

PLAN PARCIAL

SECTOR “LOMA DE LAS LAGUNAS”

**TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANISTICAS**

**TÉRMINO MUNICIPAL DE LOS MONTESINOS
(ALICANTE)**

FEBRERO, 2.002

ÍNDICE

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

2.- DIVISIÓN DE ZONAS.

3.- CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.

- A.- TRAMITACIÓN Y CONTROL.
- B.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.
- C.- DEFINICIONES.
- D.- EDIFICABILIDAD.
- E.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD.
- F.- USOS GLOBALES ADMITIDOS.
- G.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.
- H.- ESTUDIOS DE DETALLE
- I.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- J.- APARCAMIENTOS.
- K.- RESIDUOS SÓLIDOS.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.1.- Z.R.- ZONA RESIDENCIAL.
 - 4.1.1.- *Zona Residencial A.*
 - 4.1.2.- *Zona Residencial B.*
- 4.2.- Z.E.- ZONA EQUIPAMIENTOS.
- 4.3.- Z.V.- ZONAS VERDES DE RED PRIMARIA Y RED SECUNDARIA Y ÁREAS DE JUEGO.

5.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.- AMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a todas las Actuaciones Urbanísticas y de Edificación, tanto privadas como de carácter público, que se proyecten realizar en los terrenos comprendidos en el Sector Plan Parcial "LOMA DE LAS LAGUNAS" del Planeamiento de Los Montesinos, de cuya ordenación este documento forma parte.

2.- DIVISIÓN DE ZONAS.

Los terrenos afectados por este Plan Parcial se dividen en las siguientes zonas:

Zona Residencial "A":

- **RmBA Zona Residencial Múltiple Bloque Adosado.**
- **RuBE Zona Residencial Unitario Bloque Exento.**
- **RmBE Zona Residencial Múltiple Bloque Exento**

Zona Residencial "B":

- **RmBA Zona Residencial Múltiple Bloque Adosado.**
- **RuBE Zona Residencial Unitario Bloque Exento.**
- **RmBE Zona Residencial Múltiple Bloque Exento.**
- **TBE Zona Terciaria.**

EQ.- Zona Equipamiento.

SJL.- Zona Verde Red Secundaria.

PJL.- Zona Verde Red Primaria.

RV-AV.- Zona Viaria y Zona Verde Protección Carretera.

3.- CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.

A.- TRAMITACIÓN Y CONTROL.

Todos los *Proyectos de Urbanización y Edificación* se ajustarán a las disposiciones marcadas en estas Normas Urbanísticas y solicitarán del Ayuntamiento la oportuna licencia, de acuerdo con el trámite legal vigente en el momento de presentar la solicitud y con lo indicado en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Los Montesinos.

B.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Será libre la composición del volumen y fachada de los edificios, así como la distribución interior y cuantos elementos lo integran. Exigiéndose el empleo de materiales no desechables ni de rápido envejecimiento.

Su construcción deberá ajustarse a lo dictado en las Normas Subsidiarias y a lo que se indique en las presentes Normas Urbanísticas del Sector Plan Parcial "LOMA DE LAS LAGUNAS".

C.- DEFINICIONES

A los efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas se tendrán en cuenta las definiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Los Montesinos. Cualquier problema o duda de interpretación será resuelta por remisión a las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante y el T.R.L.S.V. y sus Reglamentos, así como a la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística.

D.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima admisible será de **0,30** m² por cada m² de superficie bruta del Sector de Planeamiento. Siendo la edificabilidad y el número de viviendas de cada parcela neta la asignada en los planos y cuadros de superficies del presente documento de Plan Parcial con ordenación pormenorizada del sector.

