

ORDENANZAS GENERALES

I. VOLUMEN Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Dado que en la actualidad este sector se halla casi totalmente construido en su totalidad, se incorpora en materia de volumen y altura de la edificación a las ordenanzas del Plan Especial de Ordenación de la Urbanización U.R.M.I. y con las condiciones generales que a continuación se indican:

I.1 ALTURA, SUPERFICIE CONSTRUIDA Y VOLUMEN

El volumen de la edificación lo dará la suma de los productos de la superficie construida de cada planta por su altura.

Se entiende por altura la distancia medida en la vertical del suelo al forjado y, por superficie construida de cada planta, la medida dentro de los límites definidos, tanto interiores como exteriores y los ejes de las medianerías, en su caso.

En las piezas destinadas a lavadero-tendedero cerrado por celosía, se computará el 50% de su superficie.

Las terrazas abiertas al menos a una cara no contarán a efectos de volumen.

El volumen máximo edificable se especificará directamente por la proporción m^3/m^2 de parcela.

I.2 BAJOS DEL EDIFICIO

Se fija como bajos del edificio el espacio comprendido entre el suelo de la 1ª planta, destinado a los usos permitidos en cada zona y el desnivel del

terreno, siempre que por lo menos una arista de dicha planta descansa sobre el terreno natural. Se considerará igualmente que la arista de la planta descansa sobre el terreno natural, siempre que la altura del zócalo del edificio, en esta arista, sea inferior a un metro.

En estos supuestos, el espacio definido como bajos del edificio podrá ocuparse el 50% de la superficie de la planta de cubierta para piezas vivideras, siempre que cumplan en materia de salubridad con las normas correspondientes.

Los bajos del edificio no se computarán a efectos de volumen.

I.3 AGRUPACIÓN DE PARCELAS

1°. Sólo se podrán agrupar en las zonas en las que las Ordenanzas Particulares lo especifiquen. En el supuesto de agruparse dos o más parcelas, las construcciones que se realicen sobre la parcela resultante de la agrupación se regirán por las siguientes normas:

a) Volumen

El volumen máximo edificable de la parcela resultante será igual a la suma de los volúmenes máximos parciales. Es decir, el coeficiente de volumen máximo edificable se hallará por la siguiente fórmula:

$$CR = \frac{(C1 \times S1) + (C2 \times S2) + \dots + (Cn \times Sn)}{S (1 + 2 + \dots + n)}$$

Siendo:

CR= coeficiente de volumen máximo edificable de la parcela resultante de la agrupación.

C1, C2 Cn= coeficiente de volumen máximo edificable de cada una de las parcelas integrantes de la agrupación.

S1, S2 Sn= superficie de cada una de las parcelas integrantes de la agrupación.

S (1 + 2 + ... + n) = superficie de la parcela resultante de la agrupación.

a) Altura

La altura máxima edificable de la parcela resultante será la misma que tenía asignada la parcela o parcelas integrantes sobre las que se ubique la construcción.

2°. En cuanto a las restantes ordenanzas, regirán las que cada una de las parcelas integrantes tienen en este Plan.

I.4 PARCELA ESPECIAL: AGRUPACIONES Y DIVISIÓN DE LA MISMA

1°. Agrupaciones con la parcela Especial.

a) Sólo se permitirán agrupaciones con la parcela Especial a los únicos efectos de constituir finca independiente.

b) En consecuencia, de la agrupación de la parcela Especial (o alguna de las partes de la misma que cumpla con el apartado 2° de esta condición) con cualquier otra parcela, no sufrirá cambio alguno la calificación que tuvieran con anterioridad a la anexión. Por tanto, cada una de las parcelas integrantes de la agrupación seguirán rigiéndose por las Ordenanzas Particulares de su zona.

2°. División de la parcela Especial

En el caso de que se divida la parcela Especial, la condición de Especial recaerá sobre cada una de las partes de esta parcela, siempre y cuando tengan una superficie no inferior a 2.000 m².

1.5 VOLUMEN EDIFICABLE. CÁLCULO DEL MISMO

Excepto en los casos especificados en las Ordenanzas de cada zona, el volumen máximo edificable será del orden de 0,60 m³/m².

Para calcular el volumen edificado se seguirá lo establecido en la condición I.1 anterior y teniendo en cuenta que en su cómputo se excluyen:

1° Los salientes y cuerpos volados de construcción abierta.

2° Los bajos del edificio, si cumplen con lo definido en la condición I.2 anterior.

3° Los garajes, cuando cumplan las condiciones de las Ordenanzas Generales de Peñíscola.