

PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO Y DE MEJORA
RONDA L'ALMENA

VILLANUEVA DE CASTELLON



NORMAS URBANISTICAS

TEXTO CONSOLIDADO

S E P T I E M B R E 2 0 1 7

ÍNDICE

| | |
|--|----------|
| DEFINICIONES Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONAS | 3 |
| ART. 1. DEFINICIONES | 3 |
| ART. 2. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONAS | 3 |
| ZONA MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO 1 (RMBA-1)..... | 4 |
| ART. 1. ÁMBITO | 4 |
| ART. 2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA | 4 |
| ART. 3. USOS PORMENORIZADOS..... | 4 |
| ART. 4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS | 4 |
| ART. 5. OTRAS CONDICIONES..... | 6 |
| ART. 6. APROVECHAMIENTO TIPO | 6 |

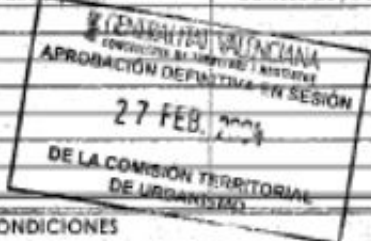
ANEXO AL PLAN DE REFORMA INTERIOR MODIFICADO Y DE MEJORA RONDA L'ALMENÀ



| | | |
|--|---|--|
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO I | | CÓDIGO: RMBA-I |
| MUNICIPIO: VILLANUEVA DE CASTELLÓN | | PLAN: PRI DE MEJORA U.E. RONDA L'ALMENÀ |
| SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA | TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO O EXENTO | USO GLOBAL RESIDENCIAL |

| USOS FORMENORIZADOS | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Uso DOMINANTE | Usos COMPATIBLES | Usos INCOMPATIBLES |
| RESIDENCIAL: unitario y múltiple | COMERCIAL: Solo en Planta Baja | ALMACENES: En todas sus categorías |
| | OFICINAS: Sin limitaciones | INDUSTRIAL: En todas sus categorías |
| | DOTACIONAL: En parcela independiente | TERCIARIO: Resto no compatibles |

| PARÁMETROS URBANÍSTICOS | | | |
|-------------------------------------|---|---|-------|
| PARCELA | | POSICIÓN de la edificación | |
| Parcela mínima | 60 m ² | Distancia mínima al lindero frontal | 2 m. |
| Fronte mínimo de parcela | 6 m. | Distancia mín. lindero posterior | 3 m. |
| Círculo inscrito mínimo | Ø 5 m. | Distancia mín. a lindero lateral (solo en caso de NO adosarse) | 3 m. |
| INTENSIDAD | | VOLUMEN y FORMA | |
| Coefficiente de edificabilidad neta | 2'336842 m ² /m ² n | Número máximo de plantas | III |
| Coefficiente de ocupación | Derivado de param. | Alt. máx. de cornisa | 1 m. |
| | | Altura máxima total | 13 m. |
| | | Aprovechamiento bajo cubierta | Si |
| | | Semi sótanos | Si |
| | | Sótanos | Si |
| | | Entraplatas | Si |
| | | Cuerpos volados | No |



| OTRAS CONDICIONES |
|---|
| Dotación de aparcamientos: 1 plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más de 10 unidades, se reservará una plaza más adicional por cada grupo completo de 10. 1 plaza por cada 100 m ² de otro uso. |
| Vallado: |
| Cubiertas inclinadas o planas. Las inclinadas serán de tej. árabe p. max. 40%. |

| DESCRIPCIÓN GRÁFICA | | |
|---------------------|---------|---------|
| ZONA | MANZANA | PARCELA |
| | | |

DEFINICIONES Y APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONAS

ART. 1. DEFINICIONES

Salvo que las normas urbanísticas establezcan lo contrario, resultan de aplicación al presente Plan General las definiciones que figuran en el título segundo del "Reglamento de Zonas", es decir de la Orden de 26 de abril de 1999 del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

ART. 2. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE ZONAS

La normativa aplicable a la zona de ordenación urbanística se establece recogiendo la más similar de las del Reglamento de Zonas, expresando la clave identificativa de la reglamentación de Zona que sirve de base de partida, optando por reproducir el texto completo de la regulación de dicha zona, de manera se introducen matizaciones o regulaciones complementarias que se consideran necesarias.

