

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS ESPECIALES DE USO Y
VOLUMEN DEL POLÍGONO LA MALLA DEL PLAN PARCIAL EL ARAMO
CAPITULOS
II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
III CONDICIONES DE USO
y
IV.- CONDICIONES DE PARCELA.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente texto, aprobado en virtud del Decreto 2013/0331 de fecha 1 de marzo de 2013 de la Concejal Delegada de Urbanismo, constituye la refundición de las Ordenanzas del Plan Parcial El Aramo, en el ámbito del Polígono La Malla Capítulos II, III, y IV, aprobadas por Acuerdo Plenario de 30 de Marzo de 2012 y 7 de febrero de 2013.
Firmado electrónicamente

MARZO 2013

Texto Refundido de los Capítulos, II Condiciones de la edificación, III Condiciones de Uso y IV Condiciones de parcela, de las Ordenanzas Especiales del polígono La Malla del Plan Parcial El Aramo

II.- CONDICIONES DE EDIFICACION.-

Artículo 2.- Parámetros de la edificación

2.1. Tipo de edificación

Los tipos edificatorios a utilizar en cada una de las zonas del presente polígono son :

A) Zona residencial intensiva

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta en bloques, o bien, de edificación en manzana densa cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

B) Zona residencial extensiva

B.1) El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, que alberga a un grupo familiar y tiene acceso exclusivo e independiente desde la vía pública, que denominamos vivienda unifamiliar aislada.

B.2) El tipo edificatorio para las zonas en las que expresamente se ha admitido la posibilidad de realizar viviendas agrupadas o apartamentos y que aparecen relacionadas en las presentes ordenanzas, será el de edificación abierta y con espacio libre de parcela mancomunado. Dichas zonas quedan restringidas a aquellas parcelas ya edificadas con esas tipologías o con licencias en vigor. En el resto de parcelas se prohíbe la agrupación de viviendas y la construcción de apartamentos, hoteles o cualquier otro tipo que no sea la vivienda unifamiliar aislada.

Relación de parcelas que mantienen las determinaciones bajo las cuales les fue otorgada licencia: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, AH-714 a AH-729 y AH-742, AH-444 a AH-446 y AH-486 y AH-487, AH-158 a H-160 y AH-237 y AH-238.

C) Resto de zonas: El tipo edificatorio para el resto de zonas será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

2.2. Superficie ocupada y coeficiente de ocupación .-

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela tanto de la edificación principal como de las construcciones auxiliares, incluyendo los cuerpos volados y todas las superficies cubiertas. Quedan excluidos los elementos salientes de dimensión inferior a un metro.

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

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente texto, aprobado en virtud del Decreto 2013/0331 de fecha 1 de marzo de 2013 de la Concejal Delegada de Urbanismo, constituye la refundición de las Ordenanzas del Plan Parcial El Aramo, en el ámbito del Polígono La Malla Capítulos II, III, y IV, aprobadas por Acuerdo Plenario de 30 de Marzo de 2012 y 7 de febrero de 2013.
Firmado electrónicamente

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela neta expresada en tanto por ciento.

A efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Computarán, así mismo, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. Las superficies descubiertas no computan cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado anteriormente para los espacios que aparezcan bajo ellas.

A los efectos del cálculo del coeficiente de ocupación únicamente quedarán exentos de cómputo aquellos elementos descubiertos que se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical (aceras, terrazas descubiertas y abiertas, piscinas...), cumpliendo el resto de condiciones establecidas en estas ordenanzas, y los sótanos cuya cubierta quede completamente enterrada bajo el terreno natural y modificado, cumpliendo el resto de condiciones establecidas en el artículo 4.4 de estas ordenanzas.

El coeficiente de ocupación máximo de una parcela en función de su calificación será:

En zona residencial intensiva.....	60 %
En zona residencial extensiva	33 %
En zona servicios preferentemente públicos (depósitos de agua, transformadores, locales públicos).....	50 %
En zona servicios privados.....	33 %
En zona verde deportiva.....	8 %

2.3.Volumen construido y coeficiente de volumen .-

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Computarán a estos efectos al cien por cien de su volumen todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados. En los demás casos, cuando estén abiertas por dos o más de sus lados, computarán únicamente el cincuenta por ciento de su volumen. No computarán como volumen construido los soportales y pasajes de uso público. No computará a efectos de este parámetro los volúmenes construidos de los sótanos definidos en el artículo 4.4.

Computarán como volumen construido, en las condiciones expresadas en el párrafo anterior, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo. Quedan excluidos del cómputo aquellos espacios abiertos que no son susceptibles de uso por mantener el terreno en su estado natural o ajardinado de acuerdo con las presentes ordenanzas. Así mismo quedan excluidos del cómputo aquellos espacios que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 4.4 para los sótanos.

