NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES SD 11, 12, 13 y 14,

DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL EXTENSIVO DEL DISEMINADO DE ONTINYENT

- DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA -

INDICE

NORMAS URBANÍSTICAS **3**

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES. *3*

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN *5*

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN. *10*

SECCIÓN A. ZONA DE ORDENACIÓN AIS SUR. RESIDENCIAL EXTENSIVA AISLADA SECTORES SD 11, 12, 13 Y 14. 10

SECCIÓN B. ZONA DE ORDENACIÓN MD SUR. DOTACIONAL MÚLTIPLE SECTORES SD 11, 12, 13 Y 14. 20

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES.

ARTÍCULO 1.1. OBJETO.

El presente Plan parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada de los sectores SD 11, 12, 13 y 14 del suelo urbanizable residencial extensivo del municipio de Ontinyent, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo el 1 de diciembre de 2.006 y con las condiciones particulares que para las áreas semiconsolidadas por la edificación establece la legislación urbanística valenciana, en especial los artículos 27 al 30 de la ley 16/2005, Ley Urbanística Valenciana (en adelante LUV) y 235 al 245 del Decreto 67/2006, Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU).

ARTÍCULO 1.2. VIGENCIA.

El presente Plan tiene vigencia indefinida, en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y en tanto no se apruebe otro documento urbanístico de igual o superior rango que lo sustituya o modifique. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente, la Administración y los administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del Plan.

ARTÍCULO 1.3. MODIFICACIONES DEL PLAN.

La Modificación de cualquiera de los elementos del Plan se realizará de acuerdo con el contenido del artículo 94 de la LUV.

No se considerarán Modificaciones del Plan:

1. Las delimitaciones de estudios de detalle, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía de que se disponga, la presencia de arbolado o vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste. La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas

b. No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por cien (5%)

c. No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación

d. No disminuirá la superficie destinada a suelos dotacionales

2. La adaptación de las parcelas a la estructura parcelaria resultante de los Proyectos de Reparcelación Forzosa o a las condiciones resultantes del Proyecto de Urbanización, sin alterar el aprovechamiento urbanístico ni el contenido dotacional de la Ordenación.

3. La complementación o adaptación de determinaciones realizada mediante Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o Estudio de Detalle formulado en desarrollo del Plan, con las condiciones que posteriormente se enumerarán.

4. La modificación de la delimitación de las Unidades de Ejecución previstas o de la forma de gestión propuesta.

ARTÍCULO 1.4. INTERPRETACIÓN.

En lo que no se oponga a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas y a la legislación Urbanística vigente, resultan de aplicación a los sectores todas las disposiciones contenidas en el Plan General de Ontinyent vigente. En particular resulta de aplicación directa todo el contenido de las Normas de Ordenación Estructural de dicho Plan General.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de mayor precisión.

Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique índices de suelos dotacionales (ISD) mayores.

En el caso de interpretación contradictoria de alguna de las determinaciones de este Plan, prevalecerá la interpretación municipal.

ARTÍCULO 1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN.

La Ordenación urbanística del sector está contenida en los siguientes documentos:

- Documentos sin eficacia normativa:
  1. Memoria informativa.
  2. Planos de información.
  3. Memoria justificativa.
- Documentos con eficacia normativa:
  4. Planos de ordenación.
  5. Normas urbanísticas.

A estos documentos se une el Catálogo contenido en el Plan General vigente, en lo referido al ámbito de los sectores objeto del presente planeamiento.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

ARTÍCULO 2.1. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se delimitan una serie de unidades de ejecución que incluyen la superficie del suelo clasificado como urbanizable por el presente Plan. Será posible la redelimitación de Unidades, mediante la modificación de sus límites, agrupación o subdivisión de sus ámbitos, siempre que no implique modificación del Área de Reparto ni de los aprovechamientos tipo. En este caso concreto no se exigirá la redacción o modificación del planeamiento, pudiéndose realizar la redelimitación directamente mediante los Programas de Actuación Integrada.

ARTÍCULO 2.2. ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

1. Todo el suelo clasificado como urbanizable por el presente Plan está incluido en la misma Área de reparto, constituida por el suelo Urbanizable Residencial extensivo, en régimen de baja densidad, tal como lo define el Plan General. El aprovechamiento tipo es de 0,10 m^2t/m^2s, obtenido como cociente entre la edificabilidad total del suelo urbanizable y la superficie computable del conjunto de los sectores.

2. En el suelo clasificado como urbano, por tratarse de parcelas con edificación consolidada, las áreas de reparto son uniparcelarias y su aprovechamiento es el resultante de la aplicación de las condiciones de edificabilidad establecidas en este Plan.

ARTÍCULO 2.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

1. En el suelo clasificado como urbano por tratarse de parcelas con edificación consolidada, además de los deberes de cesión de suelo dotacional y de urbanización, en los términos establecidos por la legislación y el planeamiento, será de aplicación lo dispuesto por el apartado 2 del artículo 21 de la LUV. Los propietarios deberán realizar, en favor del Ayuntamiento, la cesión de suelo o una compensación económica de valor equivalente al de las parcelas edificables correspondientes al 5 por 100 del incremento de aprovechamiento que les atribuye el Plan respecto al preexistente, lícitamente realizado. Esta compensación económica se cuantificará en el momento de la obtención del permiso para realizar las obras de ampliación, sobre la base de un estudio de mercado actualizado.

