



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

VERSIÓN PRELIMINAR.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
PORMENORIZADA DEL ÁMBITO ANIBITS-
MARGEQUIVIR.**

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

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

CALLOSA D'EN SARRIÀ (ALICANTE)



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

ÍNDICE

1. Normas Generales.....	4
2. Régimen de las Edificaciones y Usos	6
2.1. Calificación y Densidad.....	6
2.2. Complejo Inmobiliario Privado	7
2.3. Protección Patrimonial.....	7
2.4. Estudios de Detalle.....	8
3. Normas de Urbanización	9
4. Ordenanzas Generales de Ordenación de parcela, Edificación y Usos.....	12
5. Ordenanzas Particulares de Zonas de Ordenación	15
5.1. Zona de nuevo desarrollo RESIDENCIAL-1 BLOQUE	15
5.2. Zona de Nuevo Desarrollo RESIDENCIAL-2 AISLADA.....	23
5.3. Zona de Nuevo Desarrollo Terciario-1	25
5.4. Zona de Nuevo Desarrollo Terciario-2	27
5.5. Zona de Nuevo Desarrollo EQUIPAMIENTO DOCENTE	30
5.6. Zona de nuevo desarrollo ZONAS VERDES.....	31
6. Normas de movilidad	32
7. Normas de Perspectiva de Género	32
8. Normas de Infraestructura Verde.....	34
9. Normas de Gestión de Red Natura 2000	35
10. Normas de Integración Paisajística	40
10.1. Criterios para la mejora del espacio público.....	40
10.2. Criterios generales de ordenación	40
10.3. Paisaje urbano exterior	41
10.4. Criterios para la ubicación de zonas verdes y protección del arbolado	41
10.5. Protección del Relieve y Cauces	42
10.6. Protección Visual y Acceso al Paisaje.....	42



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

1. NORMAS GENERALES.

Art. 1. Ámbito territorial y objeto.

El presente documento de Ordenación Pormenorizada se ciñe al ámbito del sector Anibits-Margequivir, objeto también de esta Modificación Puntual del Plan General, siendo de aplicación todo lo que le afecte de lo establecido en ella o en los documentos del PGOU que se mantiene vigentes.

Tiene por objeto regular la edificación, la urbanización y las actividades en el ámbito del sector, así como ordenar pormenorizadamente su suelo urbanizable, conforme a los artículos 35 a 39 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana¹ (en adelante LOTUP)

Art. 2. Interpretación de las normas

La interpretación de la ordenación pormenorizada corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida a la Generalitat Valenciana, en virtud de la legislación urbanística de aplicación y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.

La normativa de esta ordenación pormenorizada se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido en esta Modificación Puntual del Plan General y el mismo Plan General, con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la interpretación más favorable al menor aprovechamiento lucrativo, a la mayor dotación de espacios libres o equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte.

Art. 3. Coefficientes correctores según uso y tipología

Dadas las características de la actuación, en esta ORDENACIÓN PORMENORIZADA del sector Anibits-Margequivir no se prevé la aplicación de coeficientes correctores.

El art. 116 introducido en las NNUU de la Modificación Puntual del Plan General de Callosa d'en Sarrià de cuya documentación forma parte este documento, establece sin embargo un coeficiente de ponderación de la edificabilidad destinada a Viviendas de protección pública en base a Estudios de Mercado como la equivalencia de 1 m²t de vivienda libre igual a 0.835 m²t de vivienda sujeta a algún tipo de protección pública.

Art. 4. Terminología

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 (en adelante RZOU), 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:

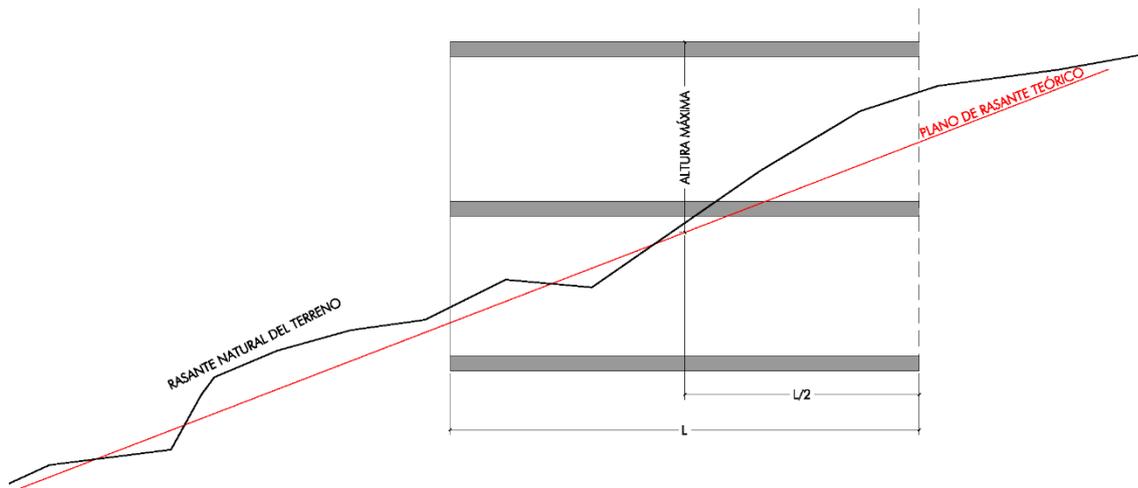


ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

1. 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.

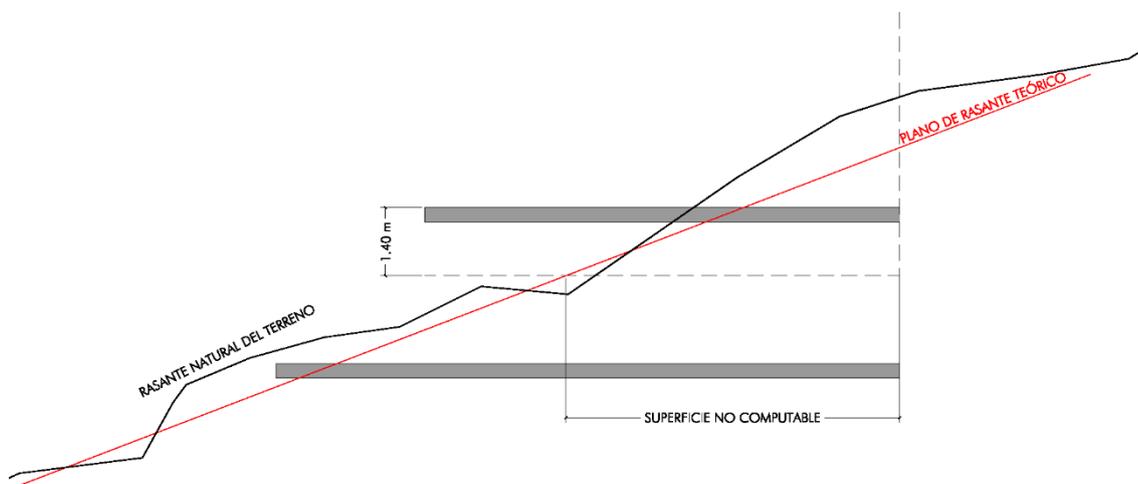
La altura reguladora fijada en las normativas particulares de cada zona se medirá en vertical en el punto medio de la porción de parcela ocupada por edificación.



