

## 4.- CONDICIONES GENERALES

### 4.1. SISTEMA DE ORDENACION

Es el conjunto de normas y parámetros de ordenación que regulan con carácter general cada una de las diferentes opciones tipológicas del Plan.

El sistema de ordenación es edificación abierta.

### 4.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

#### 1) Manzana.

Lotes de terreno delimitado en su totalidad por viales o espacios de uso y dominio público, con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y edificación en unidades autónomas y que sirven además de marco de referencia para la aplicación de los índices de edificabilidad.

#### 2) Parcela.

Cada uno de los lotes en que se puede segregar una manzana. La suma de todas la edificabilidad de cada una de las parcelas, será igual a la edificabilidad total de la manzana. Se define como parcela mínima, 100 m<sup>2</sup>. a efecto del presente Plan Parcial, computando se la superficie ocupada y el jardín privado. cambiando esta en función de la tipología, siendo en edificación adosada 100 m<sup>2</sup> y en aislada 200 m<sup>2</sup>.

#### 3) Solar.

La parcela apta para la edificación por estar emplazada con frente a vía pública con la calzada pavimentada, encintado de acera, abastecimiento de agua potable, conexión a la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica o que cumpla las especificaciones del arto 40 del Reglamento de Gestión.

#### 4) Agrupaciones y Segregaciones.

Los solares resultantes de la ordenación del sector, podrán ser objeto de agrupaciones y segregaciones con la única condición de que las parcelas resultantes puedan ser edificables en base a estas Ordenanzas.

#### 5) Alineaciones.

Las líneas que separan los límites de los solares con los viales definidos en el presente Plan.

#### 6) Plano de Fachada.-

El plano vertical perpendicular a la misma en su punto más saliente sobre la rasante. sin considerar los vuelos.

#### 7) Retranqueo.-

Es el valor medio en metros de la distancia a que debe situarse la edificación respecto a uno cualquiera de los linderos de parcela.

#### 8) Separación entre edificaciones.-

La distancia en metros entre los planos de fachada de dos edificios.

#### 9) Fondo edificable máximo.-

Es la profundidad que puede ser ocupada por edificación sobre rasante.

#### 10) Ocupación.-

La relación en términos porcentuales entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total del solar.

#### 11) Espacios libres del solar.-

1- Son espacios libres del solar los terrenos no ocupables por la edificación, en aplicación de las reglas de ocupación máxima. Si son interiores, se denominan también patios de manzana.

2.- Los espacios libres del solar, no podrán ser objeto de aprovechamiento distintos al de espacio libre, jardín o instalaciones deportivas y recreativas o aparcamientos.

#### 12) Edificabilidad.-

Es la relación porcentual, entre la superficie edificable y la superficie neta de parcela, medida en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 13) Superficie edificable.-

Es el valor máximo total en m<sup>2</sup>. de la edificación que pueda realizarse sobre una parcela resultante de aplicar la edificabilidad a la superficie. Se excluyen de este valor las plantas bajo rasante los soportales, pasajes y plantas diáfnas porticadas, que tengan tratamiento adecuado al uso público. Como espacio cerrado, las superficies cubiertas cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,60 m y los castilletes de escaleras y ascensor (en su caso).

#### 14) Rasantes.-

La línea que determina el perfil longitudinal de vía a que da frente el solar, desde la cota del bordillo.

### 4.3. CONDICIONES DE USO

#### 1)Regulación de usos:

Se regulan en estas Ordenanzas los usos dominantes (Residencial) v los complementarios con este.

#### 2)Uso residencial:

Se refieren al uso de vivienda unifamiliar agrupada, escalonada y comercial. Toda la vivienda tendrá al menos una de sus habitaciones vivideras a pública o espacios libres de parcela, con diámetro inscribible de 10 m.

#### 3)Uso terciarios:

Se extiende al uso comercial y administrativo. Se contempla el uso comercial\_ preferentemente, en las plantas bajas de los edificios, con uso residencial y comercial.

Todo comercio o conjunto de comercios agrupados en un solo local. deberá estar dotado de cuarto de aseo, con superficie mínima de 1,50 m. sin comunicación directa con el local de la venta.

Cuando el local sea semisótano con entrada directa por la via pública, dicha entrada ha de tener una altura mínima de 2 m.

#### 4) Usó industrial: o de almacenaje

Se estima compatible con el uso residencial, el definido en ficha urbanística que contemplen los talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

#### 5) Uso dotacional

Comprende el de equipamientos, espacios libres y servicios de infraestructura. Los usos destinados a equipamiento, son:

1-Asistencial: centro guardería y unidades de EGB.

2-Social: Administrativo y sanitario, o bien otros.

Los usos a que se destinan los espacios libres son:

1-Parques y jardines.

2-Zonas de recreo y juego de niños.

Ambos son indiferenciados y compatibles con los usos culturales.

El equipamiento comercial, de uso lucrativo ya definido en el terciario, se sitúa preferentemente en las plantas bajas de los edificios residenciales.

Los aparcamientos, se computarán los definidos en las Ordenanzas particulares, a fin de obtener 1/100 m<sup>2</sup>. de edificación.

#### 6) Uso de comunicaciones

Formado por el sistema viario general y local y las sendas peatonales.

#### 4.4. CONDICIONES HIGIENICAS

Toda construcción con el uso que sea, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en los reglamentos y disposiciones legales vigentes.

##### 1) Condiciones de vivienda.-

No se permitirá viviendas en sótanos.

No se autorizarán viviendas interiores, entendiéndose así aquellas que no posean al menos una de sus habitaciones vivideras a vía pública o espacio libre con anchura de 1 0 m.

##### 2) Patios.-

La altura de los patios cerrados o abiertos se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la coronación del paramento más alto que lo encuadre.

Las dimensiones de patios para cada tipología vienen estipulados en cada ficha.

##### 3) Chimeneas de ventilación.-

Se permitirán las chimeneas de ventilación, tipo Shunt, en cuartos de aseo, basuras, escaleras, despensas y garajes. Tales conductos estarán comunicados con el exterior por su parte superior o inferior, cuando su altura supere los nueve metros.

##### 4) Condiciones de iluminación.-

Toda pieza habitable, tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos con superficie total no inferior a 1/10 de la que tenga en planta el local.

##### 5) Portales.-

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada del portal no tendrá menor de 2,00 m. de luz y se podrá llegar al ascensor cumpliendo el decreto de minusválidos.

##### 6) Escaleras.-

Salvo las escaleras interiores de viviendas unifamiliares, la dimensión mínima será de un metro.

En las edificaciones hasta cuatro plantas se admitirá luz y ventilación cenital por medio de lucernarios con superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras. La dimensión mínima del hueco central será de 0.8 m<sup>2</sup>.

#### 7) Aislamientos.-

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se agrupará el aislamiento de la humedad térmica, contra el fuego y acústica.

#### 8) Agua.-

Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable, con una dotación mínima de 300 L/hab/día.

#### 9) Red de desagües.-

Las aguas pluviales y las negras procedentes de los servicios, serán recibidas y eliminadas conforme señalan las disposiciones vigentes.

### 4.5. CONDICIONES ESTETICAS

1) La ordenación propuesta, permite la actuación por conjuntos de edificación armónicas en su diseño y ajustadas a la estructura de ordenación del conjunto.

2) La composición de fachadas será libre aunque se procurará evitar la utilización de materiales exteriores que supongan notas discordantes en la armonía colorística del medio donde se ubica, con marcado carácter mediterráneo.

3) Vamos a dar unas normas como recomendación a fin de contemplar que el resultado del conjunto sea el solicitado.

3.1. La edificación se debe adecuar al entorno, en los casos escalonados, pegar a una línea imaginaria paralela al terreno, dejando el terreno no ocupado por la edificación y las zonas verdes privadas lo más natural posible, sin destruir la imagen natural existente.

3.2. La edificación no será en bloque continuo, en la tipología residencial escalonada, sino que mediante accesos y pasos irán semejando conjuntos tipo pueblecito", que intercalándose en altura harán un conjunto armónico, no pudiendo dejar en ningún caso medianerías vistas en ningún límite.

4) Recomendaciones.

4.1. Las cubiertas serán inclinadas a ser posible, manteniendo teja tradicional, así mismo, los huecos serán verticales y se prodigarán rejas y balcones típicos de la arquitectura mediterránea, utilizando estos mismos elementos en los vallados de parcelas y cierres exteriores, estos mismos elementos y con estos ritmos, se pueden diseñar absolutamente modernos, aún manteniendo proporciones.

4.2. Los colores a pintar los edificios, serán cremas, blancos, ocre, grises, etc. de alguna forma intentando que la construcción quede armonizada al máximo con el entorno donde se encuentra, pudiendo jugar con los recercados de los huecos para cambios de color.

4.3. No se pueden dejar medianerías vistas, todo debe tener un tratamiento de fachada exterior, en todos y cada uno de sus linderos, salvo estudios conjuntos y edificación por fases que permita, que una vez terminadas estas, quede todo sin medianerías externas.

## 5.- ORDENANZAS PARTICULARES

### 5.1. RESIDENCIAL COMERCIAL (RC)

Es aquella que puede ser duplex, adosados, pareados o aislados, así como viviendas en planta alta y locales en plantas bajas.

Se permiten los usos de comercio, oficinas, servicios, culturales, recreativos y todos aquellos que sean compatibles con el residencial.

Se deberán proveer las plazas de garaje suficientes en cuantía no inferior a una por cada vivienda o apartamento que irán situadas en planta baja, semisótano o sótano, o en patios interiores o exteriores dentro de un solar.

### CONDICIONES

Altura plantas	3 plantas (4 plantas para expresar envolvente)
Altura metros	13 m. para 3 plantas
Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>
Lado mínimo de patio	3 m. ( superficie en base a altura, según computo de VPO)
Vuelos máximos	0,70 m.
<u>OCUPACIÓN</u>	
P.B.	80%
Resto plantas	80%
Lado mínimo patio	3 m.
Edificabilidad	Parcela E3 - 1,01 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> - superficie construida 1.217 m <sup>2</sup> Parcela E2 - 1,00 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> - superficie construida 2.374 m <sup>2</sup>

No se permiten medianerías vistas de ningún tipo.

Nota: Las alturas vienen acondicionadas para el criterio de calles a distinto nivel o con gran pendiente.