2. En el suelo clasificado como urbanizable, además de los deberes de cesión de suelo dotacional, de equidistribución del aprovechamiento y de costear la urbanización, en los términos establecidos por la legislación y el planeamiento, será de aplicación lo dispuesto por el artículo 23 de la LUV. Los propietarios deberán realizar, en favor del Ayuntamiento, la cesión gratuita de las parcelas edificables correspondientes a la cesión del 10% o porcentaje que legalmente corresponda de aprovechamiento tipo libre de cargas de urbanización, o, en su caso, la indemnización sustitutiva equivalente. Las parcelas que por este concepto reciba la administración actuante, así como los ingresos que reciba por indemnización sustitutiva de dicha cesión, quedarán integradas en el patrimonio público de suelo.

3. Para la adquisición del excedente de aprovechamiento de la parcela que resulte de aplicar el Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto, podrá ser de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del artículo 2.17 de las Normas del Plan General en lo referente al cálculo del importe del excedente de aprovechamiento.

ARTÍCULO 2.4. CONDICIONES DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

1. Para la planificación y ejecución de las obras de urbanización, la Administración podrá aprobar Planes Especiales de Infraestructuras con la finalidad de definir las características de las conexiones e instalaciones de la red viaria, las infraestructuras de saneamiento o abastecimiento o del resto de infraestructuras y servicios públicos de urbanización.

2. Dada la continuidad e interpenetración de las áreas clasificadas como suelo urbanizable y de las parcelas clasificadas como suelo urbano por tratarse de parcelas con edificación consolidada, por razones justificadas en la coherencia y unidad funcional de la obra de urbanización podrán realizarse actuaciones urbanísticas por gestión directa o indirecta que incluyan simultáneamente unidades de ejecución de suelo urbanizable y actuaciones aisladas del suelo urbano. En estos casos deberá justificarse la necesidad de la actuación conjunta para garantizar la calidad y homogeneidad optima de la urbanización.

3. Asimismo, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 28.2 de la LUV y 240 del ROGTU la Administración podrá desarrollar actuaciones urbanizadoras por gestión directa sin Programa de Actuación Integrada, pudiendo repercutir el coste de las obras de urbanización mediante la imposición de un canon de urbanización. Las viviendas preexistentes abonarán, en todo caso, los costes de urbanización correspondientes a los nuevos servicios implantados. Se entienden por primera implantación de servicios la ejecución de las obras de infraestructura enunciadas por el apartado 3 del artículo 240 del ROGTU. No se entenderá que los servicios urbanísticos están implantados cuando las obras de urbanización preexistentes se hayan realizado sin el adecuado control técnico y administrativo de sus condiciones de proyecto y ejecución, o sin que se acredite fehacientemente su idoneidad mediante la documentación técnica adecuada.

4. En aquellas unidades de ejecución, que incluyan en su ámbito alguno de los elementos de la Red Primaria Viaria 19aPRV, 19cPRV, 19ePRV y 19fPRV prevista en el Plan General, y cuyo desarrollo lleve a un incremento de los costes de urbanización que excedan comparativamente con los del resto de Unidades de Ejecución y dado el carácter de res primaria estructural de estos viales, el ayuntamiento podrá contribuir a sufragar los costes de ejecución de este elemento de conexión viaria.

ARTÍCULO 2.5. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. El diseño de los viales, de los espacios libre y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, que deberán cumplir las prescripciones establecidas por la legislación urbanística, por el planeamiento y el resto de disposiciones municipales de aplicación.

2. Cada Proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes propias del sector y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios o agentes urbanizadores.

3. El Proyecto de Urbanización podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Podrá asimismo realizar pequeñas adaptaciones de las alineaciones y los límites de los viarios y espacios libres para adaptarse a la realidad existente y preservar elementos de arbolado, cerramientos o edificaciones de interés, sin que éste hecho suponga modificación de la ordenación urbanística.

ARTÍCULO 2.6. CONDICIONES DE CONEXIÓN Y URBANIZACIÓN

Las condiciones de conexión y urbanización son las establecidas por el Plan General en los artículos 1.29 a 1.36 de las Normas Urbanísticas, con las siguientes precisiones:

1. Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan, en el Plan General y en la normativa establecida para las obras municipales. Deberán incluir, además de los viales interiores al sector, aquellos elementos de la red primaria y los viarios perimetrales necesarios para dotar a las parcelas de la condición de solar.

2. En los espacios libres y en los nuevos viarios en que resulte posible se procurará implantar carriles bici específicos, calzadas con prioridad para ciclistas y paseos peatonales formando itinerarios continuos que conecten entre sí los principales viales de acceso desde la población y los espacios libres del sector.

3. Los espacios libres se tratarán de forma adecuada, con especies vegetales arbóreas y arbustivas autóctonas, con red de riego integrada, y con especial cuidado para que se integren en el paisaje que los circunda. El suministro de riego se procurará que sea independiente del de agua potable.

4. El abastecimiento de agua potable deberá tener la capacidad y características adecuadas para dar servicio suficiente a los usos y edificaciones existentes y a los previstos por el presente Plan.

