá sobrepasar esta altura en un 10% de la edificación proyectada, cuando esté suficientemente justificada por motivos de la actividad.

#### Artículo 12. Condiciones de la parcela.

Las parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable se cooresponde con la superficie de cada una de las manzanas proyectadas:

M-1: 18.631,84 m<sup>2</sup>s

M-2: 8.074,88 m<sup>2</sup>s

M-3: 42.556,01 m<sup>2</sup>s

M-4: 400,00 m<sup>2</sup>s

M-5: 800,00 m<sup>2</sup>s

### **Artículo 13. Parámetros de emplazamiento.**

- a) La ocupación máxima de parcela se establece en el 70% de su superficie en la manzana M-2, no limitándose en el resto de las manzanas, excepto la que se derive de la aplicación de la línea límite de edificación impuesta por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.
- b) En la manzana M-2, la edificación se separará de todos sus lindes 10 metros, no limitándose en el resto de las manzanas, excepto lo que se derive de la aplicación de la línea límite de edificación impuesta por la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana.
- c) El número de plantas viene determinado en el plano O.2. En la manzana M-2, el número máximo de plantas es de cinco (baja + cuatro); en el resto de las manzanas es de dos (baja + una).

### **Artículo 14. Otras medidas.**

En cuanto al resto de determinaciones se estará a las condiciones definidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Onda.

### **Artículo 15. Usos.**

1.- El uso característico y dominante será el terciario.

2.- Este uso será compatible con los siguientes usos pormenorizados: centro comercial, galería comercial, supermercado, hotel, gasolinera, cine, bar, cafetería, restaurante, tienda, agencia de viajes, discoteca, galería de arte, heladería, piscina climatizada y gimnasio.

3.- Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente los usos residenciales excepto para casa del vigilante integrada en complejo terciario.

### **Artículo 16. Condiciones específicas de la red primaria.**

Sobre la red viaria integrante de la red primaria (PRV) no se permitirán otras actuaciones que las propias de su función para el tránsito de vehículos y peatones, así como para la conducción enterrada de las redes públicas de servicios y aquellas privadas que el Ayuntamiento autorice, con las siguientes salvedades.

- a) Los proyectos de obras o urbanización respetarán en lo básico la ordenación propuesta en este plan parcial, no pudiendo modificar su ancho, aunque si distribuir el esquema de sección propuesto en cuanto a la situación de las calzadas, aceras y espacios libres.
- b) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a distinto nivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

### **Artículo 17. Condiciones específicas de la red secundaria.**

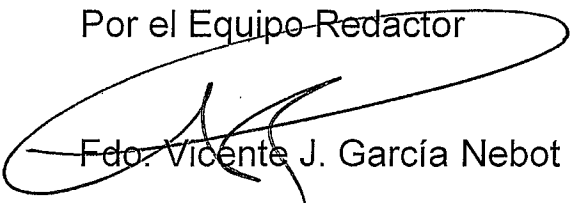
1. Sobre la red viaria de tránsito integrante de la red secundaria de dotaciones públicas (SRV), se permitirán las mismas actuaciones previstas en este plan para la red viaria integrante de la red primaria (PRV).

2. Sobre la red secundaria de zonas verdes y espacios libres, como jardines (SJL), solo se permitirán las actuaciones derivadas de su función como arbolado, ajardinamiento, mobiliario urbano, así como las instalaciones siguientes:
  - a) Centros de transformación para el suministro de energía eléctrica.
  - b) Quioscos, templetos y similares, de una sola planta, con una superficie máxima de veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>) a razón de uno por cada cinco mil metros cuadrados (4.000 m<sup>2</sup>) o fracción superior a tres mil metros cuadrados (3.000 m<sup>2</sup>).
  - c) Infraestructuras enterradas de carácter público que no menoscaben la funcionalidad de estos espacios libres.
3. Sobre los terrenos incluidos en la red secundaria de dotaciones públicas como infraestructuras y servicio urbano (SID) se permitirán las edificaciones necesarias para la implantación de los servicios a que se destinan, con las características y tipologías singulares exigidas por estas instalaciones.

El emplazamiento de estos equipamientos podrá ser modificado mediante estudios de detalle.

Onda, marzo de 2006

Por el Equipo Redactor



Fdo. Vicente J. García Nebot

Abogado Urbanista