2. Sótano.

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.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

2. RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y USOS

2.1. CALIFICACIÓN Y DENSIDAD

Art. 5. Asignación de usos

La presente Ordenación Pormenorizada establece para todo el ámbito del sector Anibits-Margequivir la asignación de los usos pormenorizados. La delimitación gráfica de los mismos aparece reflejada en el Plano O-2 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.

Art. 6. Zonas de Ordenación

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

	CLAVE
RESIDENCIAL AISLADA BAJA DENSIDAD (RE-BDE)	
	R2- 0-3, 6-7
	R2-4 y 5
	R2-8 y 9
RESIDENCIAL BLOQUE (BL)	
	R1 Pueblo mediterráneo
(RE-MDE)	VPP
TERCIARIO Residencial	
	TER 1a
	TER 1b
	TER 2a
	TER 2b
EQUIPAMIENTOS	
	SQE
ZONAS VERDES	
	SVJ
	SVA
RED VIARIA SECUNDARIA	—

La densidad de referencia es de 11 Viv./Ha., lo que supone un número indicativo de viviendas para todo el ámbito del Plan de Ordenación Pormenorizada de 962.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

2.2. COMPLEJO INMOBILIARIO PRIVADO

Art. 7. Definición del 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.

Art. 8. Tramitación de licencias en el Complejo Inmobiliario Privado.

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

Art. 9. Condiciones del Complejo Inmobiliario Privado

Las calles y las redes generales de servicios quedarán bajo la vigilancia y control de las entidades distribuidoras y de la entidad particular constituida en Complejo Inmobiliario Privado o a quien expresamente se hayan cedido los derechos y su mantenimiento, así como el de las zonas verdes, arbolado y demás elementos comunes en su perímetro de constitución, será satisfecho por los propietarios de las parcelas.

Las acometidas desde las parcelas a estos servicios serán satisfechas así mismo por los propietarios de las mismas y ejecutadas por el Complejo Inmobiliario Privado.

2.3. PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Art. 10. Autorizaciones en los ámbitos afectados por protección patrimonial.

Los elementos afectados de protección patrimonial de tipo etnológico se consideran Zonas de protección patrimonial en donde se suplementarán las medidas impuestas para cada tipo de suelo con la protección del patrimonio arqueológico o etnológico.

Serán obligatorios los informes preceptivos favorables del servicio competente en la materia para llevar a cabo cualquier actuación en las manzanas en las que se encuentran localizadas. La finalidad es la protección



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

y promoción del patrimonio siendo autorizables las actuaciones tendentes a su estudio, promoción y adecuación turística.

Art. 11. Normativa de aplicación.

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 regirán 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

Art. 12. Normativa de aplicación

La definición de las manzanas establecida en el plano de Ordenación del sector O.4. Condiciones de la Edificación de esta Ordenación Pormenorizada se desarrollará a través de Estudios de Detalle, siguiendo las determinaciones, y documentación contenidos en el art. 41 de la LOTUP y los arts. 191 y 192 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística ROGTU, aprobado por Decreto 67/2006, y sus modificaciones en Decreto 36/2007 y Decreto 46/2008 del Consell. Incluirán entre su documentación el correspondiente análisis de su integración en el Paisaje. Será de aplicación lo que a ello se refiera en el Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Art. 13. Objeto del Estudio de Detalle.

Los Estudios de Detalle, respetando las edificabilidades establecidas para el Sector, podrán definir y variar la forma, volumen y alineación de las edificaciones definidas en esta ordenación pormenorizada, pudiendo aumentar las alturas establecidas en función de las tipologías edificatorias previstas en ella. 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.

Art. 14. Limitaciones de los 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 para ella en el Plano de Ordenación del sector O.4.

No podrá suprimir ni reducir los viales previstos en esta ordenación pormenorizada.

No podrá aumentarse la edificabilidad sobre rasante asignada por esta ordenación pormenorizada 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



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

RZOU y no las contempladas en los planos de ordenación de esta Modificación Puntual del Plan General de Callosa d'en Sarrià con Ordenación Pormenorizada del sector Anibits-Margequivir.

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.

3. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 15. Red viaria e infraestructuras. Condiciones mínimas.

Las condiciones mínimas para la red viaria y espacios libres urbanizables serán las establecidas en los arts. 54-57 y 67 de las NNUU del Plan General de Callosa d'en Sarrià.

Las condiciones y dotaciones mínimas de instalaciones serán las establecidas en las NNUU del Plan General de Callosa d'en Sarrià salvo normativa posterior de obligado cumplimiento de rango superior, y a criterio municipal:

- de Abastecimiento de agua, arts. 59 y 60
- de Evacuación de Aguas Residuales y pluviales, art. 61
- de Alumbrado público, arts. 62 y 63
- de Suministro de Energía eléctrica, arts. 64 y 65
- de Eliminación de Basuras, art. 66

Art. 16. Red viaria. 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.

Art. 17. Red viaria. 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 Sarrià, 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.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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

Art. 18. 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 la presente Ordenación Pormenorizada 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.

Art. 19. 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.

Art. 20. Desmontes.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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.

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

Art. 21. 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.

Art. 22. Proyectos de Urbanización

Cumplirán con el contenido de los arts. 173 y 174 de la LOTUP

Art. 23. Servicios urbanísticos mínimos.

Se estará a lo dispuesto en el art. 69 de las NNUU del Plan General de Callosa d'en Sarrià .

Art. 24. Condiciones de Edificación simultánea a la urbanización en una unidad de ejecución.

No se podrá conceder licencias dentro de una Unidad de Ejecución para simultanear la edificación a la urbanización, sin perjuicio de la exigibilidad de los compromisos, en documento público, de urbanizar, a no utilizar la edificación hasta que se haya urbanizado y recibidas las obras se conformidad por el ayuntamiento y de imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble, hasta que:

- a. Haya adquirido firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de proyecto de reparcelación o de acuerdo declarando innecesaria la reparcelación por haber cedido ya los propietarios al Ayuntamiento el terreno que corresponda y coincidir el aprovechamiento subjetivo con el objetivo en todas las parcelas.
- b. Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- c. La infraestructura básica de la unidad de ejecución y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido hasta el punto de que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a la parcela.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo urbanizable y en el incluido en unidad de ejecución sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas de ejecución de sistemas generales.

