

### c) TEXTO REFUNDIDO

## CAPITULO 17: C-17 RESIDENCIAL RONDA NORD.

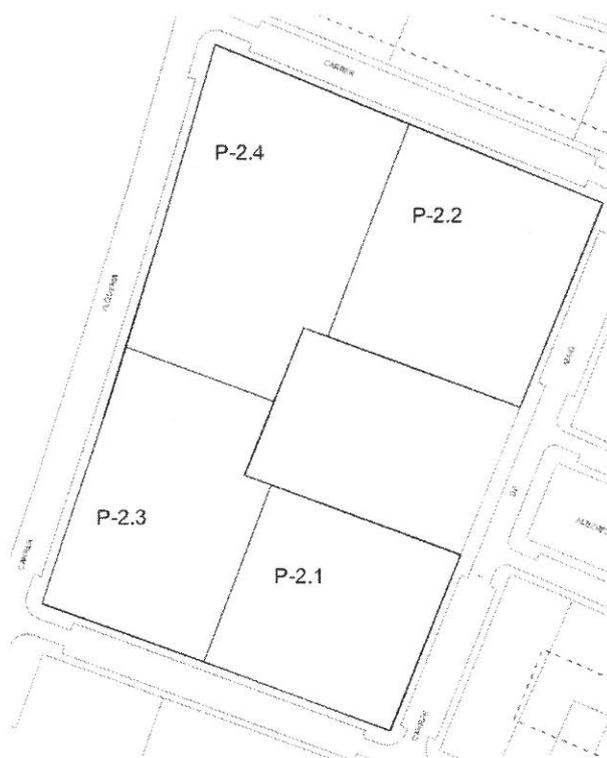
### Art. 6.17.1. Descripción y Objetivos.

1. El área de ordenanza C-17 "Residencial Ronda Nord" es consecuencia de la aprobación de un Plan Parcial Modificativo de mejora del PGOU Homologado a la LRAU en 1999, incorporado a un Programa de Actuación Integrada de iniciativa privada.
2. En aplicación de las ordenanzas reguladas por dicho Plan Parcial Modificativo, que desarrolla el Sector SC-2 "Ronda Nord", se considera al Sector de Suelo Urbanizable propuesto, delimitado con una única Unidad de Ejecución, la UE-14, básicamente como el Área de Ordenanza en Suelo Urbanizable C-17 "Residencial Ronda Nord" del PGOU.
3. El Sector SC-2 se extiende por la zona norte del anillo perimetral del casco urbano, coincidiendo básicamente con el Área de Ordenanza C-17, estando constituida por 33 manzanas edificables, espacios libres y tres parcelas destinadas a equipamientos (uno de las cuales, de uso deportivo se incorpora plenamente en el Área de ordenanza C-16 "Polideportivo", por lo que no se considera en la presente Área).
4. En el área de ordenanza C-17 se distinguen 7 Subáreas con condiciones de ordenación diferenciales cuyas delimitaciones se recogen en el plano de ordenación P-1.4 "Calificación y destinos urbanísticos. Áreas de ordenanza":
  - a) Subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo R.C.A.
  - b) Subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo R.C.B.
  - c) Subárea 3: Unifamiliar Adosada en hilera tipo R.U.H.
  - d) Subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana R.U.P.
  - e) Subárea 5: Alquería de San Rafael protegida
  - f) Subárea 6: Equipamiento Educativo
  - g) Subárea 7: Equipamiento

### **Sección 1: Condiciones Planimétricas y de Volumen.**

#### Art. 6.17.2. Condiciones de Parcelación.

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo A, se establece una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, con fachada mínima de 10 ml. Se establece la siguiente división de parcelas:



2. En la subárea Residencial Colectiva baja tipo RCB, se establece una parcela mínima de 140 m<sup>2</sup>, con fachada mínima de 6 ml.
3. En la subárea Unifamiliar Adosada tipo RUH, La superficie promedio mínima de suelo por vivienda será de 150 m<sup>2</sup>, con fachada mínima de 6 ml.
4. En la subárea Unifamiliar Adosada tipo RUP, se establece una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup>, con fachada mínima de 8 ml.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael, se considera una parcela única e indivisible de 3.419,20 m<sup>2</sup>.
6. La subárea Equipamiento Educativo, de 23.915,13 m<sup>2</sup>, podrá parcelarse en función de las determinaciones establecidas para este uso.
7. La parcela de Equipamiento Socio-Cultural es de 4.588,45 m<sup>2</sup>.
8. En el caso de actuaciones conjuntas en régimen de propiedad horizontal, las fachadas de cada vivienda no precisan cumplir con el ancho mínimo de parcela. En el caso de plantearse como propiedad horizontal no se podrá segregar con posterioridad las viviendas.

