

1. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO I: NORMATIVA GENERAL.

ART. 1º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes ordenanzas regirán en todo el ámbito del Plan Parcial del Sector S-10 “Partida la Retoria”.

Art. 2º.- VIGENCIA

El presente Plan Parcial, regirá y será obligatorio, desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, y tendrá vigencia indefinida.

ART. 3º.- NORMAS COMPLEMENTARIAS

Para lo regulado en las presentes Ordenanzas, se estará a lo dispuesto:

- Plan General de Ordenación Urbana de l’ Alcúdia (30-07-2002)
- Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, (6/1994)
- Reglamento de Planeamiento, (Decreto 20/1998)
- Reglamento de Zonas, (Orden de 26/4/1999)

CAPITULO II: USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍA.

Art. 4º.- USOS.

El uso DOMINANTE del sector terciario, incluyendo en este concepto todas las actividades relacionadas con servicio de tipo comercial, hostelero, oficinas, recreativo y deportivo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

No obstante, será COMPATIBLE el uso industrial de almacenamiento y distribución de productos. Siendo incompatible el uso residencial.

ART. 5º.- ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE LAS PARCELAS

	I.E.N.	Ocupación
TER	1,4464 m ² t/m ² s	80%

ART. 6º.- TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

TER Manzana cerrada

ART. 7º.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se determina dos zonas de ordenación edificatoria:

- 1.-Parcelas de uso terciario.
- 2.-Parcelas dotacional público de uso zona verde

CAPITULO III: ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURAS Y NÚMERO DE PLANTAS.

Art. 8º.- ALTURA, ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS.

El número de plantas incluida la planta baja, según la definición del art. 44 del Reglamento de Zonas, se establece en función de cada uso, y el techo edificable no superará el máximo permitido por parcela. No se incluyen en este cómputo los sótanos y semisótanos.

Las alturas reguladoras quedan definidas de la siguiente manera:

	Altura MÁXIMA	Nº de plantas	Altura MÍNIMA
TER	12,00	3	No se establece

Art. 9º.- DISTANCIAS A LINDES Y RETRANQUEOS.

Definida la distancia a lindes según el art. 28 del Reglamento de Zonas, se establece según las diferentes calificaciones:

Manzana TER: No existe delimitación en distancias a lindes. No obstante, de existir retranqueos se exigirá que se efectúen paralelamente a la línea de fachada.

Art. 10º.- SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se podrán construir sótanos y/o semisótanos en cualquier parcela del sector, en número que se proponga, con las condiciones que establece el Plan General, con una ocupación máxima del 80% del total de la parcela.

CAPITULO IV: RÉGIMEN DE PARCELACIÓN

Art. 11º.- PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.

Las características y dimensión de la parcela mínima indivisible, se establecen por zonas según el siguiente cuadro:

	Superficie	Frente (Fachada)	Fondo
TER	800 m ²	20,00 m	No se determina

A excepción de la manzana T-3, que la superficie mínima de parcela será de 300 m² y con un frente de fachada mínimo de 10,00 m.

Forma: Deberá tener al menos inscribirse un círculo de 10,00 m de radio con 60° de ángulos medianeros.

CAPITULO V: SUELO DOTACIONAL DE LA RED SECUNDARIA.

Art. 12º.- ZONAS VERDES.

Se definen las zonas ajardinadas sin ningún tipo de edificación cerrada. Únicamente podrá construirse aquellas edificaciones necesarias para jardinería y juegos infantiles.

CAPITULO VI: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Art. 13º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

El presente sector del Plan Parcial Sector 10 “Partida la Retoria”, se desarrollará en un único proyecto de urbanización y con ejecución global en una sola etapa, dado el carácter global e indivisible de la ordenación.

CAPITULO V: PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Art.14º.- OBRAS EN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

En esta área se estará a lo dispuesto en los artículos 59, 60, 61 y 62 de la Ley4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano a fin de garantizar la afección arqueológica de las obras que supusieran movimiento de tierras y artículo 1.7 de las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente de L’Alcúdia.

Art. 15º. OBRAS EN EDIFICIOS INCLUIDOS EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN

En esta área se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley4/98 de 11 de Junio del Patrimonio Cultural Valenciano a fin de garantizar la afección arqueológica de las obras que supusieran movimiento de tierras y con el artículo 2.5 de las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente de L’Alcúdia.

Alzira para l’Alcúdia, 23 de junio 2003

EL ARQUITECTO

Fdo. Pasqual Vernich i Talens
Coleg. 1.157 COACV