

ANEXO 1

NORMATIVA ESPECÍFICA A APLICAR EN EL SECTOR SU4-TORRE DE PORTACOELI

Artículo 1. Sector SU4-Uso dominante del suelo.

1. El uso global o dominante de este sector es el **Residencial Unitario (Ru)**, con destino a viviendas agrupadas, adosadas o aisladas, que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo residencial, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas, y los tipos edificatorios de manzana compacta, cerrada o abierta, con bloque adosado o aislado.

Artículo 2. Sector SU4-Usos prohibidos y permitidos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) **Terciarios (T):**

- a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías **Tco.1b** y **Tco.1c**, salvo que se sitúen en enclaves expresamente designados por el planeamiento en esta zona.
- a.2) Edificios comerciales **Tco.2**, limitados a zonas de usos no residenciales.
- a.3) Edificios comerciales **Tco.3**, limitados a zonas de uso dominante terciario.
- a.4) Campamentos **Tho.2**.
- a.5) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas en sus categorías **Tre.2**, **Tre.3** y **Tre.4**.

b) **Industrial (Ind):**

- b.1) Industrial compatible con la vivienda **Ind.2** con una superficie superior a 400 m².
- b.2) Industrial enclavado en Zonas no Residenciales **Ind.3**.
- b.3) Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Ind.4**.

c) **Almacén (Alm):**

- c.1) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1b** con una superficie superior a 300 m².
- c.2) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1c**.
- c.3) Almacén enclavado en Zonas no Residenciales **Alm.2**.
- c.4) Almacén limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Alm.3**.

d) **Dotacional (D):**

- d.1) Abastecimiento. Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales **Dab**.
- d.2) Cementerio **Dce**.
- d.3) Infraestructuras **Din**. Excepto servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- d.4) Defensa y fuerzas de seguridad **Ddf**, salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento.

e) **Aparcamiento (Par):**

- e.1) Aparcamiento de vehículos, para uso público o privado, ubicado en edificio de uso exclusivo **Par.1d**.
- e.2) Aparcamiento expresamente vinculado al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías **Par.2**.

2. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 1 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 3. Condiciones de parcela.

3.1. Dimensiones de la parcela.

La superficie mínima de la parcela edificable será de 600 m². La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Todos y cada uno de sus lindes a la vía pública o espacio libre público (fachadas) tendrán, como mínimo, una longitud de 15 metros.

3.2. Parámetros de emplazamiento en la parcela.

3.2.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes de fachada será de 4 metros.

La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes medianeros será de 3 metros.

La distancia mínima entre las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda (paelleros, leñeras, trasteros, tendedores, garajes, etc.), cuando éstas estén separadas de la propia vivienda, de manera que no sea fácil e inmediata su anexión a la misma, será de 3 metros a los lindes de fachada, y de 2 metros a los lindes medianeros, no pudiendo sobrepasar una altura de cornisa de 3 metros.

Se podrá edificar un garaje para la vivienda adosado a la línea de fachada, con una superficie máxima de 30 m², un lado de fachada con una longitud máxima de 5 metros, y una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre la rasante de la acera.

3.2.2. Otros uso permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, las condiciones son las siguientes:

La distancia mínima entre la edificación y los lindes de fachada será de 4 metros.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes medianeros será de 3 metros.

3.2.3. Espacios libres.

Para los espacios libres comunitarios la distancia mínima entre la edificación y los lindes medianeros será de 3 metros, pudiendo estar adosada la edificación a los lindes de fachada.

Por acuerdo entre dos propietarios colindantes entre sí, formalizado en documento notarial, podrán adosarse todas las edificaciones a los lindes medianeros. Se comunicará este acuerdo al Ayuntamiento y se aportará en la solicitud de licencia.

3.3. Ocupación de la parcela.

3.3.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

Para el uso Residencial Unitario (Ru) la superficie máxima de la parcela ocupada por la edificación principal no excederá del 50% de la superficie total de la misma.

Para las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda, la superficie máxima de la parcela ocupada por este tipo de edificación será del 10% de la superficie total de la misma.

3.3.2. Otros uso permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, la superficie máxima de la parcela ocupada por este tipo de edificación será del 40% de la superficie total de la misma.

3.3.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios la ocupación máxima permitida será del 6,66% de la superficie total del espacio libre, equivalente a 1 metro cuadrado de ocupación de la edificación por cada 15 metros cuadrados de superficie del espacio libre (1 m²/15 m²).

Artículo 4. Condiciones de volumen.

4.1. Edificabilidad.

4.1.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

Para el uso Residencial Unitario (Ru) la edificabilidad máxima permitida será de 1,5 metros cúbicos construídos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (1,5 m³/m²), equivalente a 0,5 metros cuadrados construídos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (0,5 m²/m²).

4.1.2. Otros uso permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, la edificabilidad máxima permitida será de 1 metro cúbico construído por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (1m³/m²), equivalente a 0,333 metros cuadrados construídos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (0,333 m²/m²).

4.1.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios la edificabilidad máxima permitida será de 0,2 metros cúbicos construídos por cada metro cuadrado de la superficie del espacio libre (0,2 m³/m²), equivalente a 1 metro cuadrado construído por cada 15 metros cuadrados de superficie del espacio libre (1 m²/15 m²).

4.2. Número de plantas.

4.2.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

El número de plantas máximo permitido será de DOS.

Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional, siempre que tenga una superficie no superior al 25% de la superficie edificada en las dos plantas inferiores, y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie así obtenida computará, a todos los efectos, para determinar la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

Tendrá como máximo UNA planta las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda (paellers, leñeras, trasteros, tendedores, garajes, etc.), cuando éstas estén separadas de la propia vivienda, de manera que no sea fácil e inmediata su anexión a la misma, siempre que su distancia a los lindes de fachada sea menor que 4 metros, y/o su distancia a los lindes medianeros sea menor que 3 metros.

4.2.2. Otros usos permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en un edificio exclusivo, el número de plantas máximo permitido será de DOS.

Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional, siempre que tenga una superficie no superior al 25% de la superficie edificada en las dos plantas inferiores, y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie así obtenida computará, a todos los efectos, para determinar la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

4.2.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios el número de plantas máximo permitido será de UNA.

En todas las edificaciones de parcelas y de los espacios libres comunitarios regulados para este Sector SU-4, se permite la construcción de plantas de sótano y semisótano. En plantas de sótano y semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

4.3. Alturas de edificación.

La altura máxima de cornisa para la edificación será de 7 metros.

La altura máxima, para las edificaciones autorizadas por encima de las dos plantas, será de 10 metros.

La altura máxima de cornisa, para las edificaciones sobre las que se ha determinado que solo podrán disponerse en una planta, será de 3 metros.

Se define como altura máxima de cornisa, la distancia vertical, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se define como altura máxima, la distancia vertical, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, al elemento más alto de la cubierta que forma el techo de la última planta.

Artículo 5. Condiciones estéticas.

Los edificios serán de composición libre, preferentemente en tonos claros. El tipo de arquitectura debe de adaptarse a su entorno mediante la integración paisajística y visual de las edificaciones a implantar.

Se prohíbe la instalación de anuncios y rótulos en las parcelas y edificios destinados a vivienda, solamente se permiten los rótulos de identificación y denominación de vivienda, situados en la valla de parcela e integrados en la estética de la misma.

Los tendedores, los aparatos y conducciones exteriores de las instalaciones y los depósitos para suministros de las mismas, así como cualquier otro elemento antiestético, deberán protegerse de las vistas directas desde la calle.

Las obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., exigirán los mismos requisitos que las de nueva planta.

Artículo 6. Condiciones de vertido.

Mientras no exista la red general de alcantarillado de carácter público en la población, y dado el carácter acusadamente cárstico de la litología predominante en el municipio, queda prohibido el vertido directo de aguas residuales a pozos ciegos. Debe realizarse mediante la instalación de un sistema de depuración que asegure unas condiciones de vertido con los siguientes requisitos mínimos:

- Eliminación de, al menos, el 90% de los sólidos en suspensión.

- Eliminación de, al menos, el 90% DB05 (demanda biológica de oxígeno a 5 días).

El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia incluirá las especificaciones necesarias para el sistema de tratamiento de las aguas residuales generadas, de manera que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo.

Se deberá aportar, junto con la documentación de final de obra, un certificado del sistema empleado en el tratamiento de las aguas residuales generadas en la parcela, que cumpla con los requisitos mínimos de las condiciones de establecidas en este artículo.

Artículo 7. Cerramientos de parcela.

En los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán dibujarse y especificarse con todo detalle los cerramientos de parcela y los materiales a utilizar.

No se permitirán cerramientos que no sean totalmente terminados y con los materiales de acabado final.

Los cerramientos de parcela se ajustarán a las siguientes características:

7.1. Cerramientos de lindes entre parcelas.

Los cerramientos, que se dispongan como separación entre las parcelas, tendrán una altura máxima de 2,60 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 2,00 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por elementos ligeros, de manera que se modere el impacto visual y no se impida el soleamiento en las parcelas.

En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento conformado no será superior a 2,60 m. en su punto medio, ni a 2,20 m. en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,00 m. en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante el nivel del terreno natural de la parcela.

Cuando el cerramiento que se disponga entre parcelas se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,60 m.

7.2. Cerramientos de fachada.

Los cerramientos, que se dispongan como valla de parcela en sus lindes de fachada a vial o espacio público, tendrán una altura máxima de 2,60 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 2,00 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por elementos ligeros, de manera que se modere el impacto visual y no se impida el soleamiento en la parcela.

En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento conformado no será superior a 2,60 m. en su punto medio, ni a 2,20 m. en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,00 m. en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante la definida para la línea de fachada.

Cuando el cerramiento que se disponga en la fachada a vial o espacio público se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,60 m.

Artículo 8. Condiciones en las licencias de obra.

Además de lo ya establecido en el articulado de las presentes Normas Subsidiarias en cuanto a las condiciones de la licencia de obra y de la ejecución de la obra, se determina lo siguiente:

8.1. Construcción de acera.

La acera recayente a las alineaciones de fachada de la parcela será construida por el propietario de la misma. Se debe terminar su ejecución junto con la edificación. El Ayuntamiento establecerá las características formales y constructivas de las aceras y sus materiales.

8.2. Urbanización de parcela.

El presupuesto, en la solicitud de licencia de obras, incluirá las partidas correspondientes a la ejecución de la acera exterior a la parcela, como urbanización externa.

Además, incluirá las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización interior de la parcela, complementarias de la edificación, como vallados, piscinas, instalaciones deportivas, jardinería, muros, etc.

Si se realizan estas obras sin incluirse en la solicitud de licencia, serán objeto de valoración al realizar la liquidación final de la misma, o será obligatorio solicitar una nueva licencia para la realización de dichas obras.

8.3. Ocupación de vía pública.

Al solicitar la licencia de obras deberá indicarse la ocupación prevista de la vía pública por materiales de obra o maquinaria, indicando la superficie prevista a ocupar y el tiempo previsto de ocupación. Dicha ocupación de vía pública, y durante el tiempo en que se lleve a efecto, deberá señalizarse y protegerse adecuadamente.