**Art. 6.17.3. Condiciones de Disposición de la Edificación en la parcela.**

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo RCA, las edificaciones se ubicarán en

la alineación exterior tal y como muestra el esquema adjunto, y tendrán una ocupación en planta menor o igual al 60% de la parcela de actuación. La profundidad edificable (de las edificaciones sobre rasante) será de 15 metros (ni mayor ni menor).

Se permiten sótanos, pero no semisótanos, que además podrán ocupar toda la manzana. Además, de acuerdo con el artículo 3.4.2.4 de la normativa urbanística (parte general) del PGOU del Puig, no computará como superficie edificada la de los sótanos.



En el espacio privado de uso de uso privado no se permitirá edificación alguna, pero sí se permiten instalaciones de uso deportivo, jardines y piscinas, que no impliquen edificación sobre rasante.

En el espacio privado abierto al paso público no se permitirá edificación y deberá estar abierto al tránsito peatonal.

2. En la subárea Residencial Colectiva baja tipo RCB, las edificaciones se ubicarán en la alineación exterior la ocupación de la planta baja será del 75% de la parcela de actuación y la profundidad edificable de las plantas primera y segunda será de 15ml. El semisótano inferior a 1,20 m cara superior, podrá ocupar toda la manzana.
3. En la subárea Unifamiliar Adosada en hilera tipo RUH, la edificación se retirará 5m de los lindes exteriores, anterior y posterior, dentro de la parcela de actuación, salvo en las manzanas 1, 4, 7 y 11, cuyo retiro sur será de 5 metros mínimo. Podrá dividirse la edificación dejando una separación entre viviendas de 4,00ml de distancia entre ellas.

En parcelas colindantes esta separación se podrá acordar entre los propietarios y llevarse a efecto con la correspondiente acta protocolizada de separación de la edificación de las medianeras de las parcelas. En este caso la separación a lindes de las edificaciones será de tres metros cada una. Los semisótanos con altura inferior a 1,20 m cara superior de forjado con pavimento, se retiraran 3 metros en la fachada sur de las manzanas 18, 23, 26, 21, 24, 27 y 30 y en la fachada norte de las manzanas 22, 25, 28 y 31. Se permiten retiros laterales a viales dirección norte sur o rotondas sin limitación. Se aporta un plano aclaratorio de los retiros.

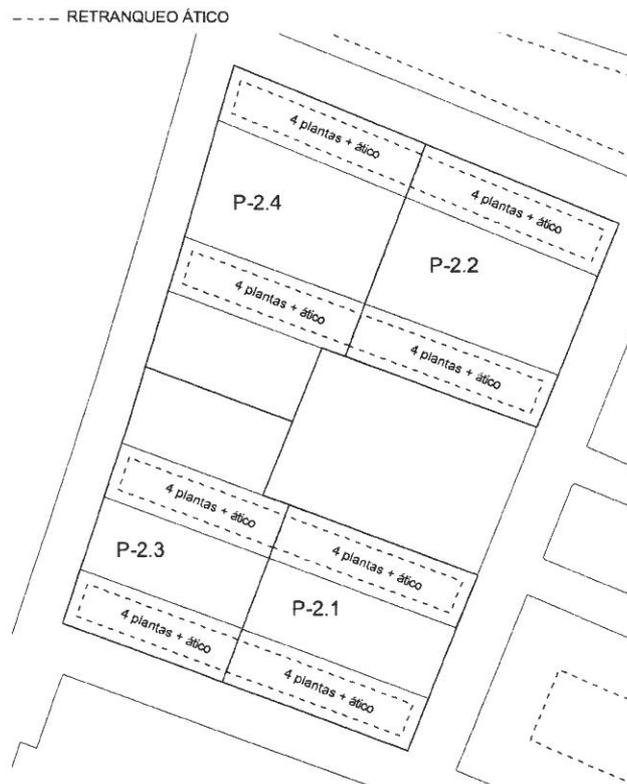
4. En la subárea Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP la edificación se retranqueará en fachada con el linde de la parcela 5ml y habrá una profundidad edificable de 21 ml. Dentro de la parcela de actuación podrá dividirse la edificación dejando una separación entre viviendas de 4,00ml de distancia. En parcelas colindantes esta separación se podrá acordar entre los propietarios, y llevarse a efecto con el correspondiente acta protocolizada de separación de la edificación de las medianeras de las parcelas. En este caso, la separación a lindes de las edificaciones será de tres metros cada una.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael, se considera la disposición existente en la parcela única.
6. En la parcela de Equipamiento Educacional la edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela.
7. En la parcela de Equipamiento Socio-cultural, la edificación se dispondrá de conformidad con las alineaciones establecidas en los Planos de Ordenación P-1.3 y P-2.2, y coincidentes con ellas.