5. La evacuación de aguas se realizará de modo separativo. Justificadamente se podrá admitir la evacuación de aguas pluviales por escorrentía superficial, o mediante conducciones unitarias en los casos en que las condiciones de evacuación así lo aconsejen.

6. En tanto no se realicen las obras de urbanización integral de las zonas de suelo residencial extensivo, podrá permitirse en aquellas parcelas que no puedan evacuar las aguas residuales a la red pública de alcantarillado, de modo excepcional y con carácter provisional, la utilización de sistemas de oxidación total, sin permitirse la evacuación a fosas sépticas o pozos ciegos. En todos los casos deberá garantizarse la contribución a las obras de urbanización integral pendientes.

7. El tratamiento de las líneas de alta tensión consistirá en su soterramiento, o bien, en su defecto, se deberá establecer una franja de protección en la que quedará limitada la protección de árboles y prohibido cualquier tipo de edificación, de conformidad con la legislación vigente que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

8. En el ámbito de las Unidades de Ejecución las conducciones de primera instalación de electrificación de media o baja tensión serán subterráneas, excepto cuando se trate de parcelas individuales integradas en áreas continuas de suelo urbano consolidado. Esta misma condición podrá ser exigida, de modo justificado para cualquier tipo de actuación urbanística o de edificación cuando pueda realizarse de modo autónomo.

9. Será obligatorio la interceptación y canalización por vía pública de aquellas escorrentías de aguas pluviales que discurran por parcela privada. En casos excepcionales en que no sea posible ejecutar estos desvíos, se podrá mantener el trazado actual de la escorrentía por parcela privada siempre que se constituya servidumbre de paso a favor de la administración para la eventual limpieza o desobstrucción de dichas vías de desagüe.

ARTÍCULO 2.7. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS USOS DOTACIONALES PÚBLICOS

La reserva de suelo para equipamiento público se adscribe al uso dotacional previsto en los planos de ordenación. Son de aplicación las condiciones establecidas por el Plan General.

ARTÍCULO 2.8. OBRAS PERMITIDAS EN LAS PARCELAS DE DOMINIO PRIVADO

1. La realización de obras en las parcelas de suelo urbanizable exigirá el cumplimiento previo de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización correspondientes a los propietarios, de acuerdo con las condiciones establecidas por el preceptivo Programa de Actuación Integrada.

En las edificaciones existentes en estas parcelas se podrá aplicar el régimen de edificaciones no ajustadas al Plan, según lo dispuesto por los artículos 1.62 y 1.63 de las Normas Urbanísticas del Plan General, excepto en el caso de que se traten de edificaciones en situación de fuera de ordenación, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto por los artículos 1.60 y 1.61 de las indicadas Normas.

2.En las edificaciones existentes que no se adecuen íntegramente a las condiciones establecidas para su zona de ordenación (parcelación, ocupación, régimen de alturas, cubiertas, etc…) se admiten obras de reforma y mejora siempre que las obras a realizar no acentúen la inadecuación al planeamiento, ni supongan la completa reconstrucción de los edificios disconformes con la ordenación.

3. En el suelo clasificado como suelo urbano por tratarse de parcelas con edificación consolidada, el régimen aplicable es el siguiente:

- Podrá obtenerse el título que habilite para la realización de obras de conservación o de reforma parcial, pudiendo no exigirse el retranqueo de los cerramientos, la cesión de suelo dotacional, la compensación económica correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido por el plan ni el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización. Este mismo régimen podrá ser aplicado para la realización de obras que no incrementen la edificabilidad de la parcela.
- Para la autorización de las obras de ampliación de la edificación existente, con las condiciones establecidas para la correspondiente zona de ordenación, será exigible la cesión de suelo dotacional y la compensación económica correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido por el Plan. Será exigible así mismo el cumplimiento de los deberes de urbanización. En el caso de no ser posible realizar las obras de urbanización se exigirá el compromiso de asumir dichas obligaciones, que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, o el depósito o prestación de garantías equivalentes por el importe previsible de dichas obras.
- Para la realización de obras de reforma o redistribución generales de la edificación y para la sustitución de la edificación existente por obra de nueva construcción será exigible el retranqueo de los cerramientos, la cesión de suelo dotacional, la compensación económica correspondiente al incremento de aprovechamiento atribuido por el plan y el cumplimiento íntegro de los deberes de urbanización. En el caso de no poderse realizar las obras de urbanización se exigirá el compromiso de asumir dichas obligaciones, que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad, o el depósito o prestación de garantías equivalentes por el importe previsible de dichas obras.

  En el caso de obras de reforma o redistribución generales de la edificación que no supongan cambio en la ubicación de la edificación existente, el retranqueo de los cerramientos que establece el artículo 3.2.11 respecto a los caminos será exigible hasta que la separación de esa edificación al nuevo linde sea de al menos de 2,5 m.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

SECCIÓN A. ZONA DE ORDENACIÓN AIS SUR. RESIDENCIAL EXTENSIVA AISLADA SECTORES SD 11, 12, 13 Y 14.