Nº PARCELA	TIPO EDIFICACIÓN	SUPERFICIE	EDIFICAB.	Nº VIVIEN.	INDICE EDIFICAB
1.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	14.095	6.565	66	0,466 m ² /m ²
1.2	ZONA EQUIPAMIENTOS	14.639	---	---	---
1.3	ZONA RESIDENCIAL "A"	14.380	6.698	67	0,466 m ² /m ²
2.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	10.718	4.992	50	0,466 m ² /m ²
2.2	ZONA EQUIPAMIENTOS	10.491	---	---	---
2.3	ZONA RESIDENCIAL "A"	10.473	4.878	49	0,466 m ² /m ²
3	ZONA RESIDENCIAL "A"	28.607	13.324	133	0,466 m ² /m ²
4.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	9.210	4.290	43	0,466 m ² /m ²
4.2	Z. VERDE RED SECUNDARIA	4.477	---	---	---
4.3	ZONA RESIDENCIAL "A"	9.270	4.318	43	0,466 m ² /m ²
5.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	19.676	9.165	92	0,466 m ² /m ²
5.2	Z. VERDE RED SECUNDARIA	3.208	---	---	---
5.3	ZONA EQUIPAMIENTOS	2.394	---	---	---
6	ZONA RESIDENCIAL "A"	17.232	8.026	80	0,466 m ² /m ²
7.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	20.697	9.640	96	0,466 m ² /m ²
7.2	Z. VERDE RED SECUNDARIA	8.260	---	---	---
7.3	ZONA RESIDENCIAL "B"	5.156	2.402	24	0,466 m ² /m ²
8.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	17.203	8.013	80	0,466 m ² /m ²
8.2	Z. VERDE RED PRIMARIA	23.870	---	---	---
8.3	ZONA RESIDENCIAL "B"	5.900	2.748	27	0,466 m ² /m ²
9	Z. VERDE RED SECUNDARIA	1.963	---	---	---
10.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	17.095	7.962	80	0,466 m ² /m ²
10.2	ZONA RESIDENCIAL "B"	4.557	2.123	21	0,466 m ² /m ²
10.3	Z. VERDE RED SECUNDARIA	2.285	---	---	---
11.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	17.841	8.310	83	0,466 m ² /m ²
11.2	ZONA RESIDENCIAL "B"	6.585	3.067	31	0,466 m ² /m ²
11.3	Z. VERDE RED SECUNDARIA	2.252	---	---	---
12.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	16.745	7.799	78	0,466 m ² /m ²
12.2	Z. VERDE RED SECUNDARIA	2.283	---	---	---
13.1	ZONA RESIDENCIAL "A"	21.084	9.821	98	0,466 m ² /m ²
13.2	Z. VERDE RED SECUNDARIA	2.272	---	---	---
14	ZONA RESIDENCIAL "A"	16.618	7.740	77	0,466 m ² /m ²
15	ZONA RESIDENCIAL "A"	9.803	4.566	46	0,466 m ² /m ²
16	Z. VERDE PROTECC. CTRA.	13.117	---	---	---
17	Z. VERDE PROTECC. CTRA.	5.734	---	---	---
SUMAS		390.190	136.447	1.364	
SUPERFICIE VIALES		88.502			
SUMA TOTAL		478.692			

E.- CÓMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

La edificabilidad, computada en m² de techo sobre m² de suelo, se medirá como la suma de toda la superficie de techo proyectada (o "forjados" o "planché") con las siguientes deducciones:

1. Los sótanos y semisótanos que no excedan en ningún punto de 1,00 m. sobre la rasante del terreno natural o, en su caso, de la acera.

F.- USOS GLOBALES ADMITIDOS

Como **uso global** se admiten todos los usos residenciales.

Como **uso permitido** los usos hosteleros y sanitarios, así como los deportivos y complementarios de éste, además de aparcamiento.

Complementariamente se admiten:

1. Los usos comerciales, en las manzanas donde este uso sea tolerado, en edificio específico o en planta baja. Con una asignación mínima de edificabilidad de un 2 % y una máxima de un 7,58 % de la totalidad del Plan Parcial, y con un mínimo de 2.729 m² y un máximo de 10.340 m² de índice de techo
2. Los usos de oficinas igualmente en edificio específico o en planta baja, salvo los propios de las profesiones liberales que pueden integrarse en el de vivienda.
3. Los usos industriales quedan expresamente prohibidos.

G.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector "LOMA DE LAS LAGUNAS", podrá ser:

1.- Vivienda unifamiliar aislada simple o elemental:

- Parcela mínima de 400 m².
- Retranqueos de 3,0 m. a linderos y viales.
- La altura máxima será de dos plantas (7,5 m.).
- Ocupación máxima 30 % sobre parcela neta.
- El índice máximo de techo sobre parcela será el que determine la ordenación del Plan Parcial.

2.- Vivienda aislada pareada:

- Parcela mínima de 400 m².
- Retranqueos de 3,0 m. a linderos y viales.
- La altura máxima será de dos plantas (7,5 m.).
- Ocupación máxima 30 % sobre parcela neta.
- El índice máximo de techo sobre parcela será el que determine la ordenación del Plan Parcial.

3.- Vivienda Adosada:

Edificación formada por la adición de viviendas unifamiliares, adosadas por dos o tres de sus lindes, que se desarrolla sobre un solar o parcela interior a una manzana definida por las alineaciones del Planeamiento. Sus características son:

- Parcela mínima de 1.000 m².
- Retranqueos de 3,0 m. a linderos y viales.
- La altura máxima será de dos plantas (7,5 m.).
- Ocupación máxima 40 % sobre parcela neta.
- El índice máximo de techo sobre parcela será el que determine la ordenación del Plan Parcial.

4.- Viviendas agrupadas:

Residencial Agrupada. Tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas cuyas condiciones de edificación se fijan básicamente a través de una densidad máxima, un porcentaje de ocupación máxima y unas distancias a linderos. Pudiendo agruparse o asilarse entre si libremente los módulos elementales que la configuran.