#### **Art. 6.17.4. Condiciones de Ocupación.**

En las subáreas definidas en el área de ordenanza C-17 solo se norma porcentaje máximo de ocupación en planta, en la subárea 1 residencial colectiva en altura con un porcentaje de ocupación en planta del 60% sobre parcela resultante en el resto del área la ocupación en planta es resultando de aplicar las condiciones de disposición y de edificabilidad.

#### **Art. 6.17.5. Altura de la Edificación.**

1. En la subárea Residencial Colectiva en altura tipo RCA, se establece como número obligatorio de plantas: cuatro más ático (PB +III +At.), con una altura máxima de cornisa de 16,20 metros, que incluye el ático retranqueado 3 metros de los planos de fachada, tanto a vía pública como hacia el interior de la manzana (no entre bloques de edificación contiguos), tal y como se muestra en el esquema:



2. En la subárea 2 Residencial Colectiva baja tipo RCB, se establece en tres plantas: (PB + II), con una altura máxima de cornisa de 10,20 m. Se admiten recortes en el último forjado plano para generar terrazas descubiertas en las plantas superiores. Se permite retranquear la fachada en la última planta para generar áticos a la calle o hacia el interior de las manzanas, siempre que se trate de un lado completo de una manzana.
3. En la subárea 3 Unifamiliar Adosada en Hilera tipo RUH, se establece un número de 2 plantas obligatorias: (PB + I), con una altura máxima de cornisa de 7 m., en al menos 4 m. de profundidad en la fachada norte de las manzanas 1, 4, 7, 11, 18, 23, 26, 21, 24, 27 y 30 y en la fachada sur de las manzanas 22, 25, 28 y 31. En el resto de fachadas se permite que la planta superior se retire para permitir terrazas, con la obligación de tratar las medianeras como fachadas ciegas a cargo del que se retira.
4. En la subárea 7 Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP se establece en dos plantas: (PB + I), con una altura máxima de cornisa de 7ml.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael la altura de la edificación será la existente.
6. En la subárea de Equipamiento Educacional la edificación dispondrá una altura de cornisa tal que cumpla adecuadamente el uso a que se destina, con un máximo de tres plantas (PB + II).
7. En la parcela de Equipamiento Socio-Cultural, la edificación dispondrá una altura máxima de 12 m con un número de plantas de dos más ático (PB + I+ AT)

#### **Art. 6.17.6. Edificabilidad.**

1. En la subárea 1 Residencial Colectiva en altura tipo RCA, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 2,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
2. En la subárea 2 Residencial Colectiva Baja tipo RCB, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
3. En la subárea 3 Unifamiliar Adosada Hilera tipo RUH, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
4. En la subárea 4 Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo RUP, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael la edificabilidad será la existente pudiéndose incrementar en 547,07m<sup>2</sup> como complemento de la edificación existente y hasta un máximo de dos viviendas por desarrollar.
6. En la subárea de Equipamiento Educacional la edificabilidad será la definida por la administración actuante en función de uso y las necesidades de la dotación educacional a desarrollar.
7. En la parcela de Equipamiento Socio-Cultural, se fija un índice de edificabilidad máximo igual a 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que multiplicado por la superficie neta de parcela resulta el techo máximo.

#### **Sección 2: Condiciones de Uso.**

##### **Art. 6.17.7. Uso Predominante.**

1. En la subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo RCA es el de vivienda colectiva.
2. En la subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo RCB es el de vivienda colectiva.
3. En la subárea 3: Unifamiliar Adosada tipo RUH es el de vivienda unifamiliar adosada.
4. En la subárea 4: Unifamiliar Adosada tipo RUP es el de vivienda unifamiliar adosada.
5. En la subárea Alquilería de San Rafael es el de vivienda unifamiliar, con fines agrarios.
6. En la subárea Equipamiento Educacional es el de centro destinado a la enseñanza pública en cualquiera de sus modalidades.
7. En la subárea socio-cultural cualquier dotación municipal destinada a estos fines.