ARTÍCULO 3.1. DELIMITACIÓN Y AMBITO

Esta zona de ordenación es de aplicación tanto a las parcelas clasificadas como suelo urbanizable - identificadas en el plano de asignación y calificación de destinos urbanísticos con la clave AIS -, como a las parcelas clasificadas como suelo urbano - identificadas en el plano de asignación y calificación de destinos urbanísticos con la clave AISC-.

ARTÍCULO 3.2. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan o en los Estudios de Detalle requeridos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución. Las condiciones de los Estudios de Detalle son las establecidas por el Plan General para la zona AIS, de edificación extensiva aislada.

2. RETRANQUEOS

a) En las parcelas consolidadas por la edificación el retranqueo mínimo será el existente en las edificaciones ya consolidadas. En caso de sustitución o ampliación, los nuevos cuerpos construidos deberán respetar las condiciones establecidas con carácter general en el apartado siguiente.

b) En las parcelas de superficie igual o superior a 2.000 m2 las edificaciones, deberán retranquearse un mínimo de 6 metros respecto de las alineaciones y 4 metros respecto a los demás lindes.

c) En las parcelas de superficie inferior a 2.000 m2 las edificaciones, deberán retranquearse un mínimo de 5 metros respecto de las alineaciones y 3 metros respecto a los demás lindes.

d) Las instalaciones descubiertas que no consuman edificabilidad y que tengan una altura no superior a 1,5 metros, tales como paelleros, barbacoas, piscinas, etc, podrán reducir hasta 3 metros su separación respecto a lindes con alineaciones o predios colindantes.

e) Mediante acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes, formulado en documento público, podrán reducirse los retranqueos de las edificaciones auxiliares, cubiertas o no cubiertas, no destinadas a vivienda, como trasteros, garajes, paelleros o instalaciones deportivas, en lo referente a sus lindes compartidos.

f) En los casos en que, dada la especial conformación de la parcela, el cumplimiento de las condiciones generales de retranqueo impida hacer efectiva la edificabilidad máxima permitida en la parcela, podrán reducirse las distancias en la proporción mínima indispensable para hacer viable la edificabilidad.

3. PARCELA MÍNIMA.

a) Las condiciones de parcela mínima son las siguientes:

- Superficie: 2.000 m^2.
- Fachada mínima: 25 metros.
- Círculo inscribible: 25 metros.

En suelo urbanizable, cuando la diferencia entre la superficie total de un ámbito continuo a reparcelar y un número entero N de parcelas de 2000 m2 sea menor de 500 m2, podrá dividirse en este número parcelas, que se considerará que cumplen con las condiciones de superficie mínima de parcela edificable. Como ejemplo una manzana de 3.600 m2 de superficie puede dividirse en dos parcelas de 1.800 m2, y una manzana de 5.700 m2, en tres parcelas de 1.900 m2 cada una.

b) Podrán también edificarse aquellas parcelas que, con la ordenación establecida en el Plan Parcial, limiten en todos sus lindes con parcelas consolidadas por la edificación, según la clasificación contenida en este Plan, y no cumplan las condiciones de parcela mínima.

c) Asimismo serán edificables aquellas parcelas que por la consolidación de sus lindes o por tener su acceso en viales en fondo de saco no puedan cumplir con las condiciones de fachada mínima, debiendo cumplir en todo caso con el resto de condiciones de superficie y círculo inscribible establecidas.

4. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS.

a). En el suelo clasificado como urbanizable (clave de zona AIS en el plano de ordenación) por el Plan, el coeficiente de edificabilidad neta en parcela será el establecido para cada una de ellas en función de cada manzana según la siguiente tabla:

SD-11	
I.E.N.-1: 0,1374 m²/m²	AIS-1, AIS-2, AIS-3, AIS-4, AIS-5, AIS-6, AIS-7
I.E.N.-2: 0,1500 m²/m²	AIS-8
SD-12	
I.E.N.-3: 0,1307 m²/m²	AIS-1, AIS-3, AIS-4, AIS-5, AIS-6
I.E.N.-4: 0,1300 m²/m²	AIS-2
I.E.N.-5: 0,2775 m²/m²	AIS-21
I.E.N.-6: 0,1435 m²/m²	AIS-8, AIS-9, AIS-10, AIS-11, AIS-12, AIS-13, AIS-17, AIS-18, AIS-19, AIS-20
I.E.N.-7: 0,1440 m²/m²	AIS-14, AIS-15, AIS-16
I.E.N.-8: 0,1055 m²/m²	AIS-7
I.E.N.-9: 0,1019 m²/m²	AIS-22
SD-13	
I.E.N.-10: 0,1349 m²/m²	AIS-4, AIS-5, AIS-6, AIS-7, AIS-8, AIS-9, AIS-10, AIS-11
I.E.N.-11: 0,1370 m²/m²	AIS-1, AIS-2, AIS-3
SD-14	
I.E.N.-12: 0,1019 m²/m²	AIS-22, AIS-23, AIS-24, AIS-25, AIS-26, AIS-27, AIS-29, AIS-30, AIS-31, AIS-32, AIS-33, AIS-35, AIS-43
I.E.N.-11: 0,1019 m²/m²	AIS-1, AIS-2, AIS-3, AIS-4, AIS-5, AIS-6, AIS-8, AIS-9, AIS-10, AIS-11, AIS-14, AIS-16, AIS-19, AIS-20, AIS-21, AIS-39, AIS-41, AIS-42