- Ocupación máxima del 40 %.
- El índice máximo de techo sobre parcela será la que determine la ordenación del Plan Parcial.
- Parcela mínima de 1.000 m².
- Retranqueo de 3 m.l. a linderos y viales.
- La altura máxima será de dos plantas (7,5 m).
- La distancia mínima entre edificaciones de la misma parcela será de 3 m.

5.- Edificio Comercial:

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases, incluido el almacenamiento de éstas, corresponde también los restaurantes, bares, cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no salubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial. Quedan incluidas las galerías comerciales.

- Ocupación máxima del 50 %.
- El índice máximo de techo sobre parcela será la que determine la ordenación del Plan Parcial.
- Parcela mínima de 500 m².
- Retranqueo de 3 m.l. a linderos y viales.
- La altura máxima será de 7,50 m.
- La distancia mínima entre edificaciones de la misma parcela será de 3 m.

H.- ESTUDIOS DE DETALLE

Podrán desarrollarse en todo el ámbito del Sector “LOMA DE LAS LAGUNAS”, con las finalidades y condiciones previstas en el artículo 26 de la L.R.A.U. y concordantes.

I.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente Plan Parcial “LOMA DE LAS LAGUNAS”, se ajustarán a lo dispuesto por el artículo 34 de la L.R.A.U. y concordantes, así como a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento.

J.- APARCAMIENTOS

En el interior de todas las parcelas del Plan Parcial, destinadas a la edificación residencial, se preverán, como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda, en las parcelas destinadas a edificación comercial-social se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de parcela por cada 100 m² de edificación.

Se establecen en las zonas laterales de las vías de circulación, bandas de ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, tras haber dejado libres las vías de circulación, con una previsión de aparcamiento sobre viales de 1.780 plazas, que se complementan con las dotaciones de aparcamiento previstos por la ordenanza en el interior de las parcelas que asciende a 1.501 unidades, más 66 unidades en el exterior destinadas a minusválidos, con lo que queda sobradamente justificada la dotación de aparcamientos exigible a

esta actuación urbanística que asciende a 3.347 unidades, número superior al exigible por la legislación vigente.

APARCAMIENTOS EN EL SECTOR LOMA DE LAS LAGUNAS:

1.- EN EL INTERIOR DE MANZANA:

MANZANA	Nº VIVIENDAS	Nº APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE MANZANA
USO RESIDENCIAL		
1.1	66	66+7
1.3	67	67+7
2.1	50	50+5
2.3	49	49+5
3	133	133+13
4.1	43	43+4
4.3	43	43+4
5.1	92	92+9
6	80	80+8
7.1	96	96+10
7.3	24	24+2
8.1	80	80+8
8.3	27	27+3
10.1	80	80+8
10.2	21	21+2
11.1	83	83+8
11.2	31	31+3
12.1	78	78+8
13.1	98	98+10
14	77	77+8
15	46	46+5
TOTAL	1.364	1.364+137

2.- TOTALES:

- EN RED VIARIA	1.780 Ud.
- PARA MINUSVÁLIDOS	66 Ud.
TOTAL VIARIO	1.846 Ud.
- EN INTERIOR DE MANZANA RESIDENCIAL	1.501 Ud.
TOTAL SECTOR	3.347 Ud.

K.- RESIDUOS SÓLIDOS.

GESTIÓN DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

En materia de Residuos Sólidos Urbanos, se estará a lo dispuesto en el Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana (Decreto 317/97, de 24 de diciembre, de la Generalitat Valenciana).

RECOGIDA Y TRANSPORTE DE RESIDUOS

Residuos Sólidos Urbanos.

- Los residuos sólidos que se presenten para su recogida por los servicios municipales, estarán siempre depositados en los contenedores que a tal fin, hayan sido dispuestos por estos servicios. En aquellas zonas que por su baja densidad, no dispongan de contenedores municipales, los residuos se presentarán en contenedores propiedad de los productores de los residuos.
- Los residuos se depositarán en bolsas de plástico, papel o materiales similares que eviten el contacto directo del residuo con las paredes y fondo de los contenedores.
- Los contenedores serán del tipo cubierto y estarán contruidos de materiales no absorbentes, a prueba de fugas, durables y fácilmente lavables. Estarán diseñados de modo que en su manipulación los empleados del servicio de recogida no tengan que entrar en contacto directo con los residuos.
- En cada localización se dispondrán los contenedores necesarios, y con el volumen adecuado, para poder almacenar todos los residuos generados por esa unidad de servicio entre dos recogidas.
- El sistema de recogida de residuos sólidos se realizará a tres niveles: Acera, Area de Aportación y Ecoparque.
- Salvo en aquellas poblaciones donde el Plan especifique lo contrario, a nivel de acera se dispondrá de un grupo de dos contenedores por

cada 75 habitantes, aproximadamente. El primer contenedor estará destinado al depósito exclusivo de los residuos orgánicos. El segundo contenedor estará destinado al depósito del resto de los residuos, a excepción de los residuos que deberán ser depositados en las Areas de Aportación, los residuos tóxicos o peligrosos, y los residuos voluminosos.- Los contenedores serán de diseño, tamaño y color distintos, incorporarán indicaciones gráficas y textuales de los residuos que pueden o no pueden admitir. Además estarán diseñados de modo que durante la operación de carga en el camión se evite todo riesgo de derrame o pérdida.