**Art. 6.17.8. Régimen de Usos Compatibles y Complementarios.**

1. Son usos compatibles en cualquiera de las CUATRO subáreas de ordenanza residenciales de la C-17 los que a continuación y con las condiciones siguientes se señalan:
  - a) Dotaciones (sean públicas o privadas) en todos sus usos pormenorizados.
  - b) Terciario en su uso pormenorizado de hospedaje. También podrá ubicarse cualquier otro uso terciario siempre que ocupen plantas con acceso público desde el exterior que no se hallen a más de cinco metros sobre rasante oficial.
2. Además de las que se describen, son usos compatibles de forma individualizada en las distintas subáreas las que se describen:
  - a) Comercial solo en planta baja en las subáreas 1, 2.
  - b) Vivienda Unifamiliar en la subárea 2.
  - c) Tolerancia Industrial en las categorías de talleres domésticos, producción artesanal y oficios artísticos, y siempre que cumplan las normas generales de compatibilidad con uso residencial y que la potencia de motores instalada sea inferior a 13,2 Kw cuando se trate de receptores dinámicos y 50 Kw cuando lo sean estáticos (hornos, alumbrado, etc..). solo en planta baja en las subáreas de ordenanza 1 y 2.
  - d) Vivienda colectiva en la manzana P-29 del subárea 4.
3. La parcela destinada a equipamiento Socio-Cultural puede albergar el uso que la Corporación considere conveniente.
4. Son usos complementarios en cualquier parcela con uso principal predominante o compatible permitido, los establecidos con carácter general para el uso global residencial en las cuatro primeras subáreas (Título 4, Capítulo 1).
5. Son usos prohibidos en todo el ámbito del área de ordenanza C-17, aquellos no expresamente permitidos (bien como predominantes, compatibles o complementarios) en esta sección

**Art. 6.17.9. Dimensionamiento Máximo de los Usos.**

El número máximo de viviendas en toda el Area de Ordenanza C-17 se establece en 1.117 viviendas, fijándose además los siguientes máximos por cada subárea:

Subárea 1: Residencial Colectiva en altura tipo A:	228
Subárea 2: Residencial Colectiva baja tipo B:	505
Subárea 3: Unifamiliar Adosada en hilera tipo R.U.H.:	267
Subárea 4: Unifamiliar Adosada en patio de manzana tipo R.U.P.:	115
Subárea 5: Alquería de San Rafael:	2

### **Sección 3: Condiciones Estéticas y Compositivas.**

#### **Art. 6.17.10. Condición Única.**

1. En cada una de las subáreas en que se divide el área de ordenanza C-17 todo proyecto de edificación deberá justificar adecuadamente la integración de su arquitectura a las ya consolidadas, así como un tratamiento de buena calidad tanto en su expresión formal como en los materiales empleados.
2. Los cerramientos de parcelas privadas serán de elementos vegetales a partir de un metro, hasta una altura máxima de 2m en lindes con espacios de dominio público en las subáreas 3 y 4 En la subárea 2 la altura de las divisiones parcelarias será de 3ml.
3. La planta de ático se considerará como último espacio habitable en todos los casos establecidos en esta norma, siendo incompatible la utilización del bajo cubierta (buhardillas) con esta construcción.
4. En consonancia con el artículo 3.9.7 de la normativa urbanística (parte general) del PGOU del Puig, se respetarán los parámetros geométricos y limitaciones a continuación impuestos:
  - a) Se prohíben los miradores y los cuerpos de fábrica voladizos cerrados aún perceptualmente.
  - b) La longitud total de los voladizos accesibles (balcones), no superará el sesenta por cien (60%) de la suma de las longitudes de fachada de cada una de las plantas altas excluyendo la de cubierta.
  - c) La distancia mínima de los voladizos a la medianera vecina será tal que trazando todos los ángulos de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales respecto la fachada propia desde cualquier punto de la repisa, la intersección de las líneas se produzca en la misma, ó sesenta (60) centímetros. Los huecos de ventanas deberán estar situados respecto a la medianera como mínimo a sesenta (60) centímetros y los huecos de puertas en planta baja, a cuarenta (40) centímetros.
  - d) Se prohíben los aplacados y revestimientos distintos a la pintura -que será necesariamente de tonos claros, blancos o de color, por encima de la línea superior de zócalos (no los fajones o esquineras), pudiendo ser éstos de tipo integral en plantas bajas cuando se justifiquen unitariamente en el Proyecto de Ejecución correspondiente.
  - e) Se permite el uso del ladrillo cara vista en tonos claros (no rojos ni marrones), y de 5 centímetros como máximo de espesor del ladrillo. En la subárea de ordenanza 1Residencial Colectiva en Altura
  - f) Las cubiertas de teja tendrán pendientes comprendidas entre quince (15) y veinticinco (25) grados sexagesimales. Su solución formal estará justificada

en el correspondiente proyecto técnico en base a la adecuación e integración con el entorno consolidado.

- g) En la subárea de ordenanza 1 del área de ordenanza C-17 se prohíben las cubiertas de teja.

#### **Sección 4: Condiciones de Ejecución del Planeamiento.**

##### Art. 6.17.11. Formas de Actuación.

En el área de ordenanza C-17 no es necesario el desarrollo de figura de planeamiento alguna ni normativa complementaria de la establecida por el Plan General, de manera tal que la intervención urbanística o edificatoria en cualquier parcela deberá producirse previa concesión de licencia municipal, pudiendo realizarse mediante una ACTUACIÓN AISLADA en los supuestos prevenidos en el artículo 15 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana.

A continuación se adjunta el plano de situación de la edificación en la parcela, donde pueden apreciarse los retiros obligatorios y las profundidades edificables.

