

EDICTO

DON EDUARDO JORGE DOLÓN SÁNCHEZ, ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA

HACE SABER: Advertido que en la publicación del acuerdo de aprobación de la modificación del Plan de Reforma Interior del Enclave 3 “Montecarlo” efectuada en el BOP de Alicante el 16 de marzo de 2009 no se incluyeron la totalidad de las normas urbanísticas de dicha modificación, en aras de la transparencia y de la seguridad jurídica, se procede a publicar el texto íntegro de dichas normas.

“

1. NORMAS URBANÍSTICAS. (ARTÍCULO 160 DEL ROGTU).

Todas las edificaciones que se construyan como consecuencia del presente desarrollo urbanístico cumplirán con el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, dicho extremo deberá ser comprobado por los Servicios Técnicos Municipales.

1.1. USOS ESPECÍFICOS Y TIPOLOGÍAS.

Se considera uso global el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.

A los efectos de las presentes normas, los usos globales se diferencian en las categorías siguientes: residencial, industrial y terciario. De ellos en las presentes Normas, se excluye el uso terciario salvo las actividades que se explican mas adelante y el industrial, no permitiéndose compatibilidad alguna con el uso predominante.

Se incluyen en el uso residencial las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

Dentro del uso global residencial se establece una subdivisión en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela:

- a) Residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.
- b) Residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Este uso se encuentra excluido de este sector.

Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares. Este uso se encuentra excluido de este sector, permitiéndose solo la implantación de oficinas y despachos en parcelas sobre las que existe al menos un 75% de la edificabilidad destinada a uso residencial, de acuerdo con la definición establecida anteriormente. Se permite, además, en la parcela RES-1 el uso hotelero cuando la totalidad de la edificabilidad de la parcela se destine al mismo, pudiéndose acoger para ese supuesto al incremento de aprovechamiento establecido por la



Modificación Puntual 74 del PGOU “Fomento del uso hotelero”, pudiendo computar como medida compensatoria por dicho incremento, el exceso de zona verde sobre el mínimo definido.

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela. Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias, en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Se denomina **manzana compacta** a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana. Esta tipología no está permitida en este ámbito de planeamiento.

Se considera **manzana cerrada** a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central que puede estar ocupado en la planta baja en el interior de la manzana. Esta tipología no está permitida en este ámbito de planeamiento.

Se denomina **bloque exento** a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

Se denomina **volumen específico** a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

Se denomina **volumen contenedor** a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

1.2. DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN.

a) Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Alineación de vial

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m).

Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).



b) Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana.

Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).

Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (o).

c) Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.



Alineación de la edificación en plantas de pisos Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volado si la misma dista mas 0.50 m. de cualquier plano vertical-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m).

d) Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Superficie ocupada

Cobertura, u ocupación del solar en porcentaje del mismo por la proyección de las plantas altas del edificio, o envoltente de sus proyecciones. Se considera que la proyección de balcones y terrazas abiertas y porches cubiertos es computable al 50% a efectos del índice de cobertura.

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Coefficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

Superficie libre

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo (m²s).

Superficie construida por planta

Ver siguiente definición.



Superficie construida total

Indicador básico de edificabilidad que se computa en metros cuadrados de edificación cubierta y cerrada por cada metro cuadrado de solar (m^2/m^2). Se incluye en su cálculo la mitad de las superficies de uso privativo construidas en espacios exteriores (galerías, terrazas, balcones, tendederos y similares) hasta un máximo total de 10% sobre la superficie útil cerrada. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m). Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2u).

Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t).

Coefficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

Coefficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

e) Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta



una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se expresa en metros (m).

Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior. Se expresa en metros (m).

Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el artículo 42.

Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Planta baja

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el artículo 36 de este reglamento.

Entreplanta

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Sótano

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

Semisótano



Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).

Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta. Se expresa en metros (m).

Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Patios de luces y ventilación

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.



1.3. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS CONSTRUIBLES SOBRE O BAJO RASANTE Y DEMÁS DETERMINACIONES DEFINITORIAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU SITUACIÓN EN LA PARCELA.

a) Tipología AS:

Ámbito.

Todas las manzanas de uso residencial salvo la manzana denominada RES-1.

Configuración de la zona.

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Usos pormenorizados.

Uso dominante.

Residencial: en su modalidad unitario.

Usos compatibles.

Terciario

Solo se permite la implantación de oficinas en parcelas sobre las que se destine al menos un 75% de la edificabilidad total destinada a uso residencial.

Usos incompatibles.

Residencial en su modalidad múltiple. Industrial.

Parámetros urbanísticos.

Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: 300 m²
- Frente mínimo: 12 m.

Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: 2 m.
- Distancia mínima al resto de lindes: 2 m.

Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: viene definido en el cuadro de adjudicación de parcelas del proyecto de reparcelación.
- Coeficiente de ocupación: 40%.
- Número máximo de viviendas por parcela: Una.

Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.
Se podrá construir una planta más en caso de que el aprovechamiento adjudicado no se pueda materializar.
- Altura máxima reguladora: 7 m.
Para el caso en el que sea autorizable una planta más la altura será 10'50 m.
- Semisótanos: se permite siempre que la cara inferior del forjado que define su techo no diste más de 1.20 m. en cada punto del terreno natural.
- Sótanos: sin limitación.
- Aprovechamientos bajo cubierta: no están permitidos.



- Dotación de aparcamientos:

Conforme establece el artículo 208 del ROGTU, 1 plaza/100 m²t

Aclaraciones:

El índice de techo o edificabilidad neta se refiere al aprovechamiento de la parcela, incluyendo en su cómputo todos los espacios potencialmente habitables o viveros, aún los dispuestos por debajo de la rasante oficial o del nivel del terreno natural y, excluyendo del mismo los siguientes aprovechamientos marginales:

- Locales técnicos para instalaciones que se integren en la edificación principal.
- Equipamientos diáfanos de jardín fuera de la zona de retranqueos, con las siguientes limitaciones:
- Su perímetro no albergará una superficie mayor que el 10 % de la máxima ocupación permitida.
- Cualquier elemento constructivo no superará un plano horizontal situado a 3,00 metros en la vertical de cada punto del terreno.
- Los paramentos verticales que definen dicho volumen serán abiertos en un porcentaje superior al 70% de su superficie.
- Los paramentos horizontales que definen dicho volumen serán abiertos en un porcentaje superior al 40% de su superficie.
- Los porcentajes anteriormente especificados no podrán ser cerrados por elementos tales como carpintería, vidrios, etc...
- Se permitirá la construcción de piscinas en la parte no ocupada por la edificación con las siguientes condiciones:
- Retranqueo perimetral mínimo 1,00 m. medido desde la lámina de agua.
- Cualquier elemento del vaso de la piscina no se elevará sobre el terreno mas de 0.50 m. medido a partir de cualquiera de los retranqueos definidos.

- b) Tipología AP.

Ámbito.

Todas las manzanas de uso residencial salvo la manzana denominada RES-1

Configuración de la zona.

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Usos pormenorizados.

Uso dominante.

Residencial: en su modalidad unitario.

Usos compatibles.

Terciario

Solo se permite la implantación de oficinas en parcelas sobre las que se destine al menos un 75% de la edificabilidad total destinada a uso residencial.

Usos incompatibles.

Residencial en su modalidad múltiple. Industrial.

Parámetros urbanísticos.

Relativos a la manzana y el vial.



- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.

- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: 400 m²
- Frente mínimo: 12 m.

Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: 2 m.
- Distancia mínima al resto de lindes: 2 m.

Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: viene definido en el cuadro de adjudicación de parcelas del proyecto de reparcelación.
- Coeficiente de ocupación: 40%.
- Número máximo de viviendas por parcela: Una.

Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.

Se podrá construir una planta mas en caso de que el aprovechamiento adjudicado no se pueda materializar.

- Altura máxima reguladora: 7 m.

Para el caso en el que sea autorizable una planta mas la altura será 10'50 m.

- Semisótanos: se permite siempre que la cara inferior del forjado que define su techo no diste mas de 1.20 m. en cada punto del terreno natural.
- Sótanos: sin limitación.
- Aprovechamientos bajo cubierta: no están permitidos.
- Dotación de aparcamientos:

Conforme establece el artículo 208 del ROGTU, 1 plaza/100 m²

Aclaraciones:

El índice de techo o edificabilidad neta se refiere al aprovechamiento de la parcela, incluyendo en su cómputo todos los espacios potencialmente habitables o vivideros, aún los dispuestos por debajo de la rasante oficial o del nivel del terreno natural y, excluyendo del mismo los siguientes aprovechamientos marginales:

- Locales técnicos para instalaciones que se integren en la edificación principal.
- Equipamientos diáfanos de jardín fuera de la zona de retranqueos, con las siguientes limitaciones:
 - Su perímetro no albergará una superficie mayor que el 10 % de la máxima ocupación permitida.
 - Cualquier elemento constructivo no superará un plano horizontal situado a 3,00 metros en la vertical de cada punto del terreno.
 - Los paramentos verticales que definen dicho volumen serán abiertos en un porcentaje superior al 70% de su superficie.
 - Los paramentos horizontales que definen dicho volumen serán abiertos en un porcentaje superior al 40% de su superficie.
 - Los porcentajes anteriormente especificados no podrán ser cerrados por elementos tales como carpintería, vidrios, etc...
- Se permitirá la construcción de piscinas en la parte no ocupada por la edificación con las siguientes condiciones:



- Retranqueo perimetral mínimo 1,00 m. medido desde la lámina de agua.
- Cualquier elemento del vaso de la piscina no se elevará sobre el terreno más de 0.50 m. medido a partir de cualquiera de los retranqueos definidos.

c) Tipología AL

Ámbito.

Manzana RES-1

Configuración de la zona.

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Usos pormenorizados.

Uso dominante.

Residencial: en su modalidad múltiple.

Usos compatibles.

Terciario

Solo se permite la implantación de oficinas en parcelas sobre las que se destine al menos un 75% de la edificabilidad total destinada a uso residencial. Se permite, además, en la parcela RES-1 el uso hotelero cuando la totalidad de la edificabilidad de la parcela se destine al mismo, pudiéndose acoger para ese supuesto al incremento de aprovechamiento establecido por la Modificación Puntual 74 del PGOU "Fomento del uso hotelero", pudiendo computar como medida compensatoria por dicho incremento, el exceso de zona verde sobre el mínimo definido.

Usos incompatibles.

Residencial en su modalidad unitaria Industrial.

Parámetros urbanísticos.

Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: 500 m²
- Frente mínimo: 12 m.

Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: 2 m.
- Distancia mínima al resto de lindes: 2 m.

Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: viene definido en el cuadro de adjudicación de parcelas del proyecto de reparcelación.
- Coeficiente de ocupación: 60%.
- Número máximo de viviendas por parcela: Las asignadas por el proyecto de reparcelación.

Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 2 plantas.



Se podrá construir una planta mas en caso de que el aprovechamiento adjudicado no se pueda materializar.

- Altura máxima reguladora: 7 m.

Para el caso en el que sea autorizable una planta mas la altura será 10'50 m.

- Semisótanos: se permite siempre que la cara inferior del forjado que define su techo no diste mas de 1.20 m. en cada punto del terreno natural.
- Sótanos: sin limitación.
- Aprovechamientos bajo cubierta: no están permitidos.
- Dotación de aparcamientos:

Conforme establece el artículo 208 del ROGTU, 1 plaza/100 m²

Aclaraciones:

El índice de techo o edificabilidad neta se refiere al aprovechamiento de la parcela, incluyendo en su cómputo todos los espacios potencialmente habitables o viveros, aún los dispuestos por debajo de la rasante oficial o del nivel del terreno natural y, excluyendo del mismo los siguientes aprovechamientos marginales:

- Locales técnicos para instalaciones que se integren en la edificación principal.
- Equipamientos diáfanos de jardín fuera de la zona de retranqueos, con las siguientes limitaciones.
- Su perímetro no albergará una superficie mayor que el 10 % de la máxima ocupación permitida.
- Cualquier elemento constructivo no superará un plano horizontal situado a 3,00 metros en la vertical de cada punto del terreno.
- Los paramentos verticales que definen dicho volumen serán abiertos en un porcentaje superior al 70% de su superficie.
- Los paramentos horizontales que definen dicho volumen serán abiertos en un porcentaje superior al 40% de su superficie.
- Los porcentajes anteriormente especificados no podrán ser cerrados por elementos tales como carpintería, vidrios, etc...
- Se permitirá la construcción de piscinas en la parte no ocupada por la edificación con las siguientes condiciones:
- Retranqueo perimetral mínimo 1,00 m. medido desde la lámina de agua.
- Cualquier elemento del vaso de la piscina no se elevará sobre el terreno mas de 0.50 m. medido a partir de cualquiera de los retranqueos definidos.
- La composición urbanística del conjunto deberá prever garajes periféricos y estudiar la circulación peatonal para evitar recorridos máximos de 40 m. lineales desde cada módulo a su aparcamiento.
- Las fachadas enfrentadas deberán disponer de una distancia mínima de 8 m. entre sí, permitiendo siempre un paso para vehículos y personas de ancho igual o superior a 3,00 metros.

d) Zona verde bloque exento. (VBE).

Ámbito.

ZV-1

Configuración de la zona.

La zona de edificación abierta se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque exento y el uso global residencial.

Usos pormenorizados.

Uso dominante.



Equipamiento Usos compatibles.

Ninguno.

Parámetros urbanísticos.

Relativos a la manzana y el vial.

- Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los planos de alineaciones.
- Rasantes: son las que vienen definidas en los planos de rasantes.

Relativos a la parcela.

- Parcela mínima edificable: La establecida por el planeamiento.
- Frente mínimo: El establecido por el planeamiento.

Relativos a la posición.

- Distancia mínima al linde frontal: 0 m.
- Distancia mínima al resto de lindes: 3 m.

Relativos a la intensidad.

- Coeficiente de edificabilidad neta: Según necesidades de la dotación a implantar.
- Coeficiente de ocupación: Según necesidades de la dotación a implantar.

Relativos al volumen y forma.

- Número máximo de plantas: 3 plantas.
- Altura máxima reguladora: 12 mt.
- Semisótanos: se permite siempre que la cara inferior del forjado que define su techo no diste mas de 1.20 m. en cada punto del terreno natural.
- Sótanos: sin limitación.
- Aprovechamientos bajo cubierta: no están permitidos.
- Dotación de aparcamientos:

Según necesidades de la dotación a implantar”.

Fdo.- El Alcalde-Presidente
Eduardo Jorge Dolón Sánchez

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