ZONA MÚLTIPLE BLOQUE ADOSADO 1 (RMBA-1)

ART. 1. ÁMBITO

La zona de edificación múltiple bloque adosado 1 está constituida por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Calificación del suelo del Plan de Reforma Interior.

ART. 2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona de edificación múltiple bloque adosado 1 se configura por la integración del sistema de ordenación por *edificación aislada*, la tipología edificatoria de *bloque adosado*, y el *uso global residencial*.

ART. 3. USOS PORMENORIZADOS

a. Uso dominante

Residencial: tanto unitario como múltiple.

a. Usos compatibles

- Comercial: solo en Planta Baja
- Oficinas: sin limitaciones
- Dotacional: en parcela independiente

b. Usos incompatibles

- Industrial: en todas sus categorías.
- Almacén: en todas sus categorías.
- Terciario: en el resto de categorías diferentes a las definidas como compatibles.

ART. 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: es la que verifica las siguientes condiciones: Superficie mínima ochenta metros cuadrados (80 m²); frente mínimo de parcela seis metros (6 m.); diámetro del círculo inscrito mínimo 5 metros.

c. Relativos a la posición

- Distancia a mínima a linde frontal: Según queda grafiado en los planos de alineaciones, el cuerpo principal de edificación deberá retranquearse respecto del linde o lindes frontales con los viales, un mínimo de dos metros (2 m.).
- Distancia mínima a lindes laterales: La edificación podrá adosarse a los lindes laterales, o retranquearse de los mismos. En este último caso, la distancia mínima que deberá cumplir será de un mínimo de tres metros (3 m.) respecto del linde lateral respecto del que se efectúe el retranqueo.
- Distancia mínima a linde posterior: Según queda grafiado en los planos de alineaciones, la "distancia al linde posterior", entendiéndose por éste el constituido por espacios libres peatonales o ajardinados, es como mínimo de tres metros (3m.).

d. Relativos a la posición

- Coeficiente de edificabilidad neta: Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 2'336842 m²t/m²s.
- Coeficiente de ocupación: Es el derivado de la aplicación para cada parcela concreta de los parámetros de posición de la edificación definidos anteriormente.

e. Relativos al volumen y forma

- Número máximo de plantas: 3 P, tres plantas (planta baja y dos pisos).
- Altura máxima reguladora o altura de cornisa: Once metros (11 m.), correspondiente a planta baja (máximo 4,5 metros) y dos plantas de piso.
- Altura máxima total: Se establece en trece metros (13 m.)
- Aprovechamiento bajo cubierta: si se permite, vinculado a la vivienda de las plantas inferiores.
- Semisótanos: si se permiten.
- Sótanos: si están permitidos.
- Entreplantas: si están permitidas.
- Cuerpos volados: no están permitidos.

ART. 5. OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: Se deberá realizar una reserva de aparcamiento dentro de la parcela privada, como mínimo, de una plaza por cada unidad residencial tipo vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 unidades. Si se construyen más unidades, se reservará una plaza más, adicional, por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas de teja árabe o planas. No son permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido o planchas metálicas galvanizadas, ni las claraboyas armadas o de plástico y por extensión cualquier sistema similar o degradado,

ART. 6. APROVECHAMIENTO TIPO

Tal y como se establece en los artículos 63 y 64 de la L.R.A.U., el Aprovechamiento Tipo para al área de reparto delimitada será:

$$Az = \frac{5.442,81 \times 2,336842 \text{ m}^2\text{t}}{10.800,13 \text{ m}^2\text{s}} = \frac{12.718.987 \text{ m}^2\text{t}}{10.800,13 \text{ m}^2\text{s}} = 1,177669806 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

El aprovechamiento subjetivo coincide con el aprovechamiento tipo, tal y como establece el artículo 19 de la Ley 14/97 de 16 de diciembre de 1997, sobre medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de la Ordenación de la Generalitat Valenciana.

$$As = At = 1,177669806$$