I.E.N.-13: 0,1019 m²/m²	AIS-28
I.E.N.-14: 0,1019 m²/m²	AIS-45, AIS-46
I.E.N.-15: 0,1019 m²/m²	AIS-7, AIS-12, AIS-15, AIS-17, AIS-18
I.E.N.-16: 0,1019 m²/m²	AIS-40
I.E.N.-2: 0,1019 m²/m²	AIS-38
I.E.N.-17: 0,1019 m²/m²	AIS-34, AIS-36, AIS-37, AIS-44
I.E.N.-18: 0,1019 m²/m²	AIS-13

b). En el suelo clasificado como urbano (clave de zona AISC en el plano de ordenación) por el Plan, por tratarse de parcelas vinculadas a viviendas consolidadas, la edificabilidad máxima permitida será la existente en el momento de inicio de la redacción del presente Plan, tal como se refleja en la documentación cartográfica del mismo y en los listados de superficie construida por parcela que, como documentación anexa, recogen el contenido de los datos catastrales. Podrá autorizarse la ampliación de la edificación con un límite fijado en el 20 % de esta superficie construida, sin que pueda superarse en la parcela un índice de edificabilidad neta de 0,15 m^2t/m^2s.

No se considera modificación del planeamiento la mayor precisión de los datos de superficie construida de las parcelas, obtenida mediante una medición más detallada de los edificios preexistentes, aunque introduzcan cambios en los listados anexos al presente Plan.

No computará como superficie construida existente la superficie edificada que no pueda considerarse consolidada, por no haber obtenido las licencias urbanísticas y demás autorizaciones sectoriales exigibles o por no haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones, tal como establece el artículo 236 del ROGTU.

c). A efectos del cálculo de la edificabilidad computan todas las edificaciones cubiertas. Las cubiertas ligeras desplegables, como en el caso de cubrición temporal de piscinas, computan al 50 %.

d). Ocupación máxima de parcela: 15 % de la parcela para la edificación principal y 10 % de la parcela para las edificaciones secundarias. Se consideran edificaciones secundarias los trasteros, garajes, paelleros o barbacoas cubiertos, las instalaciones deportivas cubiertas y otros cuerpos auxiliares no integrados en la vivienda.

La superficie destinada a la edificación y a otros usos que exijan pavimentado no podrá exceder del 40 % de la superficie total de la parcela. En esta cifra se incluyen los elementos que no consumen edificabilidad como instalaciones deportivas, piscinas y pavimentos descubiertos.

5. EDIFICABILIDAD MINIMA.

La edificabilidad mínima será la menor de las siguientes cifras:

- El 30 % de la máxima permitida por el Plan.
- 80 m^2t.

6. SÓTANOS.

Se admite la construcción de una planta sótano, referida a la rasante natural del terreno, con una superficie no superior a 200 m^2 construidos por parcela.

Los sótanos deberán tener la cara inferior del forjado del techo a menos de 0'80 metros por encima de la rasante de la calle o de la rasante natural del terreno. En las calles con pendiente no se permite en ningún punto de la fachada que el nivel de la cara inferior del forjado de techo supere una altura de 1,2 metros respecto la rasante de la calle o a la rasante natural del terreno.

7. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas se establece en 2, sin permitirse los áticos ni los trasteros sobre la altura de cornisa. Las edificaciones secundarias, como trasteros, garajes, paelleros o barbacoas cubiertos, las instalaciones deportivas cubiertas y otros cuerpos auxiliares no integrados en la vivienda tendrán una altura máxima de una planta.

8. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima de cornisa es de 4 m para las edificaciones de una planta y de 7 metros para dos plantas, sin poder superarse estas cifras en ningún punto de las fachadas del edificio.

La altura máxima total no podrá superar la cifra de 3 metros sobre la altura de cornisa del edificio, tanto para cubiertas planas como para la cumbrera de las cubiertas inclinadas.

Cuando la diferencia entre la rasante natural del terreno y la cota de rasante de la alineación de parcela sea superior a 1 metro, las alturas máximas deberán respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirán en vertical a partir de la cota del terreno natural.

9. CUBIERTAS.

Se autorizan cubierta planas y cubiertas inclinadas, siempre que los elementos técnicos de instalaciones queden debidamente integrados en el conjunto del edificio. En el caso de cubierta inclinada los faldones serán continuos y de pendiente semejante en todas las vertientes. Las pendientes podrán oscilar entre el 30% y el 45%.

La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3 metros sobre la altura de cornisa del edificio. No se permite la apertura de ventanas en los planos de las cubiertas inclinadas.

10. ENTREPLANTAS.

No se autorizan

11. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de parcela son obligatorios. En su linde con los caminos y viales públicos deberán tener una separación mínima de cuatro metros respecto al eje de los caminos actuales a los que den frente. En casos justificados se podrá permitir un mayor retranqueo en parte del trazado del cerramiento, con el fin de mejorar las condiciones de acceso a la parcela o relacionar mejor la edificación con el vial.

