



**VERSIÓN PRELIMINAR. ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA.**

**ORDENANZAS GENERALES Y  
PARTICULARES DE USOS, EDIFICACIÓN  
Y ORDENACIÓN**

**PARTE CON EFICACIA NORMATIVA**

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)



## ÍNDICE

<b>1. Disposiciones Generales</b> .....	3
<b>1.1 Definición de los Parámetros Urbanísticos</b> .....	3
<b>2. Régimen Urbanístico del Suelo</b> .....	5
<b>2.1 Calificación y Densidad</b> .....	5
<b>2.2 Complejo Inmobiliario Privado</b> .....	6
<b>2.3 Edificaciones Catalogadas</b> .....	6
<b>2.4 Estudios de Detalle</b> .....	7
<b>2.5 Parcelaciones Urbanísticas</b> .....	8
<b>2.6 Condiciones del Viario Interior</b> .....	9
<b>2.7 Muros de Contención y Terraplenados</b> .....	10
<b>2.8 Desmontes</b> .....	11
<b>2.9 Cerramientos de parcela</b> .....	11
<b>2.10 Espacios libres de parcela</b> .....	12
<b>3. Zonas de Ordenación</b> .....	13
<b>3.1 Zona de Nuevo Desarrollo Residencial-1 Aislada</b> .....	13
<b>3.2 Zona de Nuevo Desarrollo Residencial Bloque (BL)</b> .....	16
<b>3.3 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 1a.</b> .....	21
<b>3.3 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 1b.</b> .....	24
<b>3.4 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 2.</b> .....	27
<b>3.5 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 3.</b> .....	29
<b>3.6 Zona Equipamiento Público SEQ</b> .....	32
<b>3.7 Zona Zonas Verdes. SVJL.SVA</b> .....	33
<b>3.8 Red Viaria</b> .....	34



## 1. Disposiciones Generales

### 1.1 Definición de los Parámetros Urbanísticos

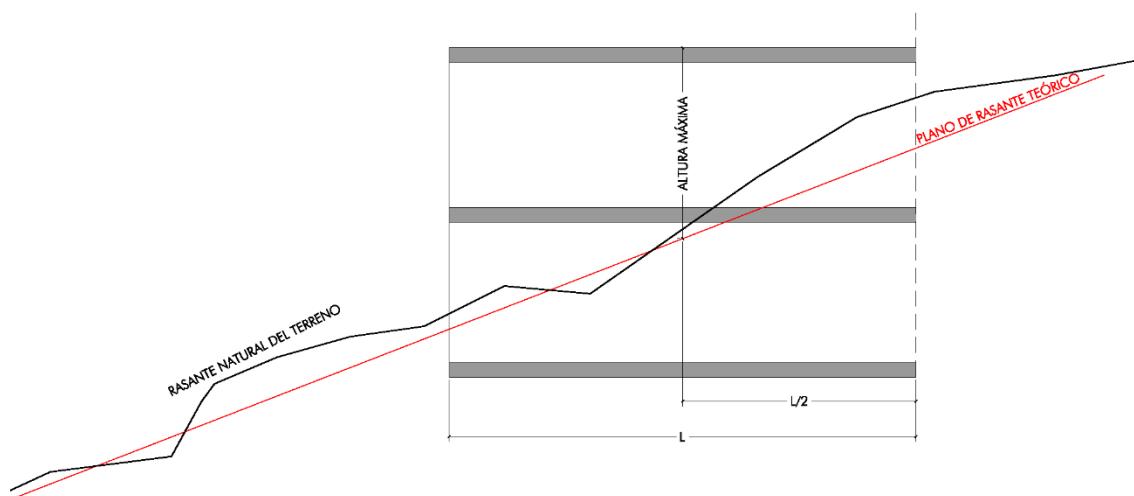
La terminología utilizada en estas Normas Urbanísticas queda referida a las definiciones de parámetros urbanísticos recogidas en el Plan General y, en su defecto, en el Título Segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana (DOGV núm. 3488, de 5 de mayo de 1999; Corrección de errores en DOGV, núm. 3494 de 13 de mayo de 1999).

No obstante, y dada la peculiar orografía de los terrenos se realizan las siguientes precisiones:

#### Plano de Rasante.

Es el plano referencia para medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 15%. Para su concreción, se tomará como referencia la rasante natural del terreno en el punto en el que se asiente la edificación, extrapolando su perfil real a un plano de rasante teórico.

La altura reguladora fijada en las normativas particulares de cada zona se medirá en vertical en el punto medio de la porción de parcela ocupada por edificación.

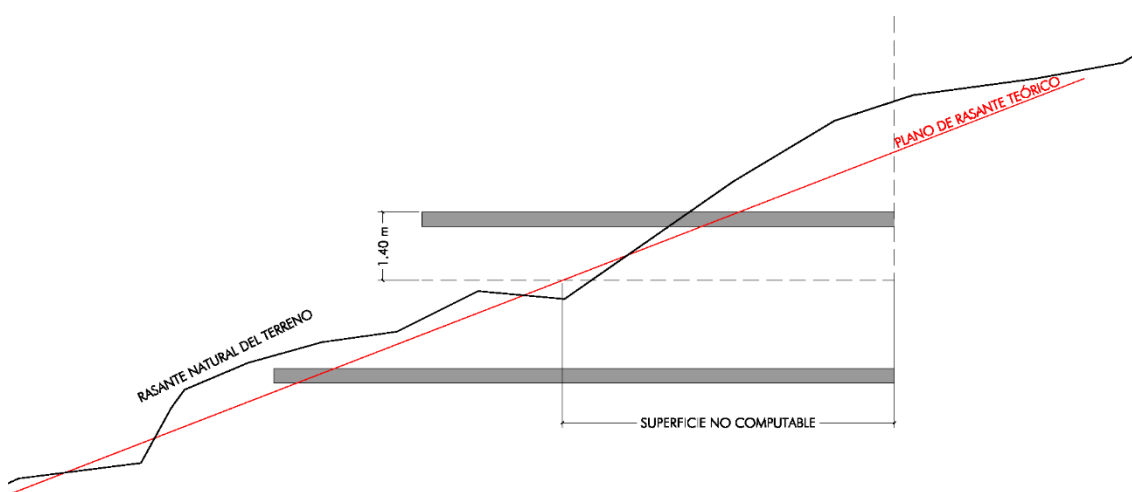




### Sótanos.

Se entenderá por planta sótano aquellas partes de la edificación que tengan la cara superior del forjado que forma su techo a menos de 1,40m por encima del plano de rasante teórico. Estas partes de la edificación no computarán a efectos del cálculo de la superficie edificable.