- Las Areas de Aportación, que se dispondrán con una densidad media aproximada de un Area por cada 600 habitantes, contarán cada una de tres contenedores de color distinto. El primer contenedor recibirá exclusivamente recipientes de vidrio, el segundo de papel y cartón y el tercero de envases y residuos de envases, excepto los de vidrio y cartón. Los contenedores incorporarán indicaciones gráficas y textuales de los residuos que pueden o no pueden admitir.
- Las oficinas u otras unidades de servicios administrativos que cuenten con una plantilla superior a 100 trabajadores, desarrollarán programas específicos de recogida selectiva de papel.
- Los establecimientos comerciales que generen más de 10 toneladas mensuales de residuos de cartón corrugado desarrollarán programas específicos de recogida selectiva de este material.
- Los edificios que cuenten con más de un 10% de su superficie útil para uso de oficina, comercial, industrial, talleres o almacenamiento, deberán contar con servicios que permitan una recogida selectiva de los distintos tipos de residuos que se generen (papel-cartón, vidrio, envases o materia orgánica).

- Los productores de residuos que a continuación se citan serán responsables de transportarlos y depositarlos en los "Ecoparques": papel, cartón, tetrabricks, vidrio, PVC, otros plásticos, productos metálicos voluminosos (electrodomésticos, somieres,..), tubos fluorescentes, escombros hasta un máximo de 50 kg. por entrega y día, aceites de cocina, frigoríficos, madera, aceites usados de cárter, baterías de automóviles, pilas, medicamentos sólidos, aerosoles, radiografías.
- Los residuos inertes procedentes de la construcción y demolición de edificaciones, así como de obras de reforma de las mismas (residuos de materiales de construcción, maderas, gomas, cartonajes y plásticos), serán transportados y depositados por sus productores en los vertederos de residuos inertes dispuestos a tal fin. Cuando la cantidad unitaria a entregar por día sea inferior a 50 kg., podrán ser también depositados en los Ecoparques.
- Los Ayuntamientos arbitrarán los mecanismos necesarios para asegurar que todos los residuos inertes procedentes de la construcción y demolición de edificaciones generados en su ámbito territorial son eliminados de acuerdo con los procedimientos previstos. A tal fin las ordenanzas municipales incluirán las determinaciones oportunas que permitan garantizar que en la documentación de las licencias de obras y cédulas de habitabilidad se incluya un certificado de vertido controlado de residuos inertes. La cédula de habitabilidad o la licencia de actividad no se concederán hasta que el promotor de la construcción no presente certificación de haber depositado los residuos inertes producidos en una instalación autorizada, debiendo especificarse el volumen depositado.

- En los viales de nueva construcción se reservará espacio para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva según el modelo propuesto en el Plan.
- Se establecerá un sistema separado para la recogida de pilas y pilas-botón. Preferentemente se arbitrará mediante un sistema de retorno (sin depósito económico previo), al vendedor. Las entidades gestoras de los residuos arbitrarán los mecanismos necesarios para la recogida y tratamiento de estos residuos especiales.
- Los vehículos utilizados en la recogida y transporte de los residuos sólidos tendrán la caja cerrada, o en su defecto, deberán disponer de un elemento de cubrición adecuado que evite el escape o derrame de residuos durante la operación de transporte. A ser posible, incorporarán un mecanismo de compactación.
- Los residuos depositados en la acera y Areas de Aportación serán recogidos con la frecuencia necesaria para impedir la propagación o atracción de vectores o la producción de molestias al vecindario (olores, aspectos estéticos, etc.). En cada caso, los servicios de recogida adoptarán la frecuencia mínima compatible con las condiciones de salud y evitación de molestias, con objeto de minimizar los costes de recogida, el consumo de combustible y la contaminación atmosférica.

Residuos Sólidos Industriales.

- Se entiende por gestión, La recogida, el almacenamiento, el transporte el tratamiento, la valorización y la eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de estas operaciones y la de los vertederos i almacenamientos definitivos una vez completados.
- Gestor el titular autorizado para realizar cualquiera de las actividades que componen la gestión de los residuos, sea o no el productor de los mismos, siempre que no implique exclusivamente la recogida y transporte o el transporte de los mismos.

VERTEDEROS CONTROLADOS

El Plan Integral de Residuos de la Comunidad Valenciana, regula la normativa en cuanto a localización, Diseño, Operación, Control de la contaminación de las aguas subterráneas y Clausura, de los residuos producidos ya sean urbanos o industriales, por lo que la presente Homologación de NN.SS., y en concreto este artículo de vertederos controlados quedan regulados por dicha normativa concretamente en el artículo 10.6 y 10.7.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1.- Z.R. ZONA RESIDENCIAL

En la misma se distinguen dos tipos de edificaciones:

4.1.1.- Zona Residencial A.

