



**TEXTO REFUNDIDO  
DE LAS ORDENANZAS DE USO Y VOLUMEN  
DEL PLAN PARCIAL EL ARAMO**

**OCTUBRE 2013**



## I.- TRAMITACIÓN.-

**Artículo 1º.-** Todas las obras que hayan de efectuarse en los terrenos comprendidos en este Plan, habrán de ajustarse necesariamente a estas Ordenanzas, a la vigente Legislación sobre Urbanismo y a las Normas, que en lo sucesivo, pueda dictar el Ayuntamiento o la Superioridad competente a través de sus distintos organismos.

**Artículo 2º.-** No podrá por tanto, darse principio ninguna obra, bien sea de nueva planta, reparación, ampliación o reforma en este Plan, sin obtener el previo permiso del Ayuntamiento, en la forma que establecen estas ordenanzas. Se exceptúan del permiso municipal, las obras de jardinería.

**Artículo 3º.-** Las licencias de obras se solicitarán conforme a los tramites que tenga establecidos o que dicte el Ayuntamiento y a las normas legisladas en el Reglamento de Servicios de las Entidades Locales y Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956.

**Artículo 4º.-** Con el fin de salvaguardar el aspecto estético de este conjunto urbanístico, y como condición previa a la tramitación de la licencia municipal indicada en los anteriores artículos, la Sociedad Urbanizadora o Promotora de Plan deberá autorizar el correspondiente Proyecto de las obras de nueva planta o reformas que se pretenden realizar, la Resolución de la Sociedad Urbanizadora será inapelable, pudiendo rechazar el proyecto o introducir en él las modificaciones que estime convenientes.

## II.- ALINEACIONES Y RASANTES.-

**Artículo 5º.-** Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta en toda construcción dentro de la zona, serán los indicados en el Plan de Ordenación y definidas o modificadas en el correspondiente Proyecto, previo los trámites reglamentarios para su aprobación por el Ayuntamiento y los Organismos competentes.

**Artículo 6º.-** Toda construcción que, con arreglo, a lo que se especifica en estas ordenanzas, se autorice realizar junto con la alineación, no podrá sobresalir de la misma ni del plano vertical que por ella viene definido.

## III.- CONDICIONES DE EDIFICACION.-

### **Artículo 7.-** Parámetros de la edificación

#### **7.1.** Tipo de edificación

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



## A) Zona Pueblo

El tipo edificatorio para esta zona será de edificación en manzana densa 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.

## B) Zona de Viviendas Unifamiliares

a) El tipo edificatorio para esta zona será la 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.

b) El tipo edificatorio para las zonas en las que expresamente se ha admitido la posibilidad de realizar viviendas agrupadas y que aparecen identificadas gráficamente en los planos que acompañan a este documento, será la de edificación abierta, formada por un conjunto de unidades unifamiliares, todas ellas con posición aislada en la parcela y con espacio libre de parcela mancomunado. Dichas zonas quedan restringidas a aquellas parcelas ya edificadas con esa tipología o con licencias en vigor. En el resto de parcelas se prohíbe la agrupación de viviendas.

## C) Zona de Apartamentos y Hoteles:

El tipo edificatorio para esta zona será la de edificación abierta en bloques, constituida por cuerpos de edificación retranqueados respecto de los linderos

## 7.2. 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.

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.



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

|  |       |
|--|-------|
| En zona pueblos .....                    | 100 % |
| En zona de viviendas unifamiliares ..... | 25 %  |
| En zona apartamentos y hoteles .....     | 40 %  |

### 7.3. 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 9.3.1.

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 9.3.1 para los sótanos.

Se denomina coeficiente de volumen a la relación entre el volumen construido y la superficie de la parcela neta expresada en  $m^3/m^2$ .

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

|  |             |
|--|-------------|
| En Zona pueblos .....                    | $3 m^3/m^2$ |
| En Zona de viviendas unifamiliares ..... | $1 m^3/m^2$ |
| En Zona apartamentos y hoteles .....     | $1 m^3/m^2$ |

A los efectos de justificación del volumen máximo permitido se establece la siguiente relación:  $1 m^3 = 0,35 m^2t$  y por tanto el coeficiente de edificabilidad de una parcela en función de su calificación será:

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| En Zona pueblos .....                 | $1,05 m^2t/m^2s$ |
| En Zona viviendas unifamiliares ..... | $0,35 m^2t/m^2s$ |
| En Zona apartamentos y hoteles .....  | $0,35 m^2t/m^2s$ |

### 7.4. 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

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Zona Pueblo .....                  | 9,00 m. (3 plantas)  |
| Zona Viviendas unifamiliares ..... | 7,00 m. (2 plantas)  |
| Zona Apartamentos y hoteles .....  | 12,00 m. (4 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 9.4 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 9.1 de las presentes ordenanzas.