Se denomina coeficiente de volumen a la relación entre el volumen construido y la superficie de la parcela neta expresada en m³/m².

El coeficiente de volumen máximo de una parcela en función de su calificación será:

En zona residencial intensiva.....	1,5 m ³ /m ²
En zona residencial extensiva	0,79 m ³ /m ²
En zona servicios preferentemente públicos	0,79 m ³ /m ²
En zona servicios privados.....	0,79 m ³ /m ²
En zona verde deportiva.....	0,2 m ³ /m ²

Los volúmenes admisibles para viviendas en la zona de servicios preferentemente públicos, servicios privados y zona verde deportiva no superarán 0,04 m³/m².

A los efectos de justificación del volumen máximo permitido se establece la siguiente relación: 1 m³ = 0,35 m²t y por tanto el coeficiente de edificabilidad de una parcela en función de su calificación será:

En zona residencial intensiva.....	0,53 m ² t/m ² s
En zona residencial extensiva	0,28 m ² t/m ² s
En zona servicios preferentemente públicos	0,28 m ² t/m ² s
En zona servicios privados.....	0,28 m ² t/m ² s
En zona verde deportiva.....	0,07 m ² t/m ² s

Los volúmenes admisibles para viviendas en la zona de servicios preferentemente públicos, servicios privados y zona verde deportiva no superarán 0,014 m²t/m²s.

2.4. Altura reguladora.-

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, expresada en metros, medida en el plano de fachada de la edificación. En función del tipo de edificación la altura reguladora se medirá:

- En edificación abierta o aislada en parcela se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el punto medio de los planos de fachada de la edificación, desde la rasante del terreno hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Por lo que la edificación no podrá superar una línea paralela al terreno situada a una distancia medida en vertical que coincida con la máxima altura reguladora de la edificación permitida.
- Cuando se trate de edificación alineada a vial, la altura se medirá desde la rasante de la acera o espacio libre público hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa diferencia de cota, a efectos de la medición de este parámetro.

Las alturas reguladoras y el número máximo de plantas de las edificaciones serán las siguientes

En zona residencial intensiva.....	9,00 m.(3 plantas)
En zona residencial extensiva	7,00 m.(2 plantas)
En zona servicios preferentemente públicos	7,00 m.(2 plantas)
En zona servicios privados.....	7,00 m.(2 plantas)
En zona verde deportiva.....	3,00 m.(1 plantas)

Para la justificación necesaria de que una edificación cumple la altura reguladora (considerada la misma como altura máxima permitida) deberá cumplirse tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

EL número máximo de plantas establecido para cada zona deberá cumplirse en todos los alzados de la edificación y desde cualquier ángulo de visión.

En parcelas con pendiente, los desmontes que se realicen con objeto de la ejecución de las obras de construcción cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 4.1 de las presentes ordenanzas.

En parcelas con pendiente, los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 4.2 de las presentes ordenanzas.

Las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora, y que no computaran como número máximo de plantas, serán exclusivamente las siguientes:

1. La cubierta del edificio, con una pendiente máxima de 35°.
2. Barandillas y antepechos de terraza con una altura máxima de 1,20 sobre el acabado de la cubierta.
3. Elementos técnicos de las instalaciones, excluidos los depósitos de cualquier tipo.
4. Casetones de escalera y ascensor con una superficie no mayor que la que tenga en el resto de plantas del edificio. En edificaciones cuyo único acceso se produzca por la cubierta, se permitirá aumentar dicha superficie, hasta un máximo del doble, para permitir únicamente el vestíbulo de acceso además de la escalera y el ascensor.

Estos elementos no podrán superar una línea paralela a la línea de máxima altura reguladora situada a una distancia de cuatro metros por encima de esta medida en vertical.

Estos elementos deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas, debiendo estudiarse una ordenación de los mismos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto.

2.5 Alineaciones y retranqueos.-

Las construcciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

Zona residencial intensiva .- Las edificaciones podrán desarrollarse formando medianeras, con tratamiento similar a la fachada en toda la superficie que en el momento de su construcción no enfrente con otra medianera ya edificada. En otro caso deberá retranquearse al linde, como mínimo, tres metros. En fachada a vía pública podrán retranquearse libremente.

Zona residencial extensiva y resto de zonas .- Se define retranqueo como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, cornisas o aleros-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.

La construcción cumplirá los siguientes retranqueos:

Con calles..... 5,00 m.
Con el resto de lindes 3,00 m.