R.A.1.- Tipología de edificación

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- Unitaria Aislada Bloque Exento. (RuBE)
- Multifamiliar Bloque Adosado. (RmBA)
- Multifamiliar Aislada Bloque Exento. (RmBE)

Tipologías edificatorias que se concretan en las siguientes:

- a.- Vivienda aislada simple o elemental.
- b.- Vivienda aislada pareada.
- c.- Vivienda Adosada.
- d.- Vivienda Agrupada.

R.A.2.- Parcela mínima

Será de 400 m² para vivienda Aislada Simple y Aislada Pareada, y 1.000 m² para Vivienda Adosada y Vivienda Agrupada.

R.A.3.- Máxima ocupación y edificabilidad.

La edificación ocupará como máximo un 30 % de la superficie de la parcela para las viviendas aisladas simples y aisladas pareadas y un 40 % para las viviendas adosadas y agrupadas.

La superficie total edificada para cada manzana, será la señalada en los planos y cuadros correspondientes.

R.A.4.- Retranqueos

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada, y al resto de linderos, salvo las viviendas pareadas que, por la linde de unión, podrán tener retranqueo de 2 m. para los cuerpos no adosados. Podrán adosarse a los linderos barbacoas y cerradores, separados de la vivienda, para uso complementario de la piscina o jardín.

R.A.5.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con una altura máxima de coronación de 7,50 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

Por encima de la altura máxima se permitirán, además de las vertientes del tejado, elementos de edificación, que se encuentren por debajo del plano inclinado a 60° sobre la horizontal, que partan de la fachada en su altura máxima permitida.

R.A.6.- Aparcamientos

En el Proyecto de cada vivienda se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada 100 m² de edificación.

R.A.7.- Sótanos

Se permite la construcción de sótanos, siempre que tengan la ventilación suficiente para el uso a que se destinen, y la altura libre no sea inferior a 2 m.

R.A.8.- Voladizos

Se permiten balcones y demás voladizos sobre la línea de retranqueos de 3 m., a una altura mínima de 2,50 m. desde el nivel del terreno.

R.A.9.- Usos

Los señalados en el apartado F de las Condiciones Generales.

4.1.2.- Zona Residencial B.

(Viviendas Aisladas, Adosadas, Agrupadas, en Hileras y Colectivas)

R.B.1.- Tipología de edificación

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- Unitaria Aislada Bloque Exento. (RuBE)
- Multifamiliar Bloque Adosado. (RmBA)
- Multifamiliar Aislada Bloque Exento. (RmBE)
- Uso Terciario (TBE).

Tipologías edificatorias que se concretan en las siguientes:

- a.- Vivienda aislada.
 - a.1.- Vivienda aislada simple o elemental.
 - a.2.- Vivienda aislada pareada.
- b.- Vivienda adosada.
 - b.1.- Vivienda en hilera de una planta (bungalows).
 - b.2.- Vivienda en hilera en dúplex
 - b.3.- Vivienda en hilera con accesos comunes (colectivas).
- c.- Viviendas aisladas en agrupación libre.
- d.- Viviendas agrupadas (apartamentos, dúplex).
- e.- Zonas Comerciales en todo su volumen.
- f.- Viviendas para la custodia de las instalaciones.

R.B.2.- Parcela mínima

Será de 400 m² para Vivienda Aislada simple y Aislada pareada, 500 m² para edificio comercial y 1.000 m² para Vivienda Adosada y Vivienda Agrupada.

R.B.3.- Edificabilidad máxima

La superficie total edificada para cada manzana, será la señalada en los planos y cuadros correspondientes.

R.B.4.- Máxima ocupación

La edificación ocupará como máximo un 30 % de la superficie de la parcela para las viviendas aisladas simples y aisladas pareadas, un 40 % para las viviendas adosadas y agrupadas y un 50 % para los edificios comerciales.

R.B.5.- Retranqueos

Las edificaciones guardarán unos retranqueos mínimos de 3 m. a fachada y al resto de los linderos, pudiendo dejar pasos peatonales entre edificaciones de 3 m. de anchura. La distancia mínima entre edificaciones en agrupación libre es de 3 m.

R.B.6.- Altura de edificación

La altura máxima de edificación será de 2 plantas, incluida la planta baja, con una altura máxima de coronación de 7,50 m. medidos desde el nivel del terreno en el punto medio de la fachada hasta el plano inferior del último forjado.

R.B.7.- Sótanos

Igual que R.A.7.

R.B.8.- Voladizos

Igual que R.A.8.

R.B.9.- Longitud máxima de edificación

La longitud máxima de edificación será de 50 m.

R.B.10.- Usos

Los señalados en el apartado F de la Condiciones Generales.

R.B.11.- Aparcamientos

En los proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida o por cada 100 m² de edificación residencial.

