

## **PLAN PARCIAL SECTOR SANTA MARIA DE BONAIRE**

### **ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN SUELO DE USO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD**

#### **Art. 1º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Las Ordenanzas correspondientes al Suelo Residencial de baja densidad se regirán obligatoriamente todas las actuaciones que en materia urbanística se realicen en los terrenos comprendidos en este Plan Parcial, según quedan delimitados en los planos que lo componen.

#### **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 en el Plan General de Ordenación de Alzira, y en su defecto, a lo previsto en la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en lo que sean de aplicación.

#### **Art. 4º.- DEFINICIÓN.**

Es la zona de ordenación por edificación de tipología residencia aislada y en hilera si bien también se permite en ésta última la disposición apareadas o adosadas en la que el tipo exclusivo es la vivienda unifamiliar.

#### **Art. 5º.- PARCELACIÓN.**

1. En la zona Residencial Unifamiliar Aislada RUA, la parcela mínima edificable deberá disponer de una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup> y una longitud de facha no menor de 12 m.
2. En la zona Residencial Unifamiliar en Hilera RUH, la parcela mínima edificable deberá disponer de una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada no menor de 6 m.

#### **Art. 6º.- EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.**

1. El techo edificable en la parcela de zona Residencia Unifamiliar Aislada RUA, no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de ésta por 0,34 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.
2. La edificabilidad en la parcela de zona Residencial Unifamiliar en Hilera RUH, es de dos plantas, sobre la superficie definida gráficamente en planos por "línea de edificación", quedando libre el resto de superficie. En el plano de ordenación que se acompaña se especifica la edificabilidad asignada a cada parcela.

3. A cada parcela le corresponde una sola vivienda unifamiliar.
4. La edificabilidad neta para el uso de espacio libre es de 0,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
5. La edificabilidad neta para el uso Comunitario Social (Equipamiento Escolar) es de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Art. 7º.- DISTANCIA A LINDES.

1. En la zona Residencia Unifamiliar Aislada RUA, toda construcción mantendrá una distancia mínima a los lindes de la parcela en que se sitúa de 3,00 m. Incluso las piscinas y las edificaciones auxiliares.
2. En la zona Residencial Unifamiliar en Hilera RUH la construcción no podrá sobrepasar la "línea de edificación" definida gráficamente.

Art. 8º.- ALTRURA REGULADORA.

1. La altura máxima edificable sobre la rasante hasta la línea de cornisa, será de 9,70 y dos plantas, incluida la planta baja.
2. Se admitirá no obstante la utilización del espacio encerrado entre el último forjado y la línea de cumbrera, cuando se establezcan soluciones de cubierta inclinada como pieza habitable, siempre que éste se ajuste a las determinaciones mínimas contenidas en el Anexo nº 3 del PGOU respecto de pendientes y vuelo de aleros, sin que contabilice su edificabilidad.
3. La altura total de las edificaciones auxiliares no excederá de 3,00 m.
4. La altura libre mínima de planta baja será 2,50 m.
5. Con el fin de aclarar la forma de medir las alturas y número de plantas se detalla el correspondiente esquema en el Plan Parcial.

Art. 9º.- VUELOS.

Los elementos volados no serán mayores de 1 m.

Art. 10º.- APARCAMIENTOS.

Toda vivienda llevará anexa una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela en que se ubica.

Art. 11º.- USOS.

1. Será uso preferente la vivienda unifamiliar.
2. Serán usos compatibles:
  - a) Residenciales colectivas y hostelería, asistencias, educativa y sanitaria.
  - b) Oficinas en cualquier situación.
3. Será usos incompatibles todos los demás.