La altura máxima de los cerramientos recayentes a viales, caminos o sendas y elementos dotacionales será tal que en ningún caso se rebase la altura de 3,00 m medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

La altura máxima de los cerramientos del resto de lindes no superará los 1,50 m medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc..., hasta una altura máxima de 3 metros.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. Tanto los muros de abancalamiento como las partes macizas de los cerramientos estarán realizados preferentemente con mampostería.

12. OTRAS CONDICIONES.

a) En el suelo clasificado como urbano por tratarse de parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas solo se permite la existencia de una única vivienda por parcela, salvo en el caso de que con anterioridad al inicio de la redacción del presente Plan ya estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad como parcelas mancomunadas, en cuyo caso podrá mantenerse el régimen mancomunado. En el suelo clasificado como urbanizable se podrá permitir hasta un máximo de tres viviendas en parcela mancomunada en las condiciones establecidas por el artículo 3.4 de las presentes Normas.

b) Es obligatorio el mantenimiento y preservación del arbolado de los espacios identificados en los planos de ordenación de la serie O.2 como arbolado de interés. Justificadamente podrán autorizarse pequeñas modificaciones de los límites del espacio arbolado preservado, basadas en la mejora de la documentación sobre las características del arbolado y el incremento de la calidad paisajística lograda con la intervención propuesta. En los casos en que el arbolado preservado ocupe la totalidad de la parcela o impida hacer efectiva la edificabilidad asignada a la parcela de acuerdo con las condiciones establecidas por el Plan, se permitirá la tala estricta para hacer efectiva dicha edificabilidad.

c) Los espacios libres de parcela mantendrán sensiblemente el nivel natural de las tierras y se tratarán con jardinería y arbolado. Los abancalamientos que hayan de realizarse deberán respetar en lo posible los perfiles originales del terreno. Son de aplicación las condiciones establecidas por los artículos 2.28 y 2.29 de las Normas del Plan General.

d) Los espacios libres de las parcelas clasificadas por el plan como suelo urbano, por tratarse de parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas, por los que discurran las escorrentías de las aguas pluviales deberán de ser mantenidos expeditos, limpios y en condiciones de servicio por sus propietarios hasta el momento en que se ejecuten las obras de canalización necesarias para canalizar el curso de dichas escorrentías. Aún en el caso de estar delimitados por vallados o muros, estos espacios tendrán la consideración de espacio libre privado, y el retranqueo de la edificación en dichas parcelas será de 4 m con respecto a dichos márgenes.

ARTÍCULO 3.3. CONDICIONES DE USO.

Uso Dominante: **Residencial Unifamiliar.**

Usos compatibles:

- Tco. Tco1 y Tco2, con un límite de 200 m^2 de superficie.
- Rcm. Residencial Comunitario.
- Tho. Hotelero.

- Tre Recreativo: Tre 1.
- Dad Asistencial.
- Ddp. Deportivo, en espacios libres privados o como edificación auxiliar.
- Ded. Educativo-Cultural.
- Par Aparcamiento: Par1a, Par1b y Par1c
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.
- Se admite asimismo el uso de explotación equina no comercial, con un máximo de 3 animales por parcela, que incluye cualquier instalación, construcción o lugar en los que se tengan, críen, manejen o expongan animales de la especie equina, sin fines lucrativos.

El resto de usos se consideran incompatibles con la ordenación.

ARTÍCULO 3.4. SEGREGACIÓN DE VIVIENDAS EN PARCELA MANCOMUNADA.

En el suelo clasificado como urbanizable por el presente Plan, por no tratarse de parcelas vinculadas a viviendas consolidadas, se permitirá la segregación de viviendas en parcela mancomunada con las siguientes condiciones:

a) El número de viviendas no podrá ser superior al que se obtendría de la aplicación de las condiciones generales de parcela mínima, con un máximo de tres.

b) La suma de la edificabilidad de las viviendas no será superior a la máxima de la parcela original.

c) El 30% del suelo como mínimo será mancomunado a efectos de ejecución, uso y mantenimiento, impidiéndose cualquier tipo de ocupación que dificulte la circulación por accesos y emergencias.

d) El acceso a las viviendas mancomunadas será único en cada frente de vial. Las dotaciones de infraestructuras serán mancomunadas con un sólo punto de enganche en las redes públicas.

e) Toda licencia de parcelación, construcción u ocupación será precedida por un Estudio de Detalle que fije las características de los elementos mancomunados (cerramientos de vial público y de lindes, aparcamientos, arbolado y jardinería, pavimentación, infraestructuras), número y situación de viviendas, cuota de participación en el mantenimiento que determinará la distribución entre los propietarios de las cargas correspondientes.

f) La ejecución completa de los elementos mancomunados será previa o simultánea a la edificación de las viviendas, condicionándose la concesión de la primera licencia de ocupación a la finalización de las obras de acondicionamiento del conjunto de la parcela.

SECCIÓN B. ZONA DE ORDENACIÓN TEA SUR. TERCIARIO EDIFICACIÓN ABIERTA SECTOR SD 14.

ARTÍCULO 3.5. DELIMITACIÓN Y AMBITO

Esta zona de ordenación es de aplicación a las parcelas clasificadas como suelo urbano - identificadas en el plano de asignación y calificación de destinos urbanísticos con la clave TEA.