4.2.- E.Q.- ZONA DE EQUIPAMIENTOS. DOTACIONAL PÚBLICO. DEPORTIVO RECREATIVO (RD).

E.1.- Tipología de las edificaciones.

Zona destinada a la tipología indicada por el Reglamento de la Comunidad Valenciana como Deportivo Recreativo (RD): Recintos cerrados, cubiertos o descubiertos para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

No obstante queda a la discrecionalidad del Ayuntamiento de Los Montesinos el uso de la zona de equipamientos, según las necesidades del municipio, pudiendo cambiar la tipología dentro de las indicadas en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Las condiciones de retranqueos, alturas, sótanos y voladizos se ajustarán a lo dispuesto en los apartados anteriores.

E.2.- Edificabilidad.

Su índice de techo es libre a discreción de la Corporación de Los Montesinos.

4.3.- Z.V.- ZONAS VERDES Y ÁREAS DE JUEGO. (SJL Y PJJ).

V.1.- Tipología de la zona

Zona destinada a espacios verdes, libres, áreas de juego con parques y jardines, zonas de recreo, etc., pudiendo tener una edificación auxiliar (quioscos, aseos, almacén de elementos de jardinería, etc.) sin cómputo de volumen con una altura máxima de una planta.

Las condiciones de retranqueos, alturas, sótanos y voladizos se ajustarán a lo dispuesto en los apartados anteriores, limitando la altura máxima a una planta con altura máxima de 4 m.

V.2.- Usos

Los propios del parque como quioscos, cabinas telefónicas, Centros de Transformación, esparcimiento, ocio, aseos, almacén de jardinería, etc.

V.3.- Máxima Ocupación.

La edificación (quioscos, aseos, cabinas telefónicas, etc.) ocupará como máximo el 1 % de la superficie de la parcela.

5.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Por todo lo expuesto en este apartado se dan por concluidas las Normas Urbanísticas, con la salvedad de, la que no se especifique en este apartado, se dan por reproducidas las Ordenanzas Municipales de las Normas Subsidiarias de Jacarilla y/o, en su caso, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante.

EN LOS MONTESINOS, FEBRERO DE 2.002

<i>D. JAVIER DE CÁRDENAS Y CHÁVARRI</i>	<i>D. TOMÁS CONEJERO GUILLÉN</i>
ARQUITECTO	INGRO. TCO. CONST. CIVILES Y ABOGADO

FICHA DE PLANEAMIENTO.

PLAN PARCIAL “LOMA DE LAS LAGUNAS”. SUP. BRUTA: 478.692 m²

1. DEFINICIÓN DEL ÁREA.

- Superficie Bruta Total	478.692 m ² _s
- Superficie Z. Verde Red Primaria	23.870 m ² _s
- Superficie Aprovechamiento	454.822 m ² _s
- Edificabilidad máxima (I.E.B.): 0,30 m²/m²	136.447 m ² _t
- Densidad máxima de Viviendas	30 viv./Ha.
- Número Máximo de Viviendas:	1.364 unid.
- Número habitantes:	4.051 unid.
- Uso Global:	Residencial (RmBA, RuBE y RmBE).
- Usos Permitidos:	Terciario (TBE), Hotelero y Servicios propios.
- Usos Incompatibles:	El resto.

2. APROVECHAMIENTO.

- I.E.B.:		0,30 m ² _t /m ² _s
	Mínimo	Máximo
- E.R.:	126.107 m ² _t	133.718 m ² _t
- I.E.R.:	0,2773 m ² _t /m ² _s	0,2940 m ² _t /m ² _s
- E.T.:	2.729 m ² _t	10.340 m ² _t
- I.E.T.:	0,0060 m ² _t /m ² _s	0,0227 m ² _t /m ² _s

3. PROGRAMACIÓN.

- Programa de Actuación Integrada.	
- Aprovechamiento Tipo del Sector:	0,2850 m ² _t /m ² _s

4. CONDICIONES.

- Tipologías formales:	Las previstas por las NN.SS. de Los Montesinos
- Elevación máxima:	Dos Alturas.
- Composición:	Estética libre.

5. OBSERVACIONES.

- División Poligonal:	3 Unidades de Ejecución.
------------------------------	--------------------------

- Zona Verde Red Primaria	23.870 m ²	4,99 % s/478.692 m ²
----------------------------------	-----------------------	---------------------------------

FICHA DE GESTIÓN.

➤ CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN.

El sistema de actuación para la gestión y urbanización de este Sector es el previsto en la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, sección séptima art. 29 a 32 y concordantes y el Reglamento que desarrolla la misma, es decir; -La redacción de un PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA, que junto al Plan Parcial incluya la Reparcelación del Sector y Proyecto de Urbanización del mismo, Programa de iniciativa particular para ser declarados mediante el mismo, Urbanizadores a los Promotores del Plan Parcial.

En el desarrollo del P.A.I. se realizarán las siguientes conexiones:

A) CONEXIÓN VIARIA.