En terrenos con importante desnivel, cuando la aplicación de esta condición dé lugar a edificaciones escalonadas, no podrán ejecutarse más de tres niveles continuos sin una banda de separación de 6 metros entre estas edificaciones.



En estas plantas de sótano se permitirá el uso de vivienda siempre que forme parte de la vivienda situada en la planta baja de la edificación.



## 2. Régimen Urbanístico del Suelo

### 2.1 Calificación y Densidad

El presente Plan de Ordenación Pormenorizada establece para todo su ámbito la asignación de los usos pormenorizados. La delimitación gráfica de los mismos aparece reflejada en el Plano O-1 de “Calificación del Suelo. Zonificación”.

De acuerdo con los parámetros establecidos en el artículo 27 de la LOTUP, se califica la totalidad del Sector como una Zona de Nuevo Desarrollo de Baja Densidad dado que se prevén menos de 35 viviendas por hectárea.

Se establecen las siguientes Zonas de Ordenación, cuya regulación urbanística específica se desarrolla en los capítulos siguientes:

	CLAVE
RESIDENCIAL AISLADA (AIS)	
	RE-1
RESIDENCIAL BLOQUE (BL)	
	RE-2
TERCIARIO	
	TER 1a
	TER 1b
	TER 2
	TER 3
EQUIPAMIENTOS	
	SQE
ZONAS VERDES	
	SVJ
	SVA
RED VIARIA SECUNDARIA	—



La densidad de referencia es de 12 Viv./Ha., lo que supone un número indicativo de viviendas para todo el ámbito del Plan de Ordenación Pormenorizada de 965.

## 2.2 Complejo Inmobiliario Privado

A efectos de intentar dotar al complejo residencial de unos estándares de calidad que hagan única en la zona la oferta que se plantea en la presente actuación urbanística, pero sin que ello conlleve una carga de costes de mantenimiento para esta corporación municipal, se plantea la obligatoria constitución de un complejo inmobiliario de los definidos en el art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El complejo inmobiliario incluirá todos los terrenos destinados a dotaciones privadas (zonas verdes, viarios o equipamientos) así como las manzanas edificables que requieran de dicha constitución para acceder a la condición jurídica de solar.

El otorgamiento de las licencias de edificación en dicho ámbito vendrá condicionado a la previa acreditación de la constitución del citado complejo así como a la presentación y posterior aprobación por parte de este Ayuntamiento, de un Proyecto unitario de urbanización de las dotaciones privadas.

Para el otorgamiento de las licencias de primera ocupación no será necesaria la ejecución integral de las obras contempladas en el Proyecto de Urbanización, pero sí aquellas que garanticen los servicios requeridos para que una parcela adquiera la condición jurídica de solar de acuerdo con el plan general y la legislación vigente.

En los Estatutos del Complejo Inmobiliario se deberá incluir expresamente la obligación de que los costes de conservación y mantenimiento de las dotaciones privadas corran a cargo del mismo, así como la de mantener estas dotaciones con los estándares de calidad definidos en el propio Proyecto de Urbanización.

## 2.3 Edificaciones Catalogadas

Las dos edificaciones catalogadas existentes dentro del ámbito del Plan de Ordenación Pormenorizada situadas en la parcela 19 del complejo privado manzanas 13 (Corral de Rosalina) y TER-1b (Corral de Tomaca) se registrarán según lo dispuesto en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General, cuyas fichas se acompañan como anexo a estas Normas.



## 2.4 Estudios de Detalle

Se podrán formular Estudios de Detalle con una extensión superficial mínima de una manzana completa, entendiéndose como tal las que se definen en este Plan Parcial, siguiendo las determinaciones y contenidos de la LOTUP.

Los Estudios de Detalle, respetando las edificabilidades establecidas para el Sector por el Plan de Ordenación Pormenorizada, podrán variar la forma, volumen y alineación de las edificaciones definidas por el presente Plan Parcial, pudiendo aumentar las alturas establecidas en función de las tipologías edificatorias previstas en el presente Plan Parcial. Así, podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la reordenación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento previo y sin que puedan suprimir o reducir los previstos por éste, pero sí reajustar su distribución.

Será condición necesaria la unanimidad de todos los propietarios de la manzana para llevar a cabo la reordenación de la misma mediante Estudio de Detalle.

No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por este plan en el ámbito del estudio de detalle.

Los Estudios de Detalle no podrán trasvasar edificabilidades entre manzanas conforme a lo prevenido en el art. 190 del ROGTU. No obstante y a este respecto, se entenderá por manzana la definida en el art. 10 del RZOU y no las contempladas en los planos de ordenación del Plan Parcial.

Así mismo y mediante el correspondiente Estudio de Detalle se podrá modificar la tipología edificatoria prevista inicialmente para cada una de las manzanas, respetado la edificabilidad asignada para cada una de ellas conforme a la definición del art. 10 del RZOU.



## 2.5 Parcelaciones Urbanísticas

La subdivisión en zonas o manzanas representadas en el plano O-1 de Zonas de Ordenación encierra el carácter de parcelación urbanística mínima a los efectos del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las Manzanas 1, 2, 3, 4, que quedan fuera del complejo inmobiliario privado.

Cada una de las zonas o manzanas establecidas en el Plan, se deberá ejecutar con un proyecto de edificación unitario, que garantice la homogeneidad y calidad perseguidas por el Plan de Ordenación Pormenorizada. Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las Manzanas 1, 2, 3, 4, no obstante, lo cual se tendrá que cumplir con las condiciones estéticas generales marcadas en las presentes ordenanzas.

Junto con dicho proyecto de edificación se podrá presentar potestativamente un Proyecto de parcelación o segregación, incorporando en aquel las determinaciones de éste último.