Las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora y que no computarán 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.



### 7.5 Alineaciones y retranqueos.-

Las construcciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

Zona Pueblo .- Las edificaciones que se realicen se desarrollarán a lo largo de calles y plazas formando medianeras, siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones del terreno.

Podrán retranquearse en planta baja o primera con objeto de formar un pórtico o balcón respectivamente.

En las parcelas con fachada a plazas, habrá de construirse un pórtico sobre dicha plaza en toda la longitud de la fachada, con una profundidad de 3 metros.

Zona Viviendas unifamiliares .- 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, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros.

La construcción cumplirá los siguientes retranqueos:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Con calles.....     | 7,00 m. |
| Con medianera ..... | 5,00 m. |

En las parcelas que dan a dos o más calles se dejarán 7 metros de retranqueo a la calle principal y 5 metros a las secundarias.

Zona de Apartamentos y hoteles .- La construcción se situará a una distancia mínima de la fachada de 7 metros y en las medianeras de parcelas la distancia será igual a la altura de la edificación que se construye, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

En todas las zonas, la superficie de parcela no ocupada por la edificación habrá de destinarse a jardín con plantación de arbolado, flores, pradera, etc...

### Artículo 8º.- 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 7 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 9.1 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 9.1 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 9º.- Otras condiciones.-**

### **9.1. 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.

## 9.2. 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 m. con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales

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

## 9.3. Sótano y Semisótano

### 9.3.1 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 2,50 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 7.2.

Los sótanos no computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 7.3.

### 9.3.2 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 2,50 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 7.2.

Computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 7.3.

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 7.5.

## **9.4. Desmontes**

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

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

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



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

En cualquier caso se respetará lo establecido en el artículo 9.1 para movimientos de tierra y muros de contención.

## **9.5. 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

## **Artículo 10º.- Zonificación.-**



Los límites de las zonas 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.

En general el tipo de construcción será de viviendas unifamiliares, se podrán agrupar volúmenes para construir unidades multifamiliares en un máximo del 20 % de la superficie total que abarca el Plan Parcial requiriéndose para ello la tramitación necesaria para la modificación de Zonas de Ordenación Urbanística conforme a la legislación vigente en la materia.

## IV.I.- CONDICIONES DE USO.-

### Artículo 11º.- Usos

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

Zona Viviendas Unifamiliares.- 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 la agrupaciones de unifamiliares, el número de viviendas será el reconocido en sus respectivas licencias de obra.

Zona Apartamentos y Hoteles.- Se prevé en esta zona el uso de viviendas, comercio en general en las plantas bajas, hoteles de turismo y alojamientos turísticos, así como instalaciones deportivas o recreativas complementarias, procurando que estas instalaciones no constituyan apantallamientos..

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 12º.-

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.

## Artículo 13º.-

En las zonas verdes de uso privado se permitirán 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. En cualquier caso dichas edificaciones auxiliares habrán de cumplir las limitaciones siguientes:

|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Edificabilidad máxima.....         | 0,20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> |
| Altura máxima .....                | 3,00 m                              |
| Superficie edificable máxima ..... | 0,08 m <sup>2</sup>                 |

## IV.II.- CONDICIONES DE PARCELA.-

### Artículo 14.1.- Parcelas existentes

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

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Zona Pueblo .....                  | 75,00 m2.    |
| Zona Viviendas unifamiliares ..... | 800,00 m2.   |
| Zona Apartamentos y hoteles .....  | 2.000,00 m2. |

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 párrafo anterior. No se podrán realizar segregaciones que impliquen la creación de nuevas parcelas.

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 14.2.- Condiciones de Parcelación**

Para nuevas parcelaciones en zona de viviendas unifamiliares se establece una parcela mínima de 1.400 m<sup>2</sup>.

Junto a la solicitud de parcelación se tendrá que aportar Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes que deberá ser tramitado y aprobado, en su caso, conjuntamente a la parcelación.

### **Artículo 14.3.- Condiciones de los Estudios de Detalle**

Los estudios de detalle se formularán en el supuesto previsto en el artículo anterior debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas y deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística.

Los estudios de detalle se sujetarán a la regulación prevista en la legislación vigente, en este artículo y al resto de condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

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 localizarse 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.

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.

## **V.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.-**

**Artículo 15º.-** Las parcelas comprendidas en el Plan Parcial de Ordenación, estarán dotadas de los siguientes servicios:

### Pueblos .-

- Calles de tráfico rodado, asfaltadas.
- Calles para peatones, con pavimento de baldosa, piedra o cemento.
- Redes generales de agua, energía eléctrica y alcantarillado.

### Viviendas unifamiliares .-

- Calles asfaltadas, redes generales de agua y energía eléctrica.

### Aparcamientos y hoteles .-

- Calles asfaltadas y redes generales de agua, energía eléctrica y alcantarillado.



**Artículo 16º.-** Las calles y las redes generales de servicios quedarán bajo la vigilancia y control de las entidades distribidoras y de Sociedades Inmobiliarias Áramo o entidades particulares que sustituyan a éstas o a quien expresamente se hayan cedido los derechos de Sociedades Inmobiliarias Áramo y su mantenimiento, así como el de las zonas verdes, arbolado, guardería y demás elementos comunes, 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 las Sociedades Inmobiliarias Áramo.

**Artículo 17º.-** Las redes generales de servicios será instaladas preferentemente por las calles y zonas verdes, pero si a juicio de Sociedades Inmobiliarias Áramo, fuese mas conveniente, podrán hacerse a través de parcelas, procurando utilizar las zonas más próximas a las medianeras por un camino público de peatones.

**Artículo 18º.-** Las viviendas unifamiliares resolverán la evacuación de aguas residuales individualmente a base de fosas sépticas con tres compartimentos donde verterán las aguas fecales y de cocinas, las aguas de baños y lavabos y por último la de los lavaderos respectivamente. Finalmente tendrá una salida a un pozo filtrante construido con mampostería en seco para facilitar el sembrado.

## VI.- CONDICIONES GENERALES.-

**Artículo 19º.-** Es libre la composición de volumen y fachada.

**Artículo 20º.-** No se permitirá la construcción dentro de las parcelas, de frontones ni cualquier otro tipo de paredones que entorpezcan la visión del paisaje.

**Artículo 21º.-** Todas las piscinas que se construyan, cualquiera que sea su capacidad, deberán de estar dotadas de un sistema eficaz de depuración.

**Artículo 22º.-** No se permitirá sin la previa autorización de Sociedades Inmobiliarias Áramo, la instalación de carteles o anuncios visibles desde la vía pública.

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

No podrán instalarse en la vía pública sin permiso de Sociedades Inmobiliarias Áramo, kioscos, mesas, veladores, sillas o enseres, ni siquiera con carácter provisional.

**Artículo 23º.-** Si para la ejecución de las obras fuera preciso ocupar parte de la acera o calzada, se requerirá el permiso por escrito de Sociedad Inmobiliaria Áramo, sin cuyo requisito ésta puede obligar al inmediato desalojo del vial, con arreglo a derecho y si preciso fuera a la paralización de las obras.



Concedida dicha autorización y ocupada la vía pública en los extremos de zona ocupada deberán mantenerse encendidos unos faroles de color rojo, siendo el responsable de ello el constructor o en su efecto, el propietario de las obras.

En ningún caso la ocupación de la vía será completamente ni tal que no permita el tránsito por la misma.

**Artículo 24º.-** Dentro de las 72 horas inmediatas a la continuación o terminación de las obras se retirarán los materiales sobrantes, andamios y apeos que no hubieran desaparecido anteriormente, hasta dejar la vía libre y expedita, en iguales condiciones que se hallaban antes del comienzo de las obras.

**Artículo 25º.-** El constructor viene obligado a la completa reparación del pavimento o cualquier elemento de la vía pública que se hubiese deteriorado a causa de la ocupación de la misma o de las obras realizadas por dicho constructor.

**Artículo 26º.-** Con el fin de salvaguardar el buen aspecto de la urbanización, todo propietario de cualquier construcción viene obligado a cuidar del buen aspecto exterior y condición estética de sus fachadas y jardines.

Si por el abandono o desidia fuera descuidada dicha obligación o se incumpliera cualquiera de los artículos contenidos en las presentes ordenanzas, las Sociedades Inmobiliarias Áramo, procederán a realizar los necesarios trabajos de conservación, decoro, pintura o encalado en igual forma que la expresada en el artículo anterior.

## 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 , Octubre de 2013