ARTÍCULO 3.6. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN

1. ALINEACIONES.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan o en los Estudios de Detalle requeridos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución. Las condiciones de los Estudios de Detalle son las establecidas por el Plan General para la zona AIS, de edificación extensiva aislada.

2. RETRANQUEOS

En las parcelas consolidadas por la edificación el retranqueo mínimo será el existente en las edificaciones ya consolidadas. En caso de sustitución o ampliación, los nuevos cuerpos construidos deberán respetar las condiciones establecidas con carácter general en el apartado siguiente.

Mínimo de 4 m respecto a las alineaciones y 3 metros respecto a los demás lindes.

3. PARCELA MÍNIMA.

Las condiciones de parcela mínima son las siguientes:

- Superficie: 1.500 m^2.
- Fachada mínima: 20 metros.
- Círculo inscribible: 20 metros.

Asimismo serán edificables aquellas parcelas que por la consolidación de sus lindes o por tener su acceso en viales en fondo de saco no puedan cumplir con las condiciones de fachada mínima, debiendo cumplir en todo caso con el resto de condiciones de superficie y círculo inscribible establecidas.

4. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS.

a) Por tratarse de suelo clasificado como urbano por el Plan, por tratarse de parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y compatibles con la ordenación, la edificabilidad máxima permitida será la existente en el momento de inicio de la redacción del presente Plan, tal como se refleja en los listados de superficie construida por parcela que, como documentación anexa, se acompaña a la normativa.

No se considera modificación del planeamiento la mayor precisión de los datos de superficie construida de las parcelas, obtenida mediante una medición más detallada de los edificios preexistentes, aunque introduzcan cambios en los listados anexos al presente Plan.

No computará como superficie construida existente la superficie edificada que no pueda considerarse consolidada, por no haber obtenido las licencias urbanísticas y demás autorizaciones sectoriales exigibles o por no haber prescrito las acciones para la restauración de la legalidad urbanística o para la imposición de sanciones, tal como establece el artículo 236 del ROGTU.

b). A efectos del cálculo de la edificabilidad computan todas las edificaciones cubiertas.

c). Ocupación máxima de parcela: 40 % de la parcela para la edificación principal y 10 % de la parcela para las edificaciones secundarias. Se consideran edificaciones secundarias los de instalaciones técnicas vinculadas a la actividad principal.

La superficie destinada a la edificación y a otros usos que exijan pavimentado no podrá exceder del 60 % de la superficie total de la parcela. En esta cifra se incluyen los elementos que no consumen edificabilidad como instalaciones y pavimentos descubiertos.

5. EDIFICABILIDAD MINIMA.

La edificabilidad mínima permitida será del 30 % de la máxima permitida por el Plan.

6. SÓTANOS.

Se admite la construcción de una planta sótano, referida a la rasante natural del terreno, con una superficie no superior al 60 % de la parcela.

Los sótanos deberán tener la cara inferior del forjado del techo a menos de 0’80 metros por encima de la rasante de la calle o de la rasante natural del terreno. En las calles con pendiente no se permite en ningún punto de la fachada que el nivel de la cara inferior del forjado de techo supere una altura de 1,2 metros respecto la rasante de la calle o a la rasante natural del terreno.

7. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas se establece en 2.

Las edificaciones e instalaciones secundarias, separadas de la edificación principal tendrán una altura máxima de una planta.

8. ALTURA MÁXIMA.

Por ser de suelo clasificado como urbano por el Plan, al tratarse de parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y compatibles con la ordenación, las alturas máximas de cornisa y de edificación son las existentes en el momento de inicio de la redacción del presente Plan.

En el caso de restructuración global de la edificación o de sustitución por un edificio dde nueva planta se cumplirá lo siguiente:

La altura máxima de cornisa es de 4 m para las edificaciones de una planta y de 7 metros para dos plantas, sin poder superarse estas cifras en ningún punto de las fachadas del edificio.

La altura máxima total no podrá superar la cifra de 3 metros sobre la altura de cornisa del edificio, tanto para cubiertas planas como para la cumbrera de las cubiertas inclinadas.

Cuando la diferencia entre la rasante natural del terreno y la cota de rasante de la alineación de parcela sea superior a 1 metro, las alturas máximas deberán respetarse en cualquier punto de las fachadas y se medirán en vertical a partir de la cota del terreno natural.

9. CUBIERTAS.

Se autorizan cubierta planas y cubiertas inclinadas, siempre que los elementos técnicos de instalaciones queden debidamente integrados en el conjunto del edificio. En el caso de cubierta inclinada los faldones serán continuos y de pendiente semejante en todas las vertientes. Las pendientes podrán oscilar entre el 30% y el 45%.

La altura máxima de la cumbrera no podrá superar una altura de 3 metros sobre la altura de cornisa del edificio. No se permite la apertura de huecos en los planos de las cubiertas inclinadas.

10. ENTREPLANTAS.

No se autorizan

11. CERRAMIENTOS.

Los cerramientos de parcela son obligatorios. La altura máxima de los cerramientos recayentes a viales, caminos o sendas y elementos dotacionales será tal que en ningún caso se rebase la altura de 3,00 m medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

La altura máxima de los cerramientos del resto de lindes no superará los 1,50 m medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde, pudiendo continuarse mediante verjas metálicas caladas, setos, etc..., hasta una altura máxima de 3 metros.