Art. 25. Actividades

En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la LEY 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, el DECRETO 32/2014, de 14 de febrero, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo de Actividades con Riesgo de la Comunitat Valenciana y se regula el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección y a la ORDEN 9/2015 de 30 de marzo, de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, por la que se aprueba el protocolo de vigilancia y control para la comprobación del cumplimiento de los requisitos de autorizaciones ambientales integradas y licencias ambientales en instalaciones de la Comunitat Valenciana, o normas legales que las sustituyan. Igualmente será de aplicación la normativa municipal sobre actividades inocuas y de los espectáculos públicos, es decir, la LEY 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos y el DECRETO 143/2015, de 11 de septiembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, o normas legales que las sustituyan.

4. ORDENANZAS GENERALES DE ORDENACIÓN DE PARCELA, EDIFICACIÓN Y USOS.

Art. 26. Parcelaciones urbanísticas

La subdivisión en zonas o manzanas representadas en el plano O-2 de Zonificación encierra el carácter de parcelación urbanística mínima a los efectos del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las Manzanas R1, VPP y TER1 que quedan fuera del complejo inmobiliario privado.

Cada una de las zonas o manzanas establecidas en la Ordenación Pormenorizada, se deberá ejecutar con un proyecto de edificación unitario, que garantice la homogeneidad y calidad. Se exceptúan de lo dispuesto anteriormente las Manzanas R1, 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.

Art. 27. Parámetros urbanísticos para parcelaciones

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 Ordenanzas Particulares de zona y en las Fichas de Ordenación Urbanística:

1. ZONA DE ORDENACIÓN BDE



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

(R2) RE- BDE

Superficie mínima	800 m ²
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 de la presente Ordenación Pormenorizada para esta tipología edificatoria, redactándose si fuese necesario el correspondiente Estudio de Detalle.

2. ZONA DE ORDENACIÓN BL

(R1) RE-BDE y (VPP) RE-MDE

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.

Art. 28. Condiciones genéricas de la edificación.

En el sector se consideran zonas de ordenación diferenciada para las que un enfoque detallado de las condiciones de edificación se desarrollarán más adelante para cada zona homogénea.

Las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo y de sus zonas diferenciadas se ajustaran en cuanto a los términos definidos en el ROGTU, en estas normas generales y en las particulares.

Art. 29. Adaptación de la edificación a la orografía.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se preservarán, en la medida de lo posible, las formas originales de la orografía existente y se integrará totalmente la construcción en ellas, de tal forma que la arquitectura se adaptará a las características ambientales del entorno en todo su desarrollo.

Los edificios se adaptarán a las curvas de nivel, seguirán el terreno natural, para integrarse en el entorno.

Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico que existieran en su entorno inmediato.

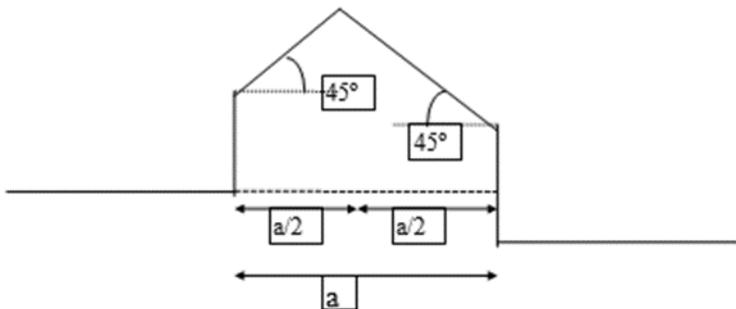
Además, deberán tener todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminadas, empleando formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración paisajística

Las características relacionadas con coloridos, texturas, materiales, etc., serán muy similares sin alterar el entorno, de modo que la compatibilidad será muy alta.

Art. 30. Medición de alturas y volúmenes edificados

Edificios que dan a calles situadas a distinto nivel y en parcelas en pendiente.

- Todo el edificio, incluso las cubiertas, quedará comprendido dentro de una envolvente definida por las líneas trazadas con un ángulo de 45° por los puntos de intersección del plano de cada una de las fachadas con las cubiertas.
- En el caso de que el solar entre vial y vial tenga menos de 10 metros de profundidad se garantizará una anchura del ático de 4 metros, que en este caso quedará centrado entre las dos calles.



c) En parcelas con pendiente superior a 15%, en ningún punto se superarán tres plantas (12 m), desde la rasante del terreno en la cota más baja, debiendo escalonarse el edificio para cumplir este precepto y las determinaciones establecidas en el apartado a).

Art. 31. Condiciones generales de los usos y su compatibilidad

Se estará a lo establecido en el art. 72 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Callosa d'en Sarrià.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

5. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS DE ORDENACIÓN

Las zonas de nuevo desarrollo se han conformado en diferentes zonas de ordenación, recogidas junto a su ámbito en la siguiente tabla ilustrativa:

	CLAVE
RESIDENCIAL AISLADA densidad baja	
	R2
	R2-4 y 5
	R2-8 y 9
RESIDENCIAL BLOQUE (BL)	
Densidad baja	R1 pueblo
	R1-1
	R1-2
Densidad media	VPP
	VPP1
	VPP2
TERCIARIO	
	TER 1a-hotel
	TER 1b-senior
	TER 2a-hotel
	TER 2b-viv alq.
EQUIPAMIENTO QE=cultural	
	SQE 1a
	SQE 1b
	SQE 2
Comunicaciones-Aparcamientos	CA 1
ZONAS VERDES Jardines	
	SVJ1
	SVJ2
RED VIARIA SECUNDARIA	—

5.1. ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL-1 BLOQUE

Art. 32. Zona ND R-1 BLOQUE (BL)

1. Definición y Ámbito

La Zona de Nuevo Desarrollo Residencial Bloque BL está compuesta por dos zonas R1 y VPP, expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación y se desarrolla mayoritariamente en la Unidad de Ejecución 1.

2. Configuración de las zonas



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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

2.1. ZND-RE-1 PUEBLO MEDITERRÁNEO (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.

El tipo edificatorio para esta zona será Residencial en Bloque Aislado desarrollándose a lo largo de calles y plazas formando medianeras, siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones del terreno.

3. Usos pormenorizados

A)	Uso dominante	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
C)	Usos compatibles	TERCIARIO. Serán admisibles las actividades de servicio a la comunidad: comercio, oficinas, pequeñas clínicas, etc 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.

4. Parámetros urbanísticos

4.1 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.

4.2. Relativos a la posición

Morfología y ornamentación: libre separación a lindes.

4.3. Relativos a la intensidad



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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 m²t totales construibles en la correspondiente manzana.

Coficiente de Edificabilidad Neta.

- **ZND-RE-1 PUEBLO MEDITERRÁNEO (BL):** 0,23 m²t/ m²s.

Número máximo de viviendas (habitantes).

- **ZND-RE-1 PUEBLO MEDITERRÁNEO BL):** 1vivienda cada 120 m²t

Ocupación de la superficie de la proyección horizontal de la edificación computable: 75%

4.4. 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 limites 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.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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.

4.5. 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.

4.6. 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



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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 estas ordenanzas y en el Plan General para su diseño.

4.7. 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 m².
3. Se prohíbe la construcción de frontones.