En este caso, conjuntamente con las disposiciones propias de cada una de las zonas de ordenación, habrá que seguir las siguientes determinaciones en lo que a parámetros urbanísticos relativos a la parcela y a la posición se refiere, tal y como se refleja en las Fichas de Ordenación Urbanística:

### ZONA DE ORDENACIÓN RE

#### RE 1

Superficie mínima	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de parcela	15 m
Círculo mínimo inscribible	Ø 20 m

No obstante existen edificaciones preexistentes que en caso de parcelación deberán cumplir las determinaciones del presente Plan de Ordenación Pormenorizada para esta tipología edificatoria, redactándose si fuese necesario el correspondiente Estudio de Detalle.





## ZONA DE ORDENACIÓN BL

### BL 1

Superficie mínima	800 m
Frente mínimo de parcela	18 m
Círculo mínimo inscribible	Ø 18 m

En esta última zona de ordenación, cualquier subdivisión de la manzana que se realice deberá garantizar la posibilidad de resolver un aparcamiento colectivo en sótano, semisótano o planta baja, de dimensiones suficientes para garantizar la dotación mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada, siguiendo las determinaciones propias de cada zona expresadas en las presentes normas.

No estarán sujetas a la condición de parcela mínima las destinadas a instalaciones técnicas, como centros de transformación, depósitos de agua, casetas de bombeo, etc.

No obstante, en todos los casos, se admite reducir hasta un 20 % la parcela mínima (no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a ésta fórmula de cómputo, así como los accesos internos a la urbanización, peatonales o rodados.

### 2.6 Condiciones del Viario Interior

1. Los viarios situados en la zona norte del sector y denominados como Viarios Privados en los correspondientes planos de ordenación, tienen carácter de dotación privada y no serán de cesión obligatoria a la Administración. En consecuencia, no tienen la consideración de viario público de red secundaria y no podrán conferir la condición de solar independiente a las parcelas que tengan frente a los mismos. Estos suelos, junto con estos viarios privados, conformarán inicialmente una única parcela que podrá segregarse en parcelas independientes conforme al apartado siguiente.



2. Si como consecuencia de la parcelación o segregación de alguna de las manzanas establecidas en el presente Plan Parcial fuera necesaria la materialización de viales interiores de acceso a las parcelas resultantes, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los espacios mancomunados destinados, exclusiva o no exclusivamente, al acceso rodado de las parcelas, tendrán una anchura mínima de 7,00 m.
- b) No obstante, se podrá realizar un diseño integrador peatonal-tráfico rodado, en cuyo caso la anchura total del vial se podrá reducir a 6,00 m.

La separación a lindes establecida para las distintas tipologías edificatorias podrá reducirse en un 30% en el caso de parcelas que limiten con este tipo de viales aunque no constituyan vial público.

## 2.7 Muros de Contención y Terraplenados

Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

1. Como consecuencia de la peculiar orografía del terreno y de los pronunciados desniveles existentes, la altura de los muros verticales de contención podrá llegar hasta una altura de 4,00 m, debiendo escalonarse para alturas superiores de tal modo que la separación entre ellos no sea en ningún caso inferior a 1,50 m y con la condición de que dicho espacio sea tratado como zona ajardinada. La elevación del muro sobre el terreno natural tendrá una altura máxima de 3,0m. En la medida de lo posible, dichos muros de contención deberán tratarse de forma similar a los existentes en la zona, con acabado visto a base de mampostería.

Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el párrafo anterior, siempre que vayan a quedar vistos.

2. Las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado, así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto a la calle.



## 2.8 Desmontes

Los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción serán los estrictamente necesarios para llevarlas a cabo.

Los desmontes que vayan a quedar vistos no podrán realizarse con una profundidad mayor de 3,50 metros por debajo de la cota natural del terreno medida en vertical, con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.

Se establece para los desmontes una profundidad máxima absoluta de 7,00 metros por debajo de la cota natural del terreno medidos en vertical, aun cuando vayan a quedar ocultos. Dicha profundidad únicamente podrá ser superada en circunstancias excepcionales, debidamente justificadas, cuando por motivos de accesibilidad, topográficos o geotécnicos resulte inevitable desde el punto de vista técnico.

Lo establecido en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la posibilidad de emplear cimentaciones profundas, entendiéndose por tales los muros pantalla y el pilotaje.

En cualquier caso se respetará lo establecido en el artículo 2.7 para muros de contención y terraplenados.

## 2.9 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.

Los cerramientos de parcela no podrán rebasar la alineación prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,5 metros por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 m con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales.



La definición constructiva de estos elementos deberá aparecer en el Proyecto.

## 2.10 Espacios libres de parcela

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno de modo que esta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

La parte de la parcela sin edificar deberá hacerse coincidir con el arbolado o vegetación más importante existente.

Al menos la mitad de la superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá estar y mantenerse con sus características naturales propias; en caso de inexistencia de vegetación o de escaso valor de la misma la parcela deberá de ajardinarse con especies autóctonas.

A los efectos de verificar el cumplimiento real de lo expresado en los párrafos anteriores será obligatorio el levantamiento por parte de la administración, el promotor, el constructor, y la dirección facultativa de las obras, de dos actas de comprobación. La primera de ellas será un acta de replanteo en la que se comprobará el arranque de la edificación respecto de la rasante del terreno en correspondencia con el proyecto que haya obtenido licencia así como todos los aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela. La segunda será un acta de comprobación de estructura terminada, que será suscrita al finalizar la estructura y en la que se comprobará que la altura y perímetro construidos se corresponden con la licencia otorgada. En ambos casos, el acta de comprobación favorable será condición necesaria para la continuación de los trabajos.

Con el fin de garantizar el cumplimiento de la adecuación al medio físico de cualquier actuación en la parcela será necesario presentar de manera conjunta a la solicitud de licencia la siguiente documentación:

- plano topográfico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se refleje las líneas de nivel, la vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico,
- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.



- Reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.
- Montaje de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela.

### 3. Zonas de Ordenación

#### 3.1 Zona de Nuevo Desarrollo Residencial-1 Aislada

##### 3.1.1 Definición y Ámbito

La Zona de Nuevo Desarrollo Residencial-1 Aislada está compuesta por las zonas ZND-RE-1 (AIS) expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación.

##### 3.1.2 Configuración de la zona

La zona ZND-RE-1 se configura mediante la Tipología de edificación Residencial Aislada con retranqueos mínimos a lindes, según las siguientes particularidades:

#### **ZONA ZND-RE-1**

- ✓ Vivienda unifamiliar aislada

##### 3.1.3 Usos Pormenorizados

#### **ZONA ZND-RE 1**

A)	Uso dominante	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
		TERCIARIO
		DOTACIONAL
C)	Usos compatibles	NINGUNO

##### 3.1.4 Parámetros Urbanísticos



#### A) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Las alineaciones y rasantes oficiales de las calles serán las definidas en los planos correspondientes. La edificación interior guardará los retranqueos establecidos en las presentes normas o los definidos expresamente en los estudios de detalle de ordenación de volúmenes previstos para cada manzana.

#### B) RELATIVOS A LA POSICIÓN

- ✓ **Morfología y ornamentación:** libre separación a lindes.

#### C) RELATIVOS A LA INTENSIDAD

- ✓ **Edificabilidad.-** La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulada en el Plano O-3 de "Condiciones de la Edificación", y se identifica con el parámetro "E" expresado en m<sup>2</sup>t totales construibles en la correspondiente manzana.
- ✓ **Coefficiente de Edificabilidad Neta:** 0,32 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- ✓ **Número máximo de viviendas** (habitantes): 1 vivienda cada 400 m<sup>2</sup>t, excepto en las parcelas P1 Y P2 pertenecientes al complejo inmobiliario privado donde se estima 1 vivienda por cada 150 m<sup>2</sup>t.
- ✓ Ocupación de la superficie de la proyección horizontal de la edificación computable: 50%

#### D) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

- ✓ **Número máximo de plantas.-** El número máximo de plantas asignado a todas las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulado en el Plano O-3 de "Condiciones de la Edificación", y se identifica con el parámetro "ALT" tomando el valor "PB+1", correspondiente a 2 plantas -planta baja y planta de piso-. En el caso de las manzanas P1 y P2 se tomará el valor de "PB+2", correspondiente a 3 plantas- planta baja y dos plantas de piso.
- ✓ **Altura reguladora de cornisa.-** La altura de cornisa para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 7,50 m. En el caso de las manzanas P1 y P2, la altura será de 9,75m.
- ✓ **Plantas bajo rasante.-** Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, manteniendo las distancias a lindes y situándose en los límites definidos por estos, no computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- ✓ **Cubiertas.-** Se admitirán cubiertas planas o inclinadas.



En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa, y su pendiente máxima será del 40%.

Bajo las cubiertas inclinadas, por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán piezas habitables vinculadas a las viviendas que podrán iluminar y ventilar mediante huecos practicados en los faldones de la cubierta.

Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la teórica cubierta inclinada.

- ✓ **Cuerpos volados.-** Serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a lindes en relación con el paramento más exterior de cada cara de la construcción.

#### 3.1.5 Condiciones Funcionales de la Edificación

Deberán cumplirse las normas específicas que regulan las condiciones de la edificación (CÓDIGO TÉCNICO, HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD etc.) que sean aplicables a cada caso y uso concreto.

#### 3.1.6 Otras Condiciones

- ✓ **Dotación de aparcamientos.-** La dotación mínima de plazas de aparcamiento para automóviles vinculadas a la edificación será de dos plazas de aparcamiento por cada vivienda aislada y una por cada vivienda adosada en el interior de la parcela.
- ✓ **Piscinas.-** Deberán separarse de los lindes al menos 2,00 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase 1 m de la altura del terreno natural. Cuando la altura de coronación supere 1 m respecto de la rasante de la parcela, deberán respetarse las distancias de retranqueo a lindes definidas para la edificación principal.
- ✓ **Instalaciones y elementos técnicos.-** Las aguas pluviales se conducirán a la calle canalizadas. No se admitirán bajantes vistas en la alineación exterior de calle. Las conducciones de pluviales y fecales serán separativas, independientes entre sí.

Se prohíbe cualquier elemento Técnico (Aire acondicionado, Conductos de Gas, gasóleo, depósitos, ventilación etc.) visible desde la vía pública. No se permitirán las parabólicas en fachadas.



- ✓ **Condiciones estéticas.-** No se autorizan rótulos publicitarios, salvo los que pudieran incluirse dentro de los propios huecos de la edificación, cuidando especialmente su tamaño, color, etc., en función de las características del entorno, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer las condiciones que estimen oportunas, dada la multiplicidad de casos que pudieran presentarse en el ámbito de aplicación de esta ordenanza.

En ningún caso se permitirán rótulos luminosos.

- ✓ Los cierres de parcela deberán ser homogéneos, tanto en la elección de materiales como en las proporciones de opacidad, debiendo en cualquier caso respetar las condiciones exigidas por el Plan General para su diseño.

## 3.2 Zona de Nuevo Desarrollo Residencial Bloque (BL)

### 3.2.1 Definición y Ámbito

La Zona de Nuevo Desarrollo Residencial Bloque BL está compuesta por la zona BL1 expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación.

### 3.2.2 Configuración de la zona

La zona BL se configura mediante la Tipología de edificación Residencial en Bloque Aislado, según las siguientes particularidades:

#### **ZND-RE-2 PUEBLO MEDITERRANEO (BL)**

- ✓ Bloque Aislado. Pueblo Mediterráneo: el uso residencial plurifamiliar o múltiple es el correspondiente al alojamiento familiar en el que dos o más unidades de vivienda cuentan con un acceso común a vía o espacio libre, público o privado. Se entiende como Pueblo Mediterráneo, la tipología de edificación plurifamiliar en altura adaptada a la orografía del terreno mediante grandes aterrazamientos y que debido a la práctica inexistencia de elementos edificatorios comunes y a la previsión de accesos independientes para cada una de las viviendas que lo componen, cuenta con una clara vocación residencial extensiva.





### 3.2.3 Usos pormenorizados

#### ZND-RE-2 PUEBLO MEDITERRANEO (BL)

A)	Uso dominante	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
		TERCIARIO
C)	Usos compatibles	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
C)	Usos compatibles	DOTACIONAL. Serán admisibles las instalaciones técnicas necesarias para la zona, que podrán situarse exclusivamente en las plantas bajo rasante o en edificación exenta.

### 3.2.4 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### A) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Las alineaciones y rasantes oficiales de las calles serán las definidas en los planos correspondientes. La edificación interior guardará los retranqueos establecidos en las presentes normas o los definidos expresamente en los estudios de detalle de ordenación de volúmenes previstos para cada manzana.

#### B) RELATIVOS A LA POSICIÓN

- ✓ **Morfología y ornamentación:** libre separación a lindes.

#### C) RELATIVOS A LA INTENSIDAD

- ✓ **Edificabilidad.-** La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulada en el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, y se identifica con el parámetro “E” expresado en m<sup>2</sup>t totales construibles en la correspondiente manzana.
- ✓ **Coficiente de Edificabilidad Neta.**
  - **ZND-RE-2 PUEBLO MEDITERRÁNEO (BL):** 0,55 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.
- ✓ **Número máximo de viviendas (habitantes).**



- **ZND-RE-2 PUEBLO MEDITERRÁNEO BL):** 1 vivienda cada 120 m<sup>2</sup>t
- ✓ Ocupación de la superficie de la proyección horizontal de la edificación computable: 75%

#### D) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

- ✓ **Número máximo de plantas.**- El número máximo de plantas asignado a todas las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulado en el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, y se identifica con el parámetro “ALT” tomando el valor “PB+2”, correspondiente a 3 plantas -planta baja y dos plantas de piso.
- ✓ **Fondo máximo edificable.** Para la zona BL 1 y con excepción de la manzana 5, se fija un fondo máximo de edificación de 14 m, excluidas las terrazas, si bien este deberá contenerse dentro del área de movimiento definido por los retranqueos y distancias a lindes.
- ✓ **Longitud máxima de fachada.**- Para la zona BL 1 y con excepción de la manzana 5, la longitud máxima de los bloques será de tal manera que la planta de cada edificio se ha de poder inscribir en un círculo de 50 m de diámetro como máximo. No obstante, dicha longitud podrá aumentarse hasta el doble cuando la fachada presente planos discontinuos con diferencias de profundidad entre planos no inferiores a 5,00 m.
- ✓ **Altura reguladora de cornisa.**- La altura de cornisa para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 10,50 m. En el caso de resolver los sótanos o semisótanos como aparcamiento de vehículos, la altura máxima en el perímetro podrá superarse en 1,80 m en las partes correspondientes a las puertas de acceso de vehículos y con un ancho máximo de seis metros. En parcelas con pendiente superior a 35% la altura máxima de la edificación en el perímetro sobre el terreno modificado no superará más de 2.00 m la altura máxima de cornisa
- ✓ **Plantas bajo rasante.**- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, manteniendo las distancias a lindes y situándose en los límites definidos por estos, no computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- ✓ **Cubiertas.**-Se admitirán cubiertas planas o inclinadas.

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa, y su pendiente máxima será del 40%.



Bajo las cubiertas inclinadas, por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán piezas habitables vinculadas a las viviendas que podrán iluminar y ventilar mediante huecos practicados en los faldones de la cubierta.

- ✓ Por encima de la altura reguladora se permite ático, siempre vinculado a la vivienda de la planta inferior y sin que pueda constituir vivienda independiente, con una ocupación del 60% de la última planta y retranqueado al menos 3 m de todos los planos de fachada, computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.

En cualquier caso, la altura máxima de la edificación no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa.

Las casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 m del plano de fachada coincidente con la alineación exterior y por debajo de la línea de pendiente requerida para la teórica cubierta inclinada.

- ✓ **Cuerpos volados.**- Serán de libre composición siempre que se respeten los retranqueos a lindes en relación con el paramento más exterior de cada cara de la construcción.

### 3.2.5 CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Deberán cumplirse las normas específicas que regulan las condiciones de la edificación (CÓDIGO TÉCNICO, HABITABILIDAD, ACCESIBILIDAD etc.) que sean aplicables a cada caso y uso concreto.

### 3.2.6 OTRAS CONDICIONES

- ✓ **Dotación de aparcamientos.**- La dotación de aparcamiento en parcela privada se calculará siguiendo la siguiente ecuación: una plaza por vivienda más un número de plazas adicionales correspondiente a la parte entera resultante de dividir entre 10 el número de viviendas:

$$\text{No. Plazas Mínimo} = \text{N}^\circ \text{ Viviendas} + \left\lceil \frac{\text{No. Viviendas}}{10} \right\rceil .$$

Estas plazas de aparcamiento se deberán emplazar en un aparcamiento colectivo ubicado en planta baja o plantas bajo rasante.

En casos suficientemente justificados, podrán atenuarse algunas de las condiciones funcionales establecidas para aparcamientos siempre que queden suficientemente garantizadas las



condiciones de seguridad y buen funcionamiento del local, según lo dispuesto por el Plan General.

- ✓ **Piscinas.-** Deberán separarse de los lindes al menos 2,00 metros, siempre que la línea de coronación no sobrepase 1 m de la altura del terreno natural. Cuando la altura de coronación supere 1 m respecto de la rasante de la parcela, deberán respetarse las distancias de retranqueo a lindes definidas para la edificación principal.
- ✓ **Instalaciones y elementos técnicos.-** Las aguas pluviales se conducirán a la calle canalizadas. No se admitirán bajantes vistas en la alineación exterior de calle. Las conducciones de pluviales y fecales serán separativas, independientes entre sí.

Se prohíbe cualquier elemento Técnico (Aire acondicionado, Conductos de Gas, gasóleo, depósitos, ventilación etc.) visible desde la vía pública. No se permitirán las parabólicas en fachadas.

- ✓ **Condiciones estéticas.-** No se autorizan rótulos publicitarios, salvo los que pudieran incluirse dentro de los propios huecos de la edificación, cuidando especialmente su tamaño, color, etc., en función de las características del entorno, pudiendo los servicios técnicos municipales imponer las condiciones que estimen oportunas, dada la multiplicidad de casos que pudieran presentarse en el ámbito de aplicación de esta ordenanza. En ningún caso se permitirán rótulos luminosos. La Manzana 5 no estará sujeta a estas condiciones cuando el uso a que se destine sea terciario.
- ✓ Los cierres de parcela deberán ser homogéneos, tanto en la elección de materiales como en las proporciones de opacidad, debiendo en cualquier caso respetar las condiciones exigidas por el Plan General para su diseño.

### **3.2.7. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS ASOCIADOS A LA EDIFICACIÓN**

Son aquellos espacios restantes de la manzana una vez agotada la edificabilidad adscrita a la misma. Su finalidad es servir como espacios ajardinados, zona deportiva o zonas recreativas. Están siempre adscritos a una edificación concreta, son de uso privativo para la totalidad de propietarios de aprovechamiento edificatorio y constituyen una propiedad mancomunada indivisible adscrita a los titulares de las edificaciones de la manzana.

Estos espacios libres están sujetos a las siguientes limitaciones:



1. No podrán realizarse obras e instalaciones que alteren la finalidad básica para la que fueron diseñados.
2. Su tratamiento será ajardinado y/o arbolado al menos en un 50% de su superficie. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada 50 m<sup>2</sup>.
3. Se prohíbe la construcción de frontones.

### 3.3 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 1a.

#### 3.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO

La Zona Terciaria 1a (TER 1a) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación. Plano O-1.

El uso terciario es el correspondiente a los espacios y locales en los que se desarrollan las actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.

Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ya sea de uso público o privado, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías o especificaciones concretas de estudios de detalle.

#### 3.3.2 CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona TER 1 admite todo tipo de edificación que, cuando fuera necesario por su singularidad, podrá materializarse mediante la oportuna tramitación de un Estudio de Detalle.



### 3.3.3. Usos PORMENORIZADOS

A)	Uso dominante	HOTELERO. Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se considerarán incluidas en este uso las residencias, apartoteles y edificios análogos, así como los destinados a actividades complementarias, como restaurantes, salones de congresos, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc.
B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
C)	Usos compatibles	TERCIARIO. Todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, recreativo, deportivo y asistencial.
		DOTACIONAL. Serán admisibles las instalaciones técnicas necesarias para la zona, que podrán situarse exclusivamente en las plantas bajo rasante o en edificación exenta.
		RESIDENCIAL. Viviendas del personal de vigilancia o mantenimiento.

### 3.3.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### A) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Las alineaciones y rasantes oficiales de las calles serán las definidas en los planos correspondientes. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres.

#### B) RELATIVOS A LA POSICIÓN

En el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, se grafían las áreas ocupables por la edificación sobre rasante.

- ✓ **Morfología y ornamentación:** libre separación a lindes.

No obstante, se permite la realización de viales o elementos singulares como puedan ser pasarelas peatonales que podrán atravesar el vial y los cauces de dominio público, no minorando en ningún caso las capacidades de tráfico o de evacuación de los mismos, y con la



correspondiente autorización del organismo de cuenca competente para el caso de atravesar cauces de dominio público.

### C) RELATIVOS A LA INTENSIDAD

- ✓ **Edificabilidad.-** La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulada en el Plano O-3 de "Condiciones de la Edificación", y se identifica con el parámetro "E" expresado en m<sup>2</sup>t totales construibles en la correspondiente manzana.
- ✓ **Coefficiente de Edificabilidad Neta:** 0,60 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- ✓ **Ocupación:** 75%

### D) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

- ✓ **Número máximo de plantas.-** El número máximo de plantas asignado a todas las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulado en el Plano O-3 de "Condiciones de la Edificación", y se identifica con el parámetro "ALT" tomando el valor "PB+2", correspondiente a 3 plantas -planta baja y dos plantas de piso-.

No obstante, se permitirá la ejecución de elementos o edificaciones que, por su singularidad, podrán superar en dos el número máximo de plantas permitidas sin superar en ningún caso el 10 % de la superficie de parcela con respecto a su ocupación en planta, y siempre supeditadas a la edificabilidad máxima prevista para la manzana.

En tal caso, la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 18 m.

- ✓ **Altura reguladora de cornisa.-** La altura de cornisa para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 13,50 m.
- ✓ **Plantas bajo rasante.-** Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, manteniendo las distancias a lindes y situándose en los límites definidos por estos, no computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- ✓ **Cubiertas.-** Se admitirán cubiertas planas o inclinadas.

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa, y su pendiente máxima será del 40%.



Bajo las cubiertas inclinadas, por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán piezas habitables vinculadas a las viviendas que podrán iluminar y ventilar mediante huecos practicados en los faldones de la cubierta.

### 3.3 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 1b.

#### 3.3.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO

La Zona Terciaria 1b (TER 1b) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación. Plano O-1.

El uso terciario es el correspondiente a los espacios y locales en los que se desarrollan las actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.

Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ya sea de uso público o privado, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías o especificaciones concretas de estudios de detalle.

#### 3.3.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona TER 1 admite todo tipo de edificación que, cuando fuera necesario por su singularidad, podrá materializarse mediante la oportuna tramitación de un Estudio de Detalle.





### 3.3.3. Usos PORMENORIZADOS

A)	Uso dominante	HOTELERO. Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluibles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se considerarán incluidas en este uso las residencias, apartoteles y edificios análogos, así como los destinados a actividades complementarias, como restaurantes, salones de congresos, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc.
B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
C)	Usos compatibles	TERCIARIO. Todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, recreativo, deportivo y asistencial.
		DOTACIONAL. Serán admisibles las instalaciones técnicas necesarias para la zona, que podrán situarse exclusivamente en las plantas bajo rasante o en edificación exenta.
		RESIDENCIAL. Viviendas del personal de vigilancia o mantenimiento.

### 3.3.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### A) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Las alineaciones y rasantes oficiales de las calles serán las definidas en los planos correspondientes. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres.

#### B) RELATIVOS A LA POSICIÓN

En el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, se grafían las áreas ocupables por la edificación sobre rasante.

- ✓ **Morfología y ornamentación:** libre separación a lindes.

No obstante, se permite la realización de viales o elementos singulares como puedan ser pasarelas peatonales que podrán atravesar el vial y los cauces de dominio público, no minorando en ningún caso las capacidades de tráfico o de evacuación de los mismos, y con la



correspondiente autorización del organismo de cuenca competente para el caso de atravesar cauces de dominio público.

### C) RELATIVOS A LA INTENSIDAD

- ✓ **Edificabilidad.-** La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulada en el Plano O-3 de "Condiciones de la Edificación", y se identifica con el parámetro "E" expresado en m<sup>2</sup>t totales construibles en la correspondiente manzana.
- ✓ **Coefficiente de Edificabilidad Neta:** 0,35 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- ✓ **Ocupación:** 75%

### D) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

- ✓ **Número máximo de plantas.-** El número máximo de plantas asignado a todas las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulado en el Plano O-3 de "Condiciones de la Edificación", y se identifica con el parámetro "ALT" tomando el valor "PB+1", correspondiente a 2 plantas -planta baja y una planta de piso-.

No obstante, se permitirá la ejecución de elementos o edificaciones que, por su singularidad, podrán superar en dos el número máximo de plantas permitidas sin superar en ningún caso el 10 % de la superficie de parcela con respecto a su ocupación en planta, y siempre supeditadas a la edificabilidad máxima prevista para la manzana.

En tal caso, la altura máxima de cornisa podrá alcanzar los 18 m.

- ✓ **Altura reguladora de cornisa.-** La altura de cornisa para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 7,50 m.
- ✓ **Plantas bajo rasante.-** Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, manteniendo las distancias a lindes y situándose en los límites definidos por estos, no computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- ✓ **Cubiertas.-** Se admitirán cubiertas planas o inclinadas.

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa, y su pendiente máxima será del 40%.



Bajo las cubiertas inclinadas, por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán piezas habitables vinculadas a las viviendas que podrán iluminar y ventilar mediante huecos practicados en los faldones de la cubierta.

### 3.4 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 2.

#### 3.4.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO

La Zona Terciario 2 (TER 2) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación. Plano O-1.

El uso terciario es el correspondiente a los espacios y locales en los que se desarrollan las actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.

Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ambos de uso público, salvo los locales interiores resultantes de las soluciones tipo galerías o especificaciones concretas de estudios de detalle.

#### 3.4.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona TER 2 admite todo tipo de edificación que, cuando fuera necesario por su singularidad, podrá materializarse mediante la oportuna tramitación de un Estudio de Detalle.

#### 3.4.3. USOS PORMENORIZADOS

A)	Uso dominante	DEPORTIVO Y COMERCIAL. Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la práctica deportiva, y comercial, así como los destinados a actividades complementarias, como restaurantes, pequeñas superficies comerciales, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc.
----	---------------	--



B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
C)	Usos compatibles	TERCIARIO. Todas las actividades relacionadas con servicios de tipo recreativo, sanitario y asistencial. Se permite expresamente la actividad de Centro Hípico.
		HOTELERO.
		DOTACIONAL. Serán admisibles las instalaciones técnicas necesarias para la zona, que podrán situarse exclusivamente en las plantas bajo rasante o en edificación exenta.
		RESIDENCIAL. Viviendas del personal de vigilancia o mantenimiento.

#### 3.4.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

##### A) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Las alineaciones y rasantes oficiales de las calles serán las definidas en los planos correspondientes. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres.

##### B) RELATIVOS A LA POSICIÓN

En el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, se grafían las áreas ocupables por la edificación sobre rasante.

- ✓ **Morfología y ornamentación:** libre separación a lindes

##### C) RELATIVOS A LA INTENSIDAD

- ✓ **Edificabilidad.-** La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulada en el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, y se identifica con el parámetro “E” expresado en m<sup>2</sup>t totales construibles en la correspondiente manzana.
- ✓ **Coefficiente de Edificabilidad Neta:** 0,30 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- ✓ **Ocupación:** 75%

##### D) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

- ✓ **Número máximo de plantas.-** El número máximo de plantas asignado a todas las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulado en el Plano O-3 de “Condiciones



de la Edificación”, y se identifica con el parámetro “ALT” tomando el valor “PB+2”, correspondiente a 3 plantas -planta baja y dos plantas de piso-.

- ✓ **Altura reguladora de cornisa.**- La altura de cornisa para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 12,00 m.
- ✓ **Plantas bajo rasante.**- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, manteniendo las distancias a lindes y situándose en los límites definidos por estos, no computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- ✓ **Cubiertas.**-Se admitirán cubiertas planas o inclinadas.

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa, y su pendiente máxima será del 40%.

Bajo las cubiertas inclinadas, por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán piezas habitables vinculadas a las viviendas que podrán iluminar y ventilar mediante huecos practicados en los faldones de la cubierta.

### 3.5 Zona de Nuevo Desarrollo Terciaria TER 3.

#### 3.5.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO

La Zona Terciario 3 (TER 3) está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas con este título en los planos de ordenación. Plano O-1.

El uso terciario es el correspondiente a los espacios y locales en los que se desarrollan las actividades dirigidas a proporcionar bienes o servicios de carácter privado o público a la población o a las empresas.

Los locales destinados a usos terciarios deberán cumplir en cada caso las disposiciones sectoriales vigentes que hagan referencia a su actividad concreta, tanto si son de ámbito local como autonómico o estatal.

Asimismo, deberán adaptarse a las nuevas regulaciones que se vayan produciendo en cada ámbito de competencia dentro del período de vigencia de esta normativa.

Con carácter general, los usos terciarios tendrán el acceso en contacto directo con terrenos calificados como viario o espacio libre, ya sea de uso público o privado, salvo los locales



interiores resultantes de las soluciones tipo galerías o especificaciones concretas de estudios de detalle.

### 3.5.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona TER 3 admite todo tipo de edificación que, cuando fuera necesario por su singularidad, podrá materializarse mediante la oportuna tramitación de un Estudio de Detalle.

### 3.5.3. USOS PORMENORIZADOS

A)	Uso dominante	HOTELERO. Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluíbles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios. Se considerarán incluídas en este uso las residencias, apartoteles y edificios análogos, así como los destinados a actividades complementarias, como restaurantes, salones de congresos, tiendas, peluquería, piscinas, almacenes, garajes, etc.
B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
C)	Usos compatibles	DOTACIONAL. Serán admisibles las instalaciones técnicas necesarias para la zona, que podrán situarse exclusivamente en las plantas bajo rasante o en edificación exenta.
		RESIDENCIAL. Viviendas del personal de vigilancia o mantenimiento.

### 3.5.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

#### A) RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

Las alineaciones y rasantes oficiales de las calles serán las definidas en los planos correspondientes. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación de la calle con el fin de formar espacios libres.

#### B) RELATIVOS A LA POSICIÓN

En el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, se grafían las áreas ocupables por la edificación sobre rasante.

- ✓ **Morfología y ornamentación:** libre separación a lindes.



### C) RELATIVOS A LA INTENSIDAD

- ✓ **Edificabilidad.**- La edificabilidad asignada a cada una de las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulada en el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, y se identifica con el parámetro “E” expresado en m<sup>2</sup>t totales construibles en la correspondiente manzana.
- ✓ **Coefficiente de Edificabilidad Neta:** 0,60m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- ✓ **Ocupación:** 75%

### D) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

- ✓ **Número máximo de plantas.**- El número máximo de plantas asignado a todas las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulado en el Plano O-3 de “Condiciones de la Edificación”, y se identifica con el parámetro “ALT” tomando el valor “PB+3”, correspondiente a 3 plantas -planta baja y tres plantas de piso-.
- ✓ **Altura reguladora de cornisa.**- La altura de cornisa para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 12,00 m.
- ✓ **Plantas bajo rasante.**- Se permite la construcción de sótanos y semisótanos, manteniendo las distancias a lindes y situándose en los límites definidos por estos, no computando su superficie a efectos de la edificabilidad máxima.
- ✓ **Cubiertas.**-Se admitirán cubiertas planas o inclinadas.

En el caso de cubierta inclinada, la cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m. sobre la altura de cornisa, y su pendiente máxima será del 40%.

Bajo las cubiertas inclinadas, por encima de la altura de cornisa del edificio, se permitirán piezas habitables vinculadas a las viviendas que podrán iluminar y ventilar mediante huecos practicados en los faldones de la cubierta.

- ✓ Las construcciones por encima de la altura de cornisa cumplirán las condiciones generales.

#### 3.5.5. OTRAS CONDICIONES

Se cumplirán las determinaciones previstas en el “ESTUDIO AMBIENTAL PARA LA EVALUACIÓN ESPECÍFICA DE REPERCUSIONES EN LOS ESPACIOS DE LA RED NATURA 2000 POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR ANIBITS-MARGEQUIVIR”.



### 3.6 Zona Equipamiento Público SEQ

#### 3.6.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO

La Zona de Equipamiento Público está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación. Plano O-1.

Corresponden a esta zona de ordenación todas las actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación tanto pública, privada o colectiva, que procuran servicios o abastecimientos a la población.

#### 3.6.2. USOS PORMENORIZADOS

A)	Uso dominante	DOTACIONAL
B)	Usos incompatibles	TERCIARIO
		INDUSTRIAL
C)	Usos compatibles	RESIDENCIAL. Viviendas del personal de vigilancia o mantenimiento.

#### 3.6.3 PARÁMETROS URBANÍSTICOS

##### A) RELATIVOS A LA POSICIÓN

La posición de la edificación en la parcela será libre

##### B) RELATIVOS A LA INTENSIDAD

- ✓ Coeficiente de Edificabilidad Neta: 1 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
- ✓ Ocupación: 95%

##### C) RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA

- ✓ **Número máximo de plantas.**- El número máximo de plantas para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 3.
- ✓ **Altura reguladora de cornisa.**- La altura de cornisa para todas las parcelas de esta zona de ordenación es de 12,00 m.
- ✓ Las construcciones por encima de la altura de cornisa cumplirán las condiciones generales.





#### **3.6.4 OTRAS CONDICIONES**

- ✓ **Dotación de aparcamientos.**- La dotación de aparcamiento será igual al número de unidades docentes.
- ✓ **Condiciones estéticas.**- La forma de los edificios y de sus cubiertas será libre.

### **3.7 Zona Zonas Verdes. SVJL.SVA**

#### **3.7.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO**

1. La Zona Verde Pública está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación. Plano O-1. Las características superficiales y geométricas de las manzanas asignadas a esta zona aparecen señaladas en el Plano O-2 de "Red de Reservas del suelo dotacional público".

#### **3.7.2. USOS PORMENORIZADOS**

A) Uso Dominante: DOTACIONAL DE ESPACIOS LIBRES

Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

B) Usos Prohibidos:

Cualquier otro uso que no se encuentre directamente vinculado con el uso global dominante asignado.

Se permitirá no obstante la ubicación puntual de centros de transformación que deberán integrarse adecuadamente en el paisaje.

#### **3.7.3. CONDICIONES DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS**

Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento o instalaciones al servicio de los propios espacios libres, tales como juegos para niños, instalaciones recreativas o deportivas al aire libre, etc.

La posible edificación de estas parcelas se realizará conforme a las determinaciones siguientes y siempre cuando no impida dar cumplimiento a lo regulado en el apartado 3.7.4 de estas normas.



Su ocupación no podrá ser superior al 5 % del total de la superficie de zona verde y la cara superior del forjado más elevado estará como máximo a 5,00 m sobre la rasante.

Bajo rasante podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos y permitirse el uso de infraestructuras.

Las instalaciones o edificaciones autorizadas se adecuarán compositivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a éstos suelos. En especial evitarán la destrucción de especies vegetales.

Cuando estas edificaciones se rijan en régimen de concesión administrativa temporal, se sujetará y tramitará de acuerdo con su legislación específica.

Cuando el tamaño de la instalación, obra o edificación, o el carácter intrínseco del espacio libre donde se asiente lo aconseje, el Ayuntamiento realizará o exigirá con carácter previo la realización por parte de instituciones o profesionales de reconocida solvencia, de un estudio de impacto biológico o medio ambiental.

### 3.8 Red Viaria

#### 3.8.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

1. La Red Viaria Secundaria comprende los espacios destinados al paso y estancia temporal indiscriminada de personas y vehículos de cualquier caso. Está compuesta por los viales y las bolsas de aparcamiento y constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación. Plano O-2 de “Red de Reservas del suelo dotacional público”.
2. Los viarios situados en la zona norte del sector y denominados como Viarios Privados en los correspondientes planos de ordenación, tienen carácter de dotación privada y no serán de cesión obligatoria a la Administración. Les serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo siguiente.

#### 3.8.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS

En los planos de ordenación y, se indican las características principales de la red viaria que deberán ser contempladas en los correspondientes Proyectos de Urbanización. Los viarios



respetarán las limitaciones de pendientes establecidas por el Plan General de Callosa d'en Sarriá, tal y como se especifica en el plano O-2.

Las dimensiones de la red viaria propuesta permiten la previsión de las plazas de aparcamiento en cordón exigidas por el planeamiento.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser conservado. Toda pérdida de arbolado en vía pública, deberá ser repuesta de forma inmediata.

Serán admisibles las instalaciones técnicas necesarias para la zona, que podrán situarse exclusivamente en las zonas ajardinadas adyacentes al vial.