El viario del Sector se ha adaptado, para la circulación, a la topografía del terreno y a la red de caminos preexistente sobre el Sector. Se prevé el ensanche a cargo del Sector del vial de servicio del Canal de Riegos de Levante. El acceso al Sector se realizará desde la carretera CV-940 Benijófar – Los Montesinos, mediante una rotonda circular proyectada, y a través del paso elevado previsto en el Proyecto de la Autopista Alicante-Cartagena a través de la vía Pecuaria "Senda de Los Serranos", a unos 2.000 m. desde el acceso y a través de la misma CV-940 se encuentra la rotonda sobre la Autopista A-37, pudiendo acceder tanto a la CV-90 como a la mencionada Autopista conectando con la zona costera Orihuela – Torre Vieja, la ejecución de estas rotondas y conexiones viarias correrán a cargo de los promotores del Sector.

En el Expediente de Homologación, anexo al presente Plan Parcial, se adjunta plano (nº 18) "Conexión del Sector con CV-90 y Playas Orihuela – Torrevieja", donde se grafía claramente la conexión del Sector con la carretera CV-90 Benijofar – Torrevieja y que servirá para la salida del tráfico hacia la zona de playas. También se podrá acceder al Sector desde el Casco Urbano de Los Montesinos, por el acceso tradicional de la finca.

Se ha trazado un vial perimetral a todo el Sector, para que queden resueltas las futuras conexiones al mismo y dando cumplimiento a las exigencias de la L.R.A.U. al respecto.

B) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El Sector se conectará con la red de agua potable de Los Montesinos en el punto previsto en planos, de acuerdo con lo especificado por el servicio municipal de aguas del Ayuntamiento, previa ampliación de los depósitos a cargo del Sector y trazado de la nueva tubería de abastecimiento desde el depósito municipal hasta el entronque con la red interior del Sector.

La dotación mínima de agua, para el uso residencial, dadas las características del sector, será de 250 litros por cada habitante y día. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa estatal y autonómica vigente.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de 1'5 atmósferas.

Se preverán hidrantes contra incendios con un mínimo de uno cada 1'5 Ha. o cada 250 m de recorrido horizontal.

La puesta en marcha de los procesos edificatorios previstos en el nuevo sector que se crea, se hará paulatinamente, debiendo el Ayuntamiento en coordinación con la Mancomunidad de Canales del Taibilla comprobar sucesivamente que se dispone de caudal suficiente para absorber la demanda hídrica que se vaya generando.

C) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

El Sector conectará con la red de media tensión que atraviesa el Sector, e implantación de las redes eléctricas, así como los centros de transformación necesarios para asegurar este abastecimiento en la Urbanización.

D) RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento del Sector se resuelve mediante la ejecución de un colector que entroncará con la red de saneamiento del Polígono Industrial IND-2, tramo a sufragar exclusivamente por el Sector "Loma de las Lagunas" y desde ésta hasta la Estación Depuradora de aguas residuales municipal, tramo éste último a sufragar proporcionalmente por ambos sectores. La orografía del terreno permite la evacuación de las aguas de saneamiento por gravedad hasta el punto de entronque con el colector industrial.

La red de saneamiento del Sector conecta con la EDAR municipal del Ayuntamiento de Los Montesinos. Esta prevista la conexión de la red de esta EDAR con la red de saneamiento de Torrevieja, mediante la ejecución del Proyecto ya redactado por encargo de la Excma. Diputación de Alicante, como Tco. Redactor D. Tomás Conejero Guillén, y como Tco. Director del Proyecto D. Rafael Pérez Ochoa (PROAGUAS COSTA BLANCA), dicho proyecto contempla la solución apuntada por la "*Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana*", es decir las aguas hasta el Alcantarillado de Torrevieja, tratándolas en las instalaciones de este municipio.

En el Expediente de Homologación se acompañan justificaciones y todos los certificados emitidos por los organismos y administraciones

competentes, que justifican la afección y formas de obtención de los terrenos por los que discurren dichas redes. Los costos de urbanización para la financiación y ejecución de las infraestructuras necesarias para la conexión; estación de bombeo, colectores hasta conexión con la red de saneamiento de Torrevieja, obras incluidas en el "*Proyecto de las Aguas Residuales de Los Montesinos a la Red de saneamiento de Torrevieja*" serán asumidos por la entidad pública Proaguas Costa Blanca, dependiente de Excm. Diputación de Alicante, y por el propio Excmo. Ayuntamiento de Los Montesinos, el cual repercutirá los costos a su cargo entre los sectores residenciales en desarrollo, RES-1, RES-2 y LOMAS DE LAS LAGUNAS, en porcentajes convenidos y aprobados por el Ayuntamiento y dichos sectores en los respectivos Convenios Urbanísticos suscritos.