5. Afecciones

Zona de afección Patricova

Zona de afección Forestal

Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico en la zona R1-1

Zona de afección Lugar de Interés Comunitario LIC de la Red Natura 2000 en la zona R1-2

2.2. ZND-VPP (BL)

Bloque Aislado: 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. Tipología de edificación plurifamiliar en altura adaptada a la orografía del terreno mediante 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.

El tipo edificatorio para esta zona será Residencial en Bloque Aislado desarrollándose a lo largo de calles y plazas formando medianeras, siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones del terreno.

3. Usos pormenorizados



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

A)	Uso dominante	RESIDENCIAL MÚLTIPLE
B)	Usos incompatibles	INDUSTRIAL
C)	Usos compatibles	TERCIARIO. Serán admisibles las actividades de servicio a la comunidad: comercio, oficinas, pequeñas clínicas, etc 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.

4. Parámetros urbanísticos

4.1 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.

4.2. Relativos a la posición

Morfología y ornamentación: libre separación a lindes.

4.3. 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 m²t totales construibles en la correspondiente manzana.

Coefficiente de Edificabilidad Neta.

- **ZND-RE-VPP 1 (BL):** 1.02 m²t/ m²s.
- **ZND-RE-VPP 2 (BL):** 0.71 m²t/ m²s.

Número máximo de viviendas (habitantes).

- **ZND-RE-VPP 1 (BL):** 1vivienda cada 120 m²t

Ocupación de la superficie de la proyección horizontal de la edificación computable: 75%

4.4. Relativos al volumen y forma

Número máximo de plantas.- El número máximo de plantas asignado a las manzanas de esta zona de ordenación aparece rotulado en el Plano O-3 de "Condiciones de la Edificación", y se identifica:

- VPP 1, con el valor "PB+2", correspondiente a 3 plantas -planta baja y dos plantas de piso,
- VPP 2, con el valor "PB+3", correspondiente a 4 plantas -planta baja y dos plantas de piso.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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 cumbre 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.

4.5. 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.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

4.6. 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:

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

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.

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 estas ordenanzas y en el Plan General para su diseño.

4.7. 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 m².
3. Se prohíbe la construcción de frontones.

5. Afecciones

Zona de afección Lugar de Interés Comunitario LIC de la Red Natura 2000 en la zona VPP-2



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

5.2. ZONA DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL-2 AISLADA

Art. 33. ZONA ND R-2 AISLADA

1. Definición y Ámbito

La Zona de Nuevo Desarrollo Residencial-1 Aislada está compuesta por las zonas ZND-R2- 0 a 9 (R2) expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación y se desarrolla enteramente en la Unidad de Ejecución 2.

2. Configuración de las zonas

La zona R-2 se configura mediante la Tipología de edificación Residencial Aislada con retranqueos mínimos a lindes, según las siguientes particularidades:

ZONA ZND-R2 Vivienda unifamiliar aislada

3. Usos pormenorizados

ZONA ZND-R2

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

4. Parámetros urbanísticos

4.1 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.

4.2. Relativos a la posición

Morfología y ornamentación: libre separación a lindes.

4.3. 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 m² totales construibles en la correspondiente manzana.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,11 m²t/ m²s

Número máximo de viviendas (habitantes): 1 vivienda cada 300 m²t

Ocupación de la superficie de la proyección horizontal de la edificación computable: 50%

4.4. 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-.

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.

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.

4.5. 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.

4.6. 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.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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.

5. Afecciones

Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico

Zona de afección Lugar de Interés Comunitario LIC de la Red Natura 2000

Zona de afección Paisaje Regional Relevante PRL en zonas R2-1, R2-2, R2-3, R2-4, R2-5, R2-6 y R2-7

Zona de afección Protección Patrimonio Etnológico en zonas R2-4 y R2-5

5.3. ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO-1

Art. 34. ZONA ND TER-1

1. Definición y Ámbito

La Zona de Nuevo Desarrollo Terciario-1 está compuesta por dos zonas TER-1a y TER 1b, expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación y se desarrolla mayoritariamente en la Unidad de Ejecución 2.

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.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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.

2. Configuración de las zonas

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. Usos pormenorizados

ZONA ZND-TER 1

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.

4. Parámetros urbanísticos

4.1 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.

4.2. 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.

4.3. Relativos a la intensidad



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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 m²t totales construibles en la correspondiente manzana.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,60 m²t/ m²s

Ocupación: 75%

4.4. 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 4 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 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 cumbre 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.

4.5. 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.

5. Afecciones

Zona de afección Patricova

5.4. ZONA DE NUEVO DESARROLLO TERCIARIO-2

Art. 35. ZONA ND TER-2

1. Definición y Ámbito



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

La Zona de Nuevo Desarrollo Terciario-2 está compuesta por dos zonas TER-2a y TER 2b, expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación y se desarrolla mayoritariamente en la Unidad de Ejecución 2.

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.

2. Configuración de las zonas

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. Usos pormenorizados

ZONA ZND-TER 2

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	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.

4. Parámetros urbanísticos



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

4.1 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.

4.2. 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.

4.3. 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 m²t totales construibles en la correspondiente manzana.

Coefficiente de Edificabilidad Neta: 0,53 m²t/ m²s

Ocupación: 75%

4.4. 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.

TER 2a "PB+2", correspondiente a 3 plantas -planta baja y dos plantas de piso-

TER 2b "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 para:

TER 2a de 13,50 m

TER 2b de 7,50 m.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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.

4.5. 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.

5. Afecciones

Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico

Zona de afección Lugar de Interés Comunitario LIC de la Red Natura 2000

5.5. ZONA DE NUEVO DESARROLLO EQUIPAMIENTO DOCENTE

Art. 36. Zona ND SQE

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.

2. Condiciones urbanísticas.

Salvo modificación o actualización de la normativa urbanística contemplada en el Decreto 104/2014 modificado por la Ley 9/2019, las condiciones de edificabilidad de estas parcelas son:

Posición libre en parcela

Coefficiente de edificabilidad máximo $\geq 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Coefficiente de ocupación de parcela no será inferior al 50 por ciento.

Distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna.

Número máximo de plantas 3.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Altura de cornisa ≤ 12 m. Las construcciones por encima de la altura de cornisa cumplirán las condiciones generales.

Número de plazas de aparcamiento: el que se determine en el programa de necesidades.

Condiciones estéticas: la forma de los edificios y de sus cubiertas será libre.

3. Usos pormenorizados

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

4. Afecciones

Zona de Policía del Dominio Público Hidráulico

5.6. ZONA DE NUEVO DESARROLLO ZONAS VERDES

Art. 37. Zona Zonas Verdes SVJ

1. Definición y Ámbito

La Zona Verde Pública está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafadas 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".

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. Condiciones



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

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.

6. NORMAS DE MOVILIDAD

Art. 38. Accesibilidad en el sector

El contenido de los proyectos de urbanización se adaptará a lo dispuesto en la legislación vigente estatal y autonómica y local.

Los itinerarios peatonales necesarios para el acceso a todos los espacios de uso público y edificaciones del entorno, se diseñarán con las características propias del Nivel ADAPTADO y cumplirán los requisitos de la normativa vigente. Las pendientes no superarán el 6 por cien.

Se adoptará un sistema sostenible en cuanto a la movilidad, mediante la mejora de la red de caminos que favorezcan al peatón y la promoción del uso de vehículos no motorizados con la creación de una red de carril bici.

7. NORMAS DE PERSPECTIVA DE GÉNERO

Art. 39. Urbanismo para las personas. Criterios.

El diseño del proyecto de urbanización se basará en favorecer la inclusión: accesibilidad universal en espacio público; vitalidad de los espacios y escala de proximidad; adaptabilidad a la diversidad y flexibilidad; fomento de la autonomía en el uso; bienestar y confort.

Rampas e itinerarios peatonales. Diseño con poca pendiente y barandillas cómodas, en cumplimiento de la normativa de Accesibilidad en el CTE: BB-SUA, Orden de 9 de junio de 2004 de accesibilidad en el medio urbano y legislación aplicable.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Iluminación adecuada y suficiente. Se realizará una distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible.

Art. 40. Red de espacios comunes o para la vida cotidiana

Los espacios públicos, equipamientos y viviendas se diseñarán y planificarán desde la perspectiva de género y en función de los roles de género, de manera que sea posible compatibilizar las tareas cotidianas del cuidado y el trabajo remunerado en tiempos mínimos, en las franjas horarias requeridas, en condiciones de comodidad y seguridad, y con costes económicos asumibles.

1. Portales.

En bloques de vivienda colectiva, se diseñará de modo que los vestíbulos y otros elementos comunes tengan en cuenta la perspectiva de género, garantizando la seguridad (con visibilidad desde el exterior, eliminación de rincones no visibles, iluminación adecuada, pulsador de alarma, etc.), si la ordenanza de aplicación y las características de la arquitectura vernácula que se quiere preservar. Además, se tendrán en cuenta en los diseños de los espacios comunes, los distintos vehículos que son de acceso doméstico (bicicletas y otros, carritos de la compra, de criaturas, de personas con movilidad reducida, tanto caminadores como sillas, etc.).

En edificios colectivos, el portal dispondrá de dimensión mínima en todos los sentidos garantizando el paso de un diámetro de 2,50 m. hasta el ascensor. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz. El acceso al ascensor será a pie llano.

En los edificios cuyo portal dé acceso a más de 16 viviendas, el ancho mínimo del portal será de 3,00 metros hasta el ascensor.

La altura mínima libre del portal será de 2,70 m, permitiéndose descuelgues de hasta 30 cm. en un 10% de la superficie.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios. Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada a la planta baja, de un modo integrado en el diseño arquitectónico de la fachada.

2. Espacio público. Criterios.

El diseño de espacios ajardinados, aceras y bordillos, se planteará con el fin de mantener la escala doméstica del espacio urbano y la legibilidad del espacio público.

La red de espacios públicos se tratará como una red continua y jerarquizada, pero integrada en la ordenación. Se crearán hitos que faciliten la identificación y lectura del espacio, la orientación y la apropiación de cada espacio. Hay que evitar la monotonía y la uniformidad de los espacios públicos para mejorar la diferenciación visual de los mismos. Hay que facilitar la visibilidad de los espacios públicos desde los edificios limítrofes.

Se procurará la creación de **espacios de recreo** para menores, seguros, agradables y que respondan a los distintos juegos de niñas y niños y de **espacios de recreo “neutros”** que respeten la evolución sociopedagógica de los menores en los parques públicos.

El diseño de **mobiliario urbano** adecuado y distribuido pensando en la cercanía a zonas infantiles, con posibilidad de elección de estancias en sombra o sol.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Se priorizará la creación de **espacios de relación** inclusivos, pensando en todas las edades. Por ejemplo, con zonas de descanso en los recorridos urbanos y suficientes bancos (para poder sentarse más allá de las sillas y mesas de los locales de restauración) y con fuentes de agua para prevenir golpes de calor y deshidratación de la población con más necesidades para su salud.

Art. 41. Seguridad y habitabilidad en el espacio público. Criterios

Se eliminarán los puntos conflictivos entre los itinerarios de peatones y los viales de vehículos y de bicicletas. Los carriles de bicicletas deben estar físicamente separados de los peatones y del tráfico de vehículos a motor

Pasos de peatones muy diferenciados y con semáforos que tengan en cuenta los tiempos lentos de menores y personas mayores.

Diseño del **trazado del carril-bici** de forma que ocupe parte de la calzada y no siempre se reduzca el ancho de acera, disminuyendo el espacio para el peatón.

Priorización de los viandantes en muchos entornos urbanos frente a los vehículos, adecuando su velocidad y el espacio ocupado por ellos. Esto sin hacer desaparecer totalmente los vehículos, puesto que aumentan la percepción de seguridad especialmente por la noche.

8. NORMAS DE INFRAESTRUCTURA VERDE

Art. 42. Determinaciones de normativas específicas.

Las zonas verdes de la red Secundaria SVJ grafiadas en los planos de ordenación pormenorizada se incorporarán a la Infraestructura Verde municipal. Se estará a lo dispuesto en el art. 112 del PGOU en lo referente a suelos urbanizables.

Todos los elementos del ámbito objeto de estas Ordenanzas pertenecientes a la Infraestructura Verde se diseñarán con un nivel mínimo PRACTICABLE. Los itinerarios peatonales de todo el sector reunirán los requisitos de nivel ADAPTADO definidos en la legislación vigente.

Art. 43. Medidas de integración paisajística.

Los criterios aquí recogidos se extraen del Anexo Estudio de Integración Paisajística que acompaña la documentación de esta Ordenación Pormenorizada, y a los que deberá acudir para mejor comprensión y correcta aplicación de las medidas de integración para evitar alteraciones de la Infraestructura Verde con los nuevos desarrollos.

Se propiciará la incorporación al diseño urbano de soluciones basadas en la naturaleza, tales como sistemas de drenaje urbano sostenible, espacios abiertos para reducir el efecto de las inundaciones u otras análogas que mejoren la resiliencia del territorio, sin perjuicio de que estas soluciones puedan combinarse con infraestructuras tradicionales a tal fin

Art. 44. Actuaciones para prevención de incendios forestales



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Diseño de áreas cortafuegos de dimensiones adecuadas según la masa existente y adecuado mantenimiento de los mismos en las zonas de borde de la actuación.

Diseñar y Mantener una estratificación discontinua, con la finalidad de que los incendios superficiales encuentren dificultad para alcanzar las copas.

Art. 45. Vallado y cerramientos.

Se buscará la consecución de una imagen unitaria e integrada en el entorno. Para ello, se priorizará el carácter natural y autóctono de vallados y cerramientos.

9. NORMAS DE GESTIÓN DE RED NATURA 2000

Art. 46. Protección de Hábitats de Interés ZRP-NA-H.

Se estará a lo definido en el Artículo 18-bis de la NNUU del Plan General de Callosa d'en Sarrià

Art. 47. Normativa orientativa pendiente de aprobación autonómica

Se adjunta la normativa aún pendiente de aprobación como orientativa en tanto en cuanto no se apruebe. No obstante, al integrar los elementos Red natura 2000 directamente la Infraestructura Verde, su gestión queda garantizada

1. NORMAS DE GESTION DE LA RED NATURA 2000: MUNTANYES DE LA MARINA

Las Normas de Gestión de la RN están actualmente en proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, estando pendiente su paso a Información Pública.

Toda vez que el Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià fue objeto de Consultas previas y que ya el alcance de las Normas estaba perfilado en cuanto a zonificaciones concretas, en el presente apartado se analiza **la incidencia de dichas Normas sobre la zona "Anibits-Margequivir" según lo avanzado en el Documento Consultivo referido a "Muntanyes de la Marina"** que contendría los LICs "Serras de Bernia i El Ferrer" (incidido por la posible actuación urbanística en este ámbito), el LIC "Aitana, Serrella y Puig Campana" y la ZEPA que contiene a ambos "Montaña de La Marina". Este Documento Consultivo **presenta un alcance y contenido muy completo de las determinaciones de las Normas y que por tanto supone una base suficiente** (al menos en el estadio en que se encuentran dichas Normas) como para valorar las posibles incidencias de la Actuación que se contempla en el presente Documento.

2. Contenido de las Normas de Gestión de la RN 2000

De conformidad con lo establecido en la normativa de la UE, la estatal y la valenciana, la declaración como Zonas de Especial Conservación (ZEC) de los Lugares de Interés Comunitario (LICs) conlleva la aprobación de sus correspondientes medidas de conservación. La legislación autonómica también prevé la misma fecha límite para la aprobación de las medidas de conservación de las Zonas de Especial Protección para las Aves mencionadas en el apartado anterior.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

En la Comunitat Valenciana, y de acuerdo con lo indicado en la Ley 11/1994, de 27 de diciembre, tales medidas de conservación se contendrán en las denominadas “normas de gestión”.

Así pues, el objetivo de la planificación, esto es, de las normas de gestión, es el establecimiento de las medidas de conservación y de las medidas necesarias para prevenir el deterioro y las alteraciones de los hábitats y especies de determinados espacios de la Red Natura 2000, al objeto de mantenerlos o llevarlos a un estado de conservación favorable, contribuyendo a dar solución al acuciante problema de pérdida de biodiversidad y dando cumplimiento a la normativa comunitaria (Directivas 92/43/CE y 149/2009/CE), estatal (Ley 42/2007, de 13 de diciembre) y autonómica (Ley 11/1994, de 27 de diciembre).

Las Normas de Gestión de RN 2000 establecen tanto **Objetivos Estratégicos de Conservación** como una **Zonificación del Espacio Protegido**, para determinar tipos de medidas de gestión activa dentro del espacio.

Zonificación

La Zonificación establece las siguientes áreas:

- **ZONA A**

Áreas incluidas en cualquiera de los LIC/ZEC que forman parte del ámbito territorial de las normas de gestión, en las que conste la presencia de hábitats prioritarios incluidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats y/o de los hábitats prioritarios señalados en el Decreto 70/2009, así como áreas incluidas en cualquiera de las ZEPA en las que aparezcan hábitats prioritarios señalados en el mencionado Decreto 70/2009.

- **ZONA B**

Áreas incluidas en cualquiera de los LIC/ZEC que forman parte del ámbito territorial de las normas de gestión, en las que conste la presencia de hábitats de interés comunitario no prioritarios del Anexo I de la Directiva Hábitats.

- **ZONA C**

Áreas incluidas en ZEPA y en LIC que no formen parte de las categorías A y B anteriores.

- **ZONA 0**

Comprende el resto del ámbito incluido en la zona objeto de la norma de gestión y que no cumple los criterios para ser incluido en ninguna de las categorías anteriores. Específicamente, se incluirán en esta categoría las áreas urbanas y urbanizables, grandes infraestructuras y, en general, ámbitos que carezcan de cualquier relevancia desde el punto de vista de la aplicación de las normas y el cumplimiento de sus objetivos.

La zona del LIC de Bernia es considerada como ZONA B.

3. Normas para la protección de Hábitats de Interés Comunitario (Zona B)

- **Actuaciones compatibles**

Se consideran compatibles, y por tanto quedan excluidas de someterse a evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, todas aquellas actuaciones, cambios de uso y/o planes, programas y proyectos que no impliquen una afección directa o indirecta sobre cualquiera de los hábitats de interés comunitario



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

comprendidos en esta categoría de zonificación, aquellas ya consideradas como compatibles para la zona A, así como las siguientes:

1. La práctica de la ganadería extensiva en terrenos abiertos.
2. Los aprovechamientos forestales que cumplan simultáneamente las tres siguientes condiciones:
 - a. Que afecten a pinares de *Pinus halepensis*.
 - b. Que no impliquen una afección negativa al hábitat de cualesquiera de las especies de fauna y flora indicadas en estas normas y a lo que se especifica al respecto en el apartado siguiente.
 - c. Que cumplan la legislación sectorial vigente y se adapten a lo establecido en la correspondiente autorización administrativa.
3. Los tratamientos silvícolas para la mejora de las masas con criterios de conservación del hábitat.

• **Actuaciones no compatibles**

Se consideran incompatibles, y por tanto no es necesario llevar a cabo evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000, las siguientes actuaciones:

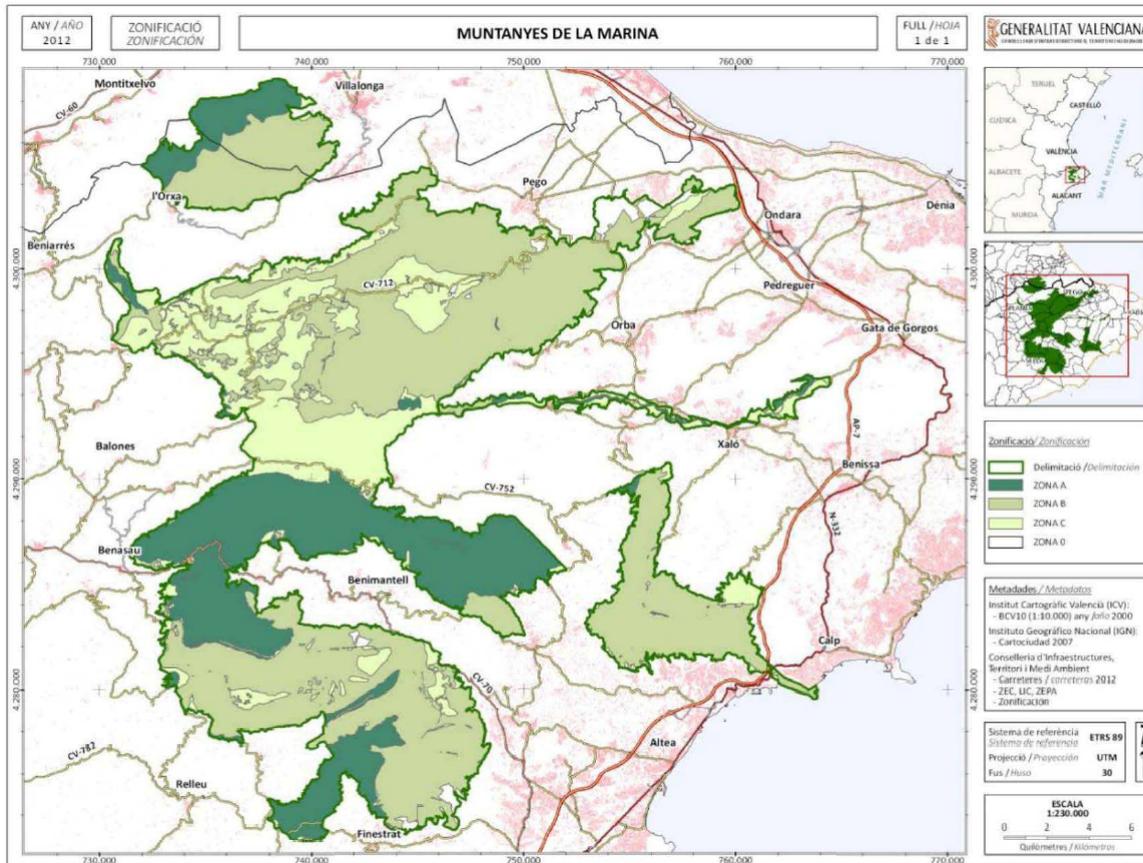
1. En lo concerniente al hábitat 3150 se considera no compatible las siguientes actividades:
 - Empleo de los lagos por la ganadería como fuente de hidratación.
 - Actuaciones que alteren la continuidad de la capa freática.
 - La práctica de la actividad piscícola.
2. En lo concerniente al hábitat 3280 se considera no compatible la extracción de gravas y arenas.
3. En lo concerniente al hábitat 7220 se considera no compatible cualquier actividad que conlleve una alteración de las condiciones del agua que las alimenta como; aumento de la turbidez y concentración de sólidos en suspensión, la contaminación y la modificación en el caudal y aporte de agua.
4. La práctica de escalada en las modalidades “vías ferrata” y “vías de escalada” en el hábitat 8210.
5. En lo concerniente al hábitat 8230 se considera no compatible cualquier actuación que modifique el sustrato del mismo.

• **Actuaciones autorizables**

El resto de actuaciones (incluyendo planes, programas o proyectos) que afecten a esta categoría deberán someterse a una evaluación de repercusiones sobre la Red Natura 2000 de acuerdo con lo que se indique en el apartado correspondiente de las Normas.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES



4. Situación actual

Por decisión de la propia Generalitat Valenciana, dichas Normas de Gestión de la Red Natura 2000, se encuentran actualmente inmersas en procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), el cual a su vez se integra, lógicamente, en el proceso de aprobación global de las Normas de Gestión según etapas que se establece en el mismo Documento de Referencia (regulado en el proceso sobre EAE) redactado en su momento.

Los futuros últimos pasos son la elaboración definitiva de la propuesta de Decreto, teniendo en cuenta las observaciones jurídicas resultantes de la fase anterior, su elevación al Consell para su aprobación y la publicación del Decreto en el DOCV.

Según la normativa de EAE, una vez aprobado el correspondiente plan o programa, el órgano promotor pondrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público la siguiente documentación:

- a) El plan o programa aprobado.
- b) Una declaración que resuma los siguientes aspectos:
 - 1) De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.
 - 2) Cómo se han tomado en consideración el informe de sostenibilidad ambiental, los resultados de las consultas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

d) Un resumen no técnico sobre la documentación contenida en los puntos b) y c).

Consulta al Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià

Con fecha de registro en Ayuntamiento de 20 de Marzo de 2013, se recibió la solicitud de informe por parte del Servicio de EAE en la fase de Consultas (según Artículo 4 de la Ley 9/2006 sobre EAE) de cara a " la determinación de efectos significativos del plan o programa en el medio ambiente que permita adoptar una decisión definitiva sobre la viabilidad ambiental de la propuesta y/o la innecesidad proseguir la evaluación ambiental o, en su caso, elaborar el Documento de referencia y determinar por parte del órgano ambiental la amplitud, el nivel de detalle y el grado de especificación que debe contener el informe de sostenibilidad ambiental (ISA), para poder comunicárselo al promotor, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 9/2006".

En respuesta a esta Consulta preceptiva, en Acuerdo de Junta de Gobierno Local en Mayo de 2013, se remitió una respuesta del Ayuntamiento de Callosa d'En Sarrià que sintéticamente indicaba en cuanto al ámbito Este Anibits-Margequivir (y otros) en ese momento considerados como suelo urbanizable en el PGOU (ese Plan es sujeto a Modificación Puntual como en anteriores apartados se indicó):

"En el Documento Consultivo se indica que esta clasificación como suelos urbanos y urbanizables debe comportar su inclusión en la ZONA 0 "Comprende el resto del ámbito incluido en la zona objeto de la norma de gestión y que no cumple los criterios para ser incluido en ninguna de las categorías anteriores. Específicamente, se incluirán en esta categoría las áreas urbanas y urbanizables, grandes infraestructuras y, en general, ámbitos que carezcan de cualquier relevancia desde el punto de vista de la aplicación de las normas y el cumplimiento de sus objetivos.

Dichas categorías tienen como objetivo garantizar un estado de conservación favorable de los hábitats de interés comunitario y/o de las especies Red Natura 2000 presentes en los espacios que son objeto de esta normativa, y van acompañados de una cartografía que facilita su ubicación en el espacio.

Este aspecto sí que ha tenido consideración en otras áreas incluidas en las zonas de gestión. Como ejemplo se adjunta detalle de zonas así consideradas.

En consecuencia los suelos del Sector 13 "Pinets" y 14 "Anibits-Margequivir" del PGOU de 2007 deberían estar incluidos en la Zona 0 por remisión expresa de la definición de esta zona".

Este aspecto de la consulta ahora deberá tenerse en consideración para su inclusión como zona "B" prevista inicialmente o cero para los futuros suelos urbanizables.

5. Posibles Incidencias de la Actuación Anibits-Margequivir

Con independencia de las observaciones realizadas al efecto por el Ayuntamiento, y asumiendo que la zonificación de este LIC sea de tipo B, esto implicaría que la Actuación Urbanística se consideraría como Autorizable y por lo tanto debería someterse a una evaluación de repercusiones sobre la RN 2000, dado que tanto por los informes elaborados por empresas privadas en 2009, como por los Informes de los Servicios de Biodiversidad de la Generalitat en este LIC, en esta zona de potencial afección tan solo se constata la presencia del HIC 8210 "Roquedos Calcáreos" sobre el cual es considerado como **"Actuaciones Incompatibles" la práctica de escalada "en las modalidades "vias ferrata" y "vias de escalada" que obviamente no aplica en este caso.**



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Aun así, y aun cuando no es el caso; este Hábitat 8210 ha sido considerado en cuanto a su protección en los rediseños de ocupación física realizados para la Actuación Urbanística analizada de cara a optimizar la integración ambiental de la Actuación.

El resto de los hábitats citados en las Normas de Gestion, no están presentes en el ámbito "Anibits-Margequivir".

10. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

10.1. CRITERIOS PARA LA MEJORA DEL ESPACIO PÚBLICO

Art. 48. Adecuación al Estudio de Integración Paisajística

Esta Ordenación Pormenorizada incluye Estudios de Integración Paisajística del ámbito del Sector. Los instrumentos de desarrollo deberán justificar la conformidad al mismo.

Art. 49. Pavimentos y plantaciones

En los viarios y alineaciones se realizarán plantaciones con vegetación autóctona u ornamental naturalizada, con un criterio unificador para todo el sector, para así ofrecer una imagen de conjunto unitaria. Se potenciará al máximo el uso de pavimentos permeables en aquellas zonas en que el uso lo permita. En el mismo sentido, los elementos de urbanización de viario ofrecerán una imagen de conjunto homogénea.

10.2. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Art. 50. Zonificación

Los límites de las zonas de borde previstas en el Plan podrán ser modificadas si las condiciones naturales lo exigieran o bien si el desarrollo de las distintas zonas hiciera conveniente la variación de estos límites, para lo cual será necesario justificar debidamente las razones que motivarán dicho cambio ante el órgano competente.

Art. 51. Zonas en contacto con Suelo No Urbanizable

Los borde de los límites del sector, al objeto de establecer un límite "natural" con el suelo no urbanizable se les dará un tratamiento paisajístico adecuado que integre medias de integración visual.

Art. 52. Condiciones de los Estudios de Detalle

Los estudios de detalle ordenarán los volúmenes de edificación, de forma que estos, se adecuen a la pendiente natural del terreno de modo que esta se altere en el menor grado posible, debiendo de localizarse la edificación preferentemente en la zona carente de vegetación o con vegetación de escaso valor.

Los Estudios de Detalle, en base a los resultados derivados del Estudio de Integración Paisajística, podrán proponer modificación del retranqueo a viario establecido en las presentes ordenanzas, llegando incluso a permitir la alineación a vial de aquellos volúmenes de edificación que de esa manera consigan una mayor adecuación a la pendiente natural del terreno donde se localicen.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

Los estudios de detalle regularán la composición general y formal de las edificaciones de forma que estas mantengan la armonía general del ambiente natural en el que se sitúen.

10.3. PAISAJE URBANO EXTERIOR

Art. 53. Muros de contención

El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.

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 punto anterior, siempre que vayan a quedar vistos.

Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros por encima de aquel medido en vertical.

10.4. CRITERIOS PARA LA UBICACIÓN DE ZONAS VERDES Y PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Art. 54. Espacios libres de parcela. Condiciones de adecuación-

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno de modo que ésta quede alterada en el menor grado posible y para propiciar su 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 en la mitad de la superficie de parcela no ocupada por la edificación deberá 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 obtuvo la licencia así como otros aspectos que afecten a la conservación de los elementos naturales existentes en la parcela. La segunda será un acta de comprobación de estructura terminada, 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.

Art. 55. Espacios libres de parcela. Justificación.

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,



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

- 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.

10.5. PROTECCIÓN DEL RELIEVE Y CAUCES

Art. 56. Desmontes

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

Se estará a lo definido para desmontes en las normas de urbanización. La profundidad máxima absoluta para los desmontes, medida por debajo de la cota natural del terreno en vertical, 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 las normas de Urbanización para movimientos de tierra y muros de contención.

Art. 57. Gestión de residuos del movimiento de tierras

Cuando se generen residuos de excavación (tierra y piedras), los aspectos siguientes deberán evaluarse e incluirse en el plan de gestión de residuos:

- El cálculo de la cantidad de residuos de excavación generados,
- Cómo maximizar la reutilización de los residuos de excavación dentro del emplazamiento (si esto resulta viable) y, preferentemente cómo maximizar la recuperación de material

En el caso de la edificación independiente de parcelas individuales con respecto al conjunto del emplazamiento, el promotor deberá expresar su compromiso por escrito de reducir y recuperar los residuos durante la fase de construcción.

Art. 58. Criterios de sostenibilidad.

Se realizará los diseños siguiendo preferentemente los criterios BREEAM® ES Urbanismo, LEED..etc.

10.6. PROTECCIÓN VISUAL Y ACCESO AL PAISAJE

Art. 59. Acceso al paisaje

El diseño urbanístico mantendrá el carácter abierto y natural del paisaje, de las perspectivas que ofrezcan los puntos de observación y del entorno de recorridos escénicos; no admitiendo la construcción de cerramientos,



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES

edificaciones u otros elementos cuya situación o dimensiones limiten al campo visual o desfiguren sensiblemente tales perspectivas.

Los elementos topográficos artificiales tradicionales significativos, tales como muros, bancales, senderos, caminos tradicionales, escorrentías, setos y otros análogos serán condicionantes de proyecto, conservando y resaltando aquellos que favorezcan la formación de un paisaje de calidad y proponiendo acciones de integración necesarias para aquellos que lo pudieran deteriorar.

Art. 60. Protección visual

1. Pérgolas solares.

Se admiten en todas las zonas las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica entendiéndose por tales las que disponen de módulos fotovoltaicos para la conversión directa de la radiación solar en energía eléctrica, sin ningún paso intermedio.

La instalación solar fotovoltaica, que sólo cabrá ligada a una edificación, se sujetará a las siguientes determinaciones:

- Los módulos fotovoltaicos deberán situarse en integración arquitectónica o en superposición, no pudiendo situarse en la superficie de parcela libre de edificación.
- La potencia nominal de la instalación será menor o igual a 100 Kw y conectada en baja tensión.

Se entiende a estos efectos:

- por integración arquitectónica cuando los módulos fotovoltaicos cumplen una doble función, energética y arquitectónica (revestimiento, cerramiento o sombreado) y, además, sustituyen a elementos constructivos convencionales o son elementos constituyentes de la composición arquitectónica.
- por superposición cuando los módulos fotovoltaicos se colocan paralelos a la envolvente del edificio sin la doble funcionalidad definida en la integración arquitectónica.

2. Construcciones complementarias.

No se permitirá la construcción dentro de las parcelas, de frontones ni cualquier otro tipo de paredones que entorpezcan la visión del paisaje.

Cada edificación deberá ir provista de un lugar adecuado para tendedero de ropa que no resulte visible desde el exterior.

No se permitirá que la ubicación o dimensiones de los edificios, muros y cierres, instalaciones, depósitos permanentes de elementos o materiales y las plantaciones vegetales, rompan la armonía del paisaje rural o urbano tradicional, o desfiguren su percepción.



ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES