



Referencia:	2018/00009805Z
Procedimiento:	Modificaciones del Plan General
Persona interesada:	
Representante:	
Urbanisme (ERAMOS)	

MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA

“Art. 234.1, 234.2, 236 y 236.bis, CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA SUBZONA UFA-2.
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”





ÍNDICE

A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDIMIENTO
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
4. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO
5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIADAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

C) REFUNDIDO





A) DOCUMENTOS INFORMATIVOS Y JUSTIFICATIVOS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDIMIENTO

Vila-real cuenta con Plan General Municipal de Ordenación Urbana (PGMOU) aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 23 de febrero de 1993, aprobación a su vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 36 de fecha 25 de marzo de 1993.

El art. 63.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), en relación a la modificación de los planes y programas dispone que *“se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica”*.

Previamente a la redacción del presente documento se ha tramitado el correspondiente Borrador de la Modificación Puntual de los artículos 234.1, 234,2, 236 y 236.bis de las Normas Urbanísticas del PGMOU, referido a las condiciones específicas de la subzona UFA-2. Vivienda unifamiliar aislada y Documento Inicial Estratégico, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 50 y 51 de la LOTUP, habiéndose dictado el correspondiente informe ambiental y territorial estratégico por parte del órgano ambiental y territorial, que ha resuelto la evaluación ambiental y territorial estratégica por el procedimiento simplificado e indicado la procedencia de la tramitación de la presente modificación de planeamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 57 de la LOTUP, referido a la tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica. En cumplimiento de la normativa de aplicación ha correspondido al Ayuntamiento de Vila-real la condición simultánea de órgano promotor, órgano sustantivo y órgano ambiental y territorial.

En la redacción del presente documento para su aprobación definitiva, se ha tenido en consideración la única alegación presentada durante la información pública.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

La presente modificación puntual tiene como objetivo la modificación de los puntos b) y c), del apartado 1, del art. 234 de las Normas Urbanísticas del PGMOU, a los efectos de modificar la dimensión de los lindes frontales y la forma de las parcelas edificables en la subzona UFA-2. Así mismo, en los puntos d) y e) del referido artículo 234, se corrige el error respecto a la denominación del nivel de fuera de ordenación, en correspondencia con la definición de los mismos descrita en el artículo 130.

También se pretende modificar el apartado 2 del art. 234 de las NNUU del PGMOU, con el fin de añadir una excepción en los parámetros de emplazamiento de las parcelas edificables, para regularizar aquellas parcelas que no puedan materializar la edificabilidad que le asigna el Plan General, por resultado de la reparcelación o por encontrarse entre parcelas edificadas en todos sus lindes, siempre que recaigan a calles en esquina; respecto del borrador inicial, se concreta más la excepción al objeto de dotarla de un mayor grado de





objetividad. Por otra parte, a la vista de la existencia de construcciones para usos complementarios al residencial con destino a garaje, almacén, etc. en esta zonificación, se contempla en el mismo apartado 2 del citado artículo 234 la posibilidad de adosarlas a los lindes laterales; computando su edificabilidad y ocupación de parcela dentro de los máximos atribuidos a la parcela, y siempre que conste autorización expresa del propietario colindante y comunicación expresa al Ayuntamiento.

Estas nuevas determinaciones del art. 234.2 (la redefinición de la excepción anterior y la posibilidad de adosar construcciones), NO suponen modificaciones en las condiciones de la evaluación ambiental y territorial estratégica.

Otra de las modificaciones previstas en el presente borrador afecta al apartado d) del art. 236 de las NNUU del PGMOU, en cuanto a los usos permitidos en el espacio libre común cuando se trata de actuaciones conjuntas.

Por último, también se prevé modificar el art. 236.bis de las NNUU del PGMOU, a efectos de introducir los viales privados de las actuaciones conjuntas en la subzona UFA-2 dentro del planeamiento vigente.

La problemática que se pretende resolver con la modificación de los indicados artículos de las NNUU del PGMOU, se refiere pues a la ampliación de las posibilidades que en la actualidad prevé el planeamiento urbanístico en relación con las condiciones específicas de la subzona UFA-2. Vivienda unifamiliar aislada, a efectos de mejorar la regulación de las condiciones de la parcela y las actuaciones conjuntas, así como los estudios de detalle, en esta zona; permitiendo condiciones menos restrictivas en cuanto a la forma y lindes frontales de las parcelas edificables, así como para los parámetros de emplazamiento de las mismas y condiciones menos restrictivas en las actuaciones conjuntas.

Por último, se corrige la referencia errónea al fuera de ordenación nivel 3 que se realiza en los subapartados d) y e) del apartado 1 del artículo 234, que debe ser fuera de ordenación nivel 2, conforme a lo dispuesto en el artículo 130.

TEXTO VIGENTE DE LOS ART. 234.1, 234.2, 236 y 236.bis, DE LAS NNUU DEL PGMOU

En la actualidad los apartados **1 y 2 del art. 234** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 700 m².*
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 15 m.*
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 20 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales.*
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.*





e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de formar ángulo inferior a 60 grados en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en el mismo con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan General que no se encuentre fuera de ordenación nivel 3.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será como mínimo de 3 m, excepto en los lindes a vía pública que serán: al Camí La Ermita la distancia mínima será la resultante de medir 21 m perpendicularmente desde el eje del mencionado camino y de 5 m al resto de viales medidos desde la alineación oficial.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 30%, se incluyen las terrazas cubiertas”.

En la actualidad el **art. 236** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“Se permitirán actuaciones conjuntas pudiendo ser agrupadas las viviendas, con las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 700 m².
- b) Deberán respetarse todos los parámetros de emplazamiento, volumen y forma de los edificios descritas en los artículos anteriores.
- c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser como mínimo de 1.400 m².
- d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie”.

En la actualidad el **art. 236.bis** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“En las zonas UFA-2, y complementariamente a la trama viaria existente, se podrá realizar mediante el correspondiente estudio de detalle, aperturas de vías públicas. Los viales tendrán un ancho mínimo de 5 m”.

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LOS ART. 234.1, 234.2, 236 y 236.bis, DE LAS NNUU DEL PGMOU

La nueva redacción, objeto de la presente modificación de planeamiento, que se propone para los **apartados 1 y 2 del art. 234** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 700 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 10 m.**





c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 20 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 2.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de formar ángulo inferior a 60 grados en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en el mismo con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan General que no se encuentre fuera de ordenación nivel 2.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será como mínimo de 3 m, excepto en los lindes a vía pública que serán: al Camí La Ermita la distancia mínima será la resultante de medir 21 m perpendicularmente desde el eje del mencionado camino y de 5 m al resto de viales medidos desde la alineación oficial.

En el caso de parcelas en esquina que no puedan materializar su aprovechamiento a causa del retranqueo obligatorio a vía pública, y que sean resultado de reparcelación o donde todas las parcelas colindantes estén edificadas, la distancia de la edificación a vía pública será de 5 m al vial de mayor anchura, no estableciéndose retranqueos al resto de los viales a los que tenga fachada.

Siempre que conste autorización expresa del propietario colindante y expresamente manifestada al Ayuntamiento, podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, con una altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computaran dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación, no superará el 20% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales. En dichas edificaciones todos los paramentos verticales tendrán acabados de fachada.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 30%, se incluyen las terrazas cubiertas.

La nueva redacción, objeto de la presente modificación de planeamiento, que se propone para el **art. 236** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“Se permitirán actuaciones conjuntas pudiendo ser agrupadas las viviendas, no siendo necesaria su construcción simultánea, con las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas de la actuación conjunta será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima de





700 m². La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 500 m².

b) Deberán respetarse todos los parámetros de emplazamiento, volumen y forma de los edificios descritos en los artículos anteriores.

c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser como mínimo de 1.400 m².

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos, instalaciones al aire libre, aparcamiento de vehículos y al paso de vehículos y personas. Cuando el espacio libre resulte imprescindible para el acceso a cualquier subparcela, éste será accesible desde el viario público, tendrá un ancho libre mínimo de 5 m para permitir el paso de vehículos de emergencia.

La nueva redacción, objeto de la presente modificación de planeamiento, que se propone para el **art. 236.bis** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“En las zonas UFA-2, y complementariamente a la trama viaria existente, se podrá realizar mediante el correspondiente estudio de detalle, apertura de viales privados, que tendrán un ancho mínimo de 5 m.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como ya se ha expuesto en el apartado 2 de este documento la problemática que se pretende resolver con la modificación de los indicados artículos de las NNUU del PGMOU, se refiere a la ampliación de las posibilidades que en la actualidad previene el planeamiento urbanístico en relación con las condiciones específicas de la subzona UFA-2. Vivienda unifamiliar aislada, a efectos de mejorar la regulación de las condiciones de la parcela y las actuaciones conjuntas, así como los estudios de detalle, en esta zona; permitiendo condiciones menos restrictivas en cuanto a la forma y lindes frontales de las parcelas edificables, así como para los parámetros de emplazamiento de las mismas y condiciones menos restrictivas en las actuaciones conjuntas.

La modificación de Plan General propuesta se refiere a elementos de la ordenación pormenorizada, ya que se refiere a la modificación de los artículos 234 y 236 de las NNUU del PGMOU, una norma de carácter pormenorizado por referirse a la regulación de la subzona UFA-2, dentro de las ordenanzas particulares de las zonas de calificación urbanística, y tratándose de modificaciones menores, que únicamente se refieren a las condiciones específicas de las parcelas edificables y a los usos permitidos en los espacios libres comunes en actuaciones conjuntas, resultará de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial previsto en el art. 57 de la LOTUP, y ello conforme al art. 46.3. letras a) y b) LOTUP, que establecen el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégica simplificada, para las modificaciones menores y para las que establezcan el uso a nivel municipal de zonas de reducida extensión.

Será el propio Ayuntamiento el que asuma la condición de órgano ambiental y territorial, por tratarse de una modificación del PGMOU que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano (art. 48.c).1 LOTUP).

De acuerdo con ello, en aplicación del art. 44.5 y 57.1.d) de la LOTUP, el Ayuntamiento de





Vila-real es competente para la formulación y tramitación de los planes de ámbito municipal, y la aprobación de aquellos que fijen o modifiquen la ordenación pormenorizada.

4. JUSTIFICACIÓN ESTÁNDARES URBANÍSTICOS APLICABLES A LAS MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

La modificación propuesta no comporta la obligación de suplementar la red secundaria de dotaciones dispuesta en el art. 63.3 LOTUP y en el apartado III.8.2 del Anexo IV LOTUP.

5. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIADAD DE OTROS DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

La naturaleza menor de la modificación propuesta excluye la potencialidad de que cause efecto alguno en relación con el paisaje, el tráfico, la movilidad y transporte, el potencial de vivienda y de suelo para actividades económicas, a nivel de impacto acústico o de riesgo de inundabilidad, de la disponibilidad de recursos hídricos, de impacto socio-económica, de afección al patrimonio cultural, a la Red Natura 2000, o dimensión evaluable que precise del análisis de la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación o de la fijación de indicadores para el seguimiento de su ejecución, de manera que no se considera preceptivo acompañar a la modificación puntual ninguno de los documentos, estudios, evaluaciones, informes o memorias referidos a dichos aspectos, incluida la innecesariadad de acompañar un estudio de integración paisajística.

B) DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

La modificación puntual propuesta afecta a la redacción de los artículos 234.1, 234.2, 236 y 236.bis de las Normas Urbanísticas del PGMOU, elemento con eficacia normativa.

La nueva redacción, objeto de la presente modificación de planeamiento, que se propone para los **apartados 1 y 2 del art. 234** de las Normas Urbanísticas del PGMOU pasará a tener el siguiente contenido:

“1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 700 m².

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 10 m.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 20 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 2.





e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de formar ángulo inferior a 60 grados en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en el mismo con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan General que no se encuentre fuera de ordenación nivel 2.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será como mínimo de 3m., excepto en los lindes a vía pública que serán: al Camí La Ermita la distancia mínima será la resultante de medir 21 m perpendicularmente desde el eje del mencionado camino y de 5 m al resto de viales medidos desde la alineación oficial.

En el caso de parcelas en esquina que no puedan materializar su aprovechamiento a causa del retranqueo obligatorio a vía pública, y que sean resultado de reparcelación o donde todas las parcelas colindantes estén edificadas, la distancia de la edificación a vía pública será de 5 m al vial de mayor anchura, no estableciéndose retranqueos al resto de los viales a los que tenga fachada.

Siempre que conste autorización expresa del propietario colindante y expresamente manifestada al Ayuntamiento, podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, con una altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computaran dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación, no superará el 20% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales. En dichas edificaciones todos los paramentos verticales tendrán acabados de fachada.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 30%, se incluyen las terrazas cubiertas.

La nueva redacción, objeto de la presente modificación de planeamiento, que se propone para el **art. 236** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

*“Se permitirán actuaciones conjuntas pudiendo ser agrupadas las viviendas, **no siendo necesaria su construcción simultánea**, con las siguientes condiciones:*

a) El número máximo de viviendas de la actuación conjunta será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima de 700 m². La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 500 m².

b) Deberán respetarse todos los parámetros de emplazamiento, volumen y forma de los edificios descritas en los artículos anteriores.

c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser como mínimo de 1.400 m².





Ajuntament de Vila-real

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos, instalaciones al aire libre, aparcamiento de vehículos y al paso de vehículos y personas. Cuando el espacio libre resulte imprescindible para el acceso a cualquier subparcela, éste será accesible desde el viario público, tendrá un ancho libre mínimo de 5 m para permitir el paso de vehículos de emergencia.”

La nueva redacción, objeto de la presente modificación de planeamiento, que se propone para el **art. 236.bis** de las Normas Urbanísticas del PGMOU presenta el siguiente texto:

“En las zonas UFA-2, y complementariamente a la trama viaria existente, se podrá realizar mediante el correspondiente estudio de detalle, apertura de viales privados, que tendrán un ancho mínimo de 5 m.





Ajuntament de Vila-real

C) REFUNDIDO





Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA-2. Vivienda Unifamiliar Aislada.

Art. 234.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 700 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 15 m.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 20 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 3.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de formar ángulo inferior a 60 grados en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en el mismo con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan General que no se encuentre fuera de ordenación nivel 3.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será como mínimo de 3 m, excepto en los lindes a vía pública que serán: al Camí La Ermita la distancia mínima será la resultante de medir 21 m perpendicularmente desde el eje del mencionado camino y de 5 m al resto de viales medidos desde la alineación oficial.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 30%, donde se incluyen las terrazas cubiertas.

3. Para las parcelas cuyo destino sea el de alojar construcciones o instalaciones con carácter de infraestructuras o redes de servicios públicos, no se establece superficie mínima ni condiciones de forma ni emplazamiento.

4. Con el objeto de deshacer "proindivisos" nacidos como resultado de proyectos de reparcelación, se excluyen del cumplimiento de las condiciones expresadas en los puntos a, b y c de este artículo, aquellas parcelas que, estando consolidadas por edificaciones construidas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, tengan una fachada mínima de 3 metros y una superficie mínima de 400 m².





Art. 235.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. El número máximo de plantas autorizadas es de 2, con una altura de cornisa máxima de 7m. Autorizándose las construcciones con una planta menos que el máximo autorizado.

- Para la subzona UFA-2

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

- Para la subzona UFA-2-M1-AR10

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

- Para la subzona UFA-2-M1-AR11

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,4895 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

- Para la subzona UFA-2-M1-AR12

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,4910 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

2. Se autoriza cualquier clase de vuelo con la única condición de respetar las distancias mínimas a lindes.

Art. 236.- Actuaciones conjuntas

Se permitirán actuaciones conjuntas pudiendo ser agrupadas las viviendas, con las siguientes condiciones:

- a) La superficie de la parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 700 m².
- b) Deberán respetarse todos los parámetros de emplazamiento, volumen y forma de los edificios descritos en los artículos anteriores.
- c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser como mínimo de 1.400 m².
- d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

Art. 236.bis.- Estudios de detalle

En las zonas UFA-2, y complementariamente a la trama viaria existente, se podrá realizar mediante el correspondiente estudio de detalle, aperturas de vías públicas, siempre que los propietarios afectados lo acepten. Los viales tendrán un ancho mínimo de 5m.





Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA-2. Vivienda Unifamiliar Aislada.

Art. 234.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de la parcela edificable será de 700 m².
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán como mínimo de 10 m.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 20 m, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación nivel 2.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de formar ángulo inferior a 60 grados en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en el mismo con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente plan General que no se encuentre fuera de ordenación nivel 2.

2. Parámetros de emplazamiento.

La distancia mínima entre la edificación y todos sus lindes será como mínimo de 3 m, excepto en los lindes a vía pública que serán: al Camí La Ermita la distancia mínima será la resultante de medir 21 m perpendicularmente desde el eje del mencionado camino y de 5 m al resto de viales medidos desde la alineación oficial.

En el caso de parcelas en esquina que no puedan materializar su aprovechamiento a causa del retranqueo obligatorio a vía pública, y que sean resultado de reparcelación o donde todas las parcelas colindantes estén edificadas, la distancia de la edificación a vía pública será de 5 m al vial de mayor anchura, no estableciéndose retranqueos al resto de los viales a los que tenga fachada.

Siempre que conste autorización expresa del propietario colindante y expresamente manifestada al Ayuntamiento, podrá adosarse al linde lateral edificación de una sola planta con destino a garaje, almacén o usos complementarios del residencial, con una altura máxima de 3,50 m. Su edificabilidad y ocupación de parcela computaran dentro de los máximos atribuidos a la parcela. El frente ocupado por esta edificación, no superará el 20% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales. En dichas edificaciones todos los paramentos verticales tendrán acabados de fachada.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 30%, se incluyen las terrazas cubiertas.

3. Para las parcelas cuyo destino sea el de alojar construcciones o instalaciones con carácter de infraestructuras o redes de servicios públicos, no se establece superficie mínima ni condiciones de forma ni emplazamiento.

4. Con el objeto de deshacer "proindivisos" nacidos como resultado de proyectos de reparcelación, se excluyen del cumplimiento de las condiciones expresadas en los puntos a, b y c de este artículo, aquellas parcelas que, estando consolidadas por edificaciones construidas antes de la aprobación del proyecto de reparcelación, tengan una fachada mínima de 3 metros y una superficie mínima de 400 m².





Art. 235.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. El número máximo de plantas autorizadas es de 2, con una altura de cornisa máxima de 7 m. Autorizándose las construcciones con una planta menos que el máximo autorizado.

- Para la subzona UFA-2

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

- Para la subzona UFA-2-M1-AR10

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

- Para la subzona UFA-2-M1-AR11

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,4895 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

- Para la subzona UFA-2-M1-AR12

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,4910 m²t/m²s sobre la parcela y computándose las terrazas cubiertas al 50%.

2. Se autoriza cualquier clase de vuelo con la única condición de respetar las distancias mínimas a lindes.

Art. 236.- Actuaciones conjuntas

Se permitirán actuaciones conjuntas pudiendo ser agrupadas las viviendas, no siendo necesaria su construcción simultánea, con las siguientes condiciones:

a) El número máximo de viviendas de la actuación conjunta será el resultado de dividir la superficie de la parcela entre la parcela mínima de 700 m². La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a 500 m².

b) Deberán respetarse todos los parámetros de emplazamiento, volumen y forma de los edificios descritas en los artículos anteriores.

c) La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser como mínimo de 1.400 m².

d) El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos, instalaciones al aire libre, aparcamiento de vehículos y al paso de vehículos y personas. Cuando el espacio libre resulte imprescindible para el acceso a cualquier subparcela, éste será accesible desde el viario público, tendrá un ancho libre mínimo de 5 m para permitir el paso de vehículos de emergencia.

Art. 236.bis.- Estudios de detalle

En las zonas UFA-2, y complementariamente a la trama viaria existente, se podrá realizar mediante el correspondiente estudio de detalle, apertura de viales privados, que tendrán un ancho mínimo de 5 m.





Ajuntament de Vila-real

Vila-real, 23 de octubre de 2020
Arquitecte General Municipal

ERNESTO RAMOS REIG