Los costes correspondientes a la afección a los sistemas generales de saneamiento y depuración de acuerdo con el Reglamento de Gestión urbanística y con las previsiones del II Plan de Saneamiento, el presente sector deberá abonar la cantidad, estimada por la Entidad de Saneamiento, de 90 €. por habitante equivalente a la cantidad total de 333.000 €. Para los 3.700 habitantes previstos en el presente Sector.

Los proyectos de las redes serán tales que cumplan:

- Velocidad de agua entre 0'5 y 3'00 m/sg;
- Sección mínima 0'30 m de diámetro;
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m en alineaciones rectas.
- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios públicos.
- Se colocarán imbornales en los puntos de la calzada que permitan interceptar más rápidamente las aguas pluviales de escorrentía, su separación será no mayor a 150'00 m.

E) RED DE TELEFONÍA.

El Proyecto de Urbanización define las características y trazado de la red telefónica, realizándose toda la preinstalación con proyecto aprobado por la compañía suministradora, que posteriormente instalará el cableado.

En el Proyecto de Urbanización que conforme el P.A.I. del sector se detallarán y valorarán los distintos servicios de urbanización.

➤ **DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

El sector se desarrollará a través de tres Unidades de Ejecución, delimitadas en el plano correspondiente, y que se consideran perfectamente viables mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

U.E.1.: 339.503 m²

U.E.2.: 64.810 m²

U.E.3.: 74.379 m²

Estas tres Unidades de Ejecución están equilibradas entre sí en cuanto a las cesiones a realizar cada una de ellas y edificabilidad asignada, tal y como se demuestra en los cuadros adjuntos:

EQUILIBRIO ENTRE UNIDADES DE EJECUCIÓN

	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		N° VIVIENDAS	
UNID. EJECUC. 1	339.503 m ²	70,92 %	96.768 m ²	70,92 %	967 unid.	70,90 %
UNID. EJECUC. 2	64.810 m ²	13,54 %	18.475 m ²	13,54 %	185 unid.	13,56 %
UNID. EJECUC.3	74.379 m ²	15,54 %	21.204 m ²	15,54 %	212 unid.	15,54 %
TOTAL SECTOR	478.692 m²	100 %	136.447 m²	100 %	1.364 unid.	100 %

% ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE RESIDENCIAL COMERCIAL		SUPERFICIE VERDE, VIARIA Y DOTACIONAL	
UNID. EJECUC. 1	207.745 m ²	70,92 %	131.758 m ²	70,92 %
UNID. EJECUC. 2	39.671 m ²	13,54 %	25.139 m ²	13,54 %
UNID. EJECUC. 3	45.529 m ²	15,54 %	28.850 m ²	15,54 %
TOTAL SECTOR	292.945 m²	100 %	185.747 m²	100 %

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	339.503 m ²					%
Z. RESIDENCIAL "A"	190.703					56,17 %
Z. RESIDENCIAL "B"	17.042					5,02 %
Z. VERDE RED SECUND		11.055				3,26 %
Z. VERDE RED PRIMAR.			23.870			7,03 %
Z. VERDE PROTEC. CTRA.				18.851		5,55 %
Z. EQUIPAMIENTOS					14.639	4,31%
Z. VIARIA					63.343	18,66 %
						100 %

UNIDAD DE EJECUCIÓN 2			64.810 m ²				%
Z. RESIDENCIAL "A"	39.671						61,21 %
Z. VERDE RED SECUND		4.477					6,91 %
Z. EQUIPAMIENTOS					10.491		16,19 %
Z. VIARIA						10.171	15,69 %
							100 %
UNIDAD DE EJECUCIÓN 3			74.379 m ²				%
Z. RESIDENCIAL "A"	40.373						54,28 %
Z. RESIDENCIAL "B"	5.156						6,93 %
Z. VERDE RED SECUND		11.468					15,42 %
Z. EQUIPAMIENTOS					2.394		3,22 %
Z. VIARIA						14.988	20,15 %
							100 %
TOTALES	292.945	27.000	23.870	18.851	27.524	88.502	
PORCENTAJES	61,19 %	5,64 %	4,99 %	3,94 %	5,75 %	18,49 %	
SUPERFICIE TOTAL			478.692 m²				

➤ **AREA DE REPARTO.**

El área de reparto del Sector "LOMA DE LAS LAGUNAS" coincide con la superficie bruta del Sector, SA: 478.692 m².

Superficie computable del Sector:

$$- \text{Z. Verde Red Primaria: } 23.870 \text{ m}^2$$

$$SC = SA - SB = 478.692 \text{ m}^2 - 23.870 \text{ m}^2 = 454.822 \text{ m}^2$$

➤ **APROVECHAMIENTO TIPO.**

El aprovechamiento tipo del Sector de acuerdo con la revisión del Programa de las NN.SS. es:

Aprovechamiento objetivo:

$$AO = 454.822 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 136.447 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento Tipo:

$$AT = \frac{AO}{SA} = \frac{136.447 \text{ m}^2}{478.692 \text{ m}^2} = 0,2850 \text{ m}^2/\text{m}^2$$