Artículo 3.- Edificaciones auxiliares.-

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos, barbacoas, piscinas o similares y las terrazas que se desarrollen fuera de los límites de la superficie ocupada por la edificación tal y como se define en el artículo 2 apartado 2.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, volumen y ocupación en las mismas condiciones que la edificación principal. Es decir, a efectos de edificabilidad y volumen, computarán al cien por cien todas las superficies cubiertas cuando estén cerradas al menos por tres de sus lados y al cincuenta por ciento cuando estén abiertas por dos o más de sus lados; y, a efectos de ocupación, computarán al cien por cien la proyección horizontal de todas las superficies cubiertas incluidos los cuerpos volados. Las superficies descubiertas no computan a efectos de edificabilidad y volumen, ni a efectos de ocupación cuando se sitúen por debajo de una línea paralela al terreno situada a una distancia de 1,50 metros medida en vertical, sin perjuicio de lo expresado en el artículo 7.3 para los espacios que aparezcan bajo ellas.

En general se regularán por lo dispuesto para la edificación principal, con las siguientes excepciones:

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,50 metros. No pudiendo tener más de una planta.
- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado en el artículo 4.2 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las construcciones destinadas a garajes en planta sótano o semisótano deberán mantener un retranqueo mínimo respecto de la alineación de 1,50 m, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Para las terrazas elevadas y los muros que delimiten espacios sin uso que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) se cumplirá la altura máxima de coronación y los materiales de acabado regulados en el artículo 4.2 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 m, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las pérgolas construidas íntegramente en madera o metal y cubiertas con material vegetal, cuya altura total no supere los 2,80 m. no estarán sometidas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 m. y profundidad máxima de 0,75 m. podrán situarse en el cerramiento de parcela.

Artículo 4.- Otras condiciones.-

4.1. Desmontes.-

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

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

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

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

En cualquier caso se respetará lo establecido en el artículo 4.2 para movimientos de tierra y muros de contención.

4.2. Movimientos de tierra y Muros de contención.-

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:

- 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 de la calle.
- En cualquier caso, se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.
- 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.

4.3. 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 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 mts con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales

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

4.4. Sótano y Semisótano.-

4.4.1 Sótanos:

Se denomina planta sótano, a aquella cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo de la rasante del terreno en edificación abierta o aislada, o de la acera o espacio libre público en caso de alineación a vial. Los cerramientos de este espacio no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Únicamente se permite la construcción de sótanos para cubrir las necesidades derivadas de la dotación de plazas de aparcamiento y de las instalaciones propias de la vivienda.

Únicamente se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 3 metros de altura y 6 metros de ancho.

En los sótanos no se permite el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 2.2.

Los sótanos no computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 2.3.

4.4.2 Semisótanos:

Se denomina planta semisótano a aquella en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre la rasante del terreno y el plano paralelo a este situado a un metro y medio por encima de él medido en vertical en caso de edificación abierta o aislada y el plano horizontal que contiene la rasante de la acera, o espacio libre público, y el situado a un metro y medio por encima de dicho plano, en caso de edificación en alineación a vial. Los cerramientos de este espacio, por debajo del metro y medio antes definido, no podrán quedar vistos desde el exterior, lo que implica la necesidad de que los mismos estén totalmente rodeados de terreno.

Se permitirá abrir el hueco necesario para el acceso peatonal y de vehículos siendo las dimensiones máximas de 3 metros de altura y 6 metros de ancho, así como huecos de ventilación de altura máxima 0,60 metros.

Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 2.2.

Computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 2.3.

Para la justificación necesaria de que una planta tenga la consideración de sótano o semisótano deberá cumplir lo preceptuado en la presente norma tanto desde el terreno natural como desde el terreno modificado.

Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, siempre con carácter alternativo y nunca acumulativo.

En ambos casos, sótano o semisótano, la altura de planta máxima será de tres metros. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre el pavimento de la planta considerada y la cara superior del forjado de techo de dicha planta.

En ambos casos, si el sótano o semisótano se sitúa fuera de la proyección de la edificación y el plano de cubierta quedara visto, el mismo deberá ser tratado como cubierta plana terminada en grava o ajardinada.

En ningún caso podrá ocuparse el subsuelo en la zona de retranqueo a lindes de propiedad en aplicación del artículo 2.5.

4.5. Adecuación al medio físico de las construcciones y regulación de los espacios libres de parcela

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

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

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

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

No se permite alterar el campo visual, ni la perspectiva de la cresta de la Sierra Bernia, como consecuencia de la ubicación de las edificaciones en las parcelas.

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

- plano topográfico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente, en el que se refleje las líneas de nivel, la

- vegetación o cualquier elemento que se considera de relevancia en relación al medio físico,
- breve memoria en la que se contenga el inventario de los elementos vegetales adultos o de interés existentes en la parcela, con cuantificación de unidades y definición de tamaños de las especies.
- Reportaje fotográfico del estado actual de la parcela desde todos los puntos de vista.
- Montaje de previsualización de la actuación constructiva o edificatoria que se pretenda realizar en la parcela

III.- CONDICIONES DE USO.-

Artículo 5.- Condiciones de uso.-

Las condiciones de uso de las diferentes zonas serán las siguientes

Zona residencial intensiva.- Se admitirá el uso hotelero, comercial y residencial unifamiliar y plurifamiliar, edificios administrativos y para el culto, aparcamientos y almacenes así como talleres de artesanía, industria hotelera, bares, restaurantes, cinematografía y demás industrias auxiliares adecuadas para cubrir las necesidades de la Urbanización, sujetas a la autorización de las respectivas autoridades competentes.

Zona residencial extensiva.- El uso de esta zona será el residencial, pudiendo establecerse instalaciones deportivas con carácter privado en cada parcela procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos. El número de viviendas por parcela será de uno.

Para las parcelas donde han sido ejecutadas agrupaciones de viviendas unifamiliares y apartamentos, el número de viviendas será el reconocido en sus respectivas licencias de obra.

Zona servicios preferentemente públicos.- Servicios preferentemente públicos, permitiéndose las pequeñas industrias clases 1ª y 2ª, prohibiéndose el residencial salvo que esté vinculado a la explotación del servicio, como anexo inseparable del mismo, y cumpla el resto de condiciones de las presentes ordenanzas.

Zona servicios privados.- Toda clase de servicios preferentemente privados permitiéndose las pequeñas industrias clases 1ª y 2ª, prohibiéndose el residencial salvo que esté vinculado a la explotación del servicio, como anexo inseparable del mismo, y cumpla el resto de condiciones de las presentes ordenanzas. Son compatibles los usos de servicio público.

Zona verde deportiva (privada).- Se permiten, en compatibilidad con la zona verde, las edificaciones auxiliares propias del uso fundamental de la zona, tales como edificios sociales, de clubes deportivos, bares, terrazas, restaurantes, kioscos, etc., y naturalmente, las referidas instalaciones deportivas y recreativas.

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.
Se entiende 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.
Se entiende por superposición cuando los módulos fotovoltaicos se colocan paralelos a la envolvente del edificio sin la doble funcionalidad definida en la integración arquitectónica.
- La potencia nominal de la instalación será menor o igual a 100 Kw y conectada en baja tensión.
- La licencia de edificación se podrá tramitar y otorgar en los términos exigidos por la legislación vigente con independencia de la previa obtención de la licencia ambiental o cualquier otra licencia o autorización exigible.

Artículo 6.- Queda terminantemente prohibido el uso de cualquier edificio o solar para otro fin que no sea de los especificados en cada caso y en especial los que produzcan molestias notorias a los demás propietarios o usuarios.

IV.- CONDICIONES DE PARCELA.-

Artículo 7.- Parcelas existentes

Las parcelas existentes podrán ser edificadas siempre y cuando tengan una superficie mínima de:

- 100 m2 en la Zona Residencial Intensiva
- 800 m2 en la Zona Residencial Extensiva

Para cualquier operación de regularización o cambio de lindes de parcelas se deberá de respetar que el número de parcelas resultantes sea menor o igual al inicial y en cualquier caso la dimensión mínima de las parcelas será la contemplada para cada zona en el presente artículo.

En los casos de modificación de la parcelación vigente en los que, como consecuencia de la actuación proyectada, el número de parcelas resultantes sea menor o igual al inicial, la dimensión mínima de las parcelas también será la contemplada en el presente artículo.

Por el contrario siempre que la actuación implique o lleve aparejado un incremento del número de parcelas previo, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 8.- Condiciones de Parcelación

Para nuevas parcelaciones en zona residencial extensiva se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 1.600 m2.
- Frente de parcela mínimo: 10 m.
- Círculo inscrito mínimo: 30 m.
- Ángulo medianero mínimo: 30 °.

RÉGIMEN TRANSITORIO

En las parcelas ya edificadas conforme a la anterior normativa, cuyas construcciones no se ajusten plenamente a las nuevas determinaciones, se permitirá el mantenimiento de las condiciones de edificación actualmente consolidadas. En ellas, podrán realizarse las obras necesarias de consolidación y las de reforma interior. Así mismo, se permitirán obras de ampliación siempre que los nuevos elementos proyectados resulten conformes con la presente normativa.

En Altea , Marzo de 2012

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente texto, aprobado en virtud del Decreto 2013/0331 de fecha 1 de marzo de 2013 de la Concejal Delegada de Urbanismo, constituye la refunción de las Ordenanzas del Plan Parcial El Aramo, en el ámbito del Polígono La Malla Capítulos II, III, y IV, aprobadas por Acuerdo Plenario de 30 de Marzo de 2012 y 7 de febrero de 2013.
Firmado electrónicamente