Los cerramientos deberán tener un tratamiento y acabados de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores. Son asimismo de aplicación las condiciones estéticas y de vallado establecidas para la zona de ordenación AIS.

12. OTRAS CONDICIONES.

a) Los espacios libres de parcela mantendrán sensiblemente el nivel natural de las tierras y se tratarán con jardinería y arbolado. Los abancalamientos que hayan de realizarse deberán respetar en lo posible los perfiles originales del terreno. Son de aplicación las condiciones establecidas por los artículos 2.28 y 2.29 de las Normas del Plan General.

b) Los espacios libres de las parcelas clasificadas por el plan como suelo urbano, por tratarse de parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas, por los que discurran las escorrentías de las aguas pluviales deberán de ser mantenidos expeditos, limpios y en condiciones de servicio por sus propietarios hasta el momento en que se ejecuten las obras de canalización necesarias para canalizar el curso de dichas escorrentías. Aún en el caso de estar delimitados por vallados o muros, estos espacios tendrán la consideración de espacio libre privado, y el retranqueo de la edificación en dichas parcelas será de 4 m con respecto a dichos márgenes.

c) En función de los usos y actividades a implantar se podrá exigir el establecimiento o mejora de condiciones específicas referidas a la volumetría, a las condiciones de acceso y aparcamiento o a las instalaciones y servicios urbanísticos.

ARTÍCULO 3.7. CONDICIONES DE USO.

Uso Dominante: **Terciario**, excepto **T**co 3, Tre2 y 3, que están prohibidos

Usos compatibles:

- Rcm. Residencial Comunitario.
- Dad Asistencial.
- Ddp. Deportivo, en espacios libres privados o como edificación auxiliar.
- Ded. Educativo-Cultural.
- Par Aparcamiento: Par1a, Par1b y Par1c
- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.
- Se admite asimismo el uso de explotación equina no comercial, con un máximo de 3 animales por parcela, que incluye cualquier instalación, construcción o lugar en los que se tengan, críen, manejen o expongan animales de la especie equina, sin fines lucrativos.

El resto de usos se consideran incompatibles con la ordenación.

SECCIÓN B. ZONA DE ORDENACIÓN MD SUR. DOTACIONAL MÚLTIPLE SECTORES SD 11, 12, 13 Y 14.

ARTÍCULO 3.8. PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA EDIFICACIÓN.

1. ALINEACIONES.

Las alineaciones a las que debe sujetarse la edificación son las determinadas gráficamente en los planos de ordenación del presente Plan o en los Estudios de Detalle requeridos para el desarrollo de las Unidades de Ejecución. Las condiciones de los Estudios de Detalle son las establecidas por el Plan General para la zona AIS, de edificación extensiva aislada.

2. RETRANQUEOS

a) Las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de 5 metros respecto de las alineaciones y 3 metros respecto a los demás lindes.

b) En los casos en que, dada la especial conformación de la parcela, el cumplimiento de las condiciones generales de retranqueo impida hacer efectiva la edificabilidad máxima permitida en la parcela, podrán reducirse las distancias en la proporción mínima indispensable para hacer viable la edificabilidad.

3. PARCELA MÍNIMA.

No se establece

4. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN MÁXIMAS.

El coeficiente de edificabilidad neta en parcela será de 0,20 m2t/m2s. La altura máxima de las edificaciones no podrá ser superior a la máxima permitida en las manzanas de uso residencial del entorno. Las instalaciones no consumirán edificabilidad.

A efectos del cálculo de la edificabilidad computan todas las edificaciones cubiertas. Las cubiertas ligeras desplegables, como en el caso de cubrición temporal de piscinas no computarán a estos efectos.

La superficie destinada a la edificación y a otros usos que exijan pavimentado no podrá exceder del 80 % de la superficie total de la parcela. En esta cifra se incluyen los elementos que no consumen edificabilidad como instalaciones deportivas, piscinas y pavimentos descubiertos.

5. SÓTANOS.

Se admite la construcción de una planta sótano, referida a la rasante natural del terreno, con una superficie no superior al 80% de la superficie de la parcela.

6. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas se establece en 2.

7. ALTURA MÁXIMA.

La altura máxima de cornisa es de 8 metros, sin poder superarse estas cifras en ningún punto de las fachadas del edificio.

8. OTRAS CONDICIONES.

1. Los espacios libres de parcela se tratarán con jardinería y arbolado y mantendrán sensiblemente el nivel natural de las tierras. Los abancalamientos que hayan de realizarse deberán respetar en lo posible los perfiles originales del terreno. Son de aplicación las condiciones establecidas por los artículos 2.28 y 2.29 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Son asimismo de aplicación las condiciones estéticas y de vallado establecidas para la zona de ordenación AIS SUR.

ARTÍCULO 3.9. CONDICIONES DE USO.

Usos compatibles:

- Todos los dotacionales públicos según su ordenación específica.
- Espacios libres.
- ID. Infraestructuras-servicios urbanos.

El resto de usos se consideran incompatibles con la ordenación.

Octubre 2014

José Álvarez Alvarado

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos