

SECTOR “RES-1”

P.G.O.U. LOS MONTESINOS

**“TEXTO REFUNDIDO
NORMAS URBANÍSTICAS”**

**DEL PLAN PARCIAL
SECTOR “RES-1”**

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

ENERO, 2.003

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.- PARCELACIONES.
- J.- REPARCELACIONES.
- K.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.
- L.- APARCAMIENTOS.
- M.- RESIDUOS SÓLIDOS.

4.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

- 4.1.- Z.R.M.C.- Zona Residencial Manzana Cerrada.
- 4.2.- Z.Rm BA.- Zona Residencial múltiple Bloque Adosado.
- 4.3.- Z.T.- Zona Terciaria.
- 4.4.- E.Q.- Zona de Equipamientos. Dotacional Público.
- 4.5.- Z.V.- Zonas Verdes de Red Primaria y Red Secundaria y áreas de juego.

5.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

1.- ÁMBITO 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 *RES-1* 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:

Z.R.- Residencial.

Z.T.- Terciario.

RD.- Equipamientos.

Z.V.- Zonas Verdes y Áreas de Juego.

3.-CONDICIONES GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS.

A.- TRAMITACIÓN Y CONTROL

Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación se ajustarán a las disposiciones marcadas a 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 Plan Parcial "RES-1".

C.- DEFINICIONES

A los efectos de aplicación de las Ordenanzas 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 a la Ley del Suelo y sus Reglamentos, la Ley 6/94 Reguladora de la Actividad Urbanística, así como el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

D.- EDIFICABILIDAD.

La *edificabilidad máxima admisible* será de **0,80** 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, los cuales se transcriben a continuación:

IDENTIF. PARCELA	TIPO EDIFICACIÓN	SUPERF. m ²	EDIFICAB. m ² /m ²	OCUPAC. MÁXIMA		Nº VIVIEN.	INDICE EDIFICAB.	SUP. MEDIA Parc/viv	EDIF. MEDIA Vivienda
RD	ZONA EQUIPAMIENTOS	4.288	---	-	-	-	-	-	-
RD	ZONA EQUIPAMIENTOS	10.808	---	-	-	-	-	-	-
RmBA 1	RES. BLOQUE ADOSADO	5.567	5.982	4.454	80 %	37	1,075 m ² /m ²	150,46	161,68
RmBA 2	RES. BLOQUE ADOSADO	1.173	1.260	938	80 %	8	1,074 m ² /m ²	146,63	157,50
RmBA 3	RES. BLOQUE ADOSADO(*)	2.344	2.519	1.875	80 %	16	1,075 m ² /m ²	146,50	157,44
RmBA 4	RES. BLOQUE ADOSADO	2.688	2.888	2.150	80 %	18	1,074 m ² /m ²	149,33	160,44
RmBA5	RES. BLOQUE ADOSADO	1.572	1.689	1.258	80 %	10	1,074 m ² /m ²	157,20	168,90
RmBA6	RES. BLOQUE ADOSADO(*)	672	722	538	80 %	4	1,074 m ² /m ³	168,00	180,50
RmBA7	RES. BLOQUE ADOSADO	636	683	509	80 %	4	1,074 m ² /m ²	159,00	170,75
RmBA8	RES. BLOQUE ADOSADO(*)	712	765	569	80 %	5	1,074 m ² /m ²	142,40	153,00
RmBA9	RES. BLOQUE ADOSADO	1.917	2.060	1.534	80 %	13	1,075 m ² /m ²	147,46	158,46
RmBA10	RES. BLOQUE ADOSADO(*)	2.430	2.611	1.944	80 %	16	1,074 m ² /m ²	151,88	163,19
RmBA11	RES. BLOQUE ADOSADO	655	704	524	80 %	4	1,075 m ² /m ²	163,75	176,00
RmBA12	RES. BLOQUE ADOSADO(*)	1.452	1.560	1.162	80 %	10	1,074 m ² /m ²	145,20	156,00
RmBA13	RES. BLOQUE ADOSADO	793	852	634	80 %	5	1,074 m ² /m ²	158,60	170,40
RMC 1	RES. MANZANA CERRADA	1.541	5.085	1.541	100 %	28	3,300 m ² /m ²	55,04	181,61
RMC 2	RES. MANZANA CERRADA	1.630	5.379	1.630	100 %	29	3,300 m ² /m ²	56,21	185,48
RMC 3	RES. MANZANA CERRADA	2.006	6.620	2.006	100 %	36	3,300 m ² /m ²	55,72	183,89
RMC 4	RES. MANZANA CERRADA	1.918	6.329	1.918	100 %	35	3,300 m ² /m ²	54,80	180,83
RMC 5	RES. MANZANA CERRADA	1.483	4.894	1.483	100 %	27	3,300 m ² /m ²	54,93	181,26
RMC 6	RES. MANZANA CERRADA	1.197	3.950	1.197	100 %	22	3,300 m ² /m ²	54,41	179,55
RMC 7	RES. MANZANA CERRADA	1.423	4.696	1.423	100 %	25	3,300 m ² /m ²	56,92	187,84
RMC 6	RES. MANZANA CERRADA	1.197	3.950	1.197	100 %	22	3,300 m ² /m ²	54,41	179,55
RMC 8	RES. MANZANA CERRADA	1.108	3.656	1.108	100 %	20	3,300 m ² /m ²	55,40	182,80
RMC 9	RES. MANZANA CERRADA	1.227	4.049	1.227	100 %	22	3,300 m ² /m ²	55,77	184,05
RMC10	RES. MANZANA CERRADA	1.227	4.049	1.227	100 %	22	3,300 m ² /m ²	55,77	184,05
SJL 1	SJL ZONA VERDE	2.054	-	-	-	-	-	-	-
SJL 2	SJL ZONA VERDE	1.383	---	-	-	-	-	-	-
SJL 3	SJL ZONA VERDE	1.196	---	-	-	-	-	-	-
SJL 4	SJL ZONA VERDE	1.000	-	-	-	-	-	-	-
SJL 5	SJL ZONA VERDE	3.126	---	-	-	-	-	-	-
SJL 6	SJL ZONA VERDE	1.000	-	-	-	-	-	-	-
SJL 7	SJL ZONA VERDE	1.563	---	-	-	-	-	-	-
SUMAS		63.789	73.002			416			
SUPERFICIE VIALES		24.363							
ZONA VIARIA RED PRIMARIA		6.200							
SUMA TOTAL		94.352							

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") con la siguiente deducción:

- 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, tanto en vivienda como en alojamiento temporal, además de los aparcamientos correspondientes.

En compatibilidad con el uso global 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 3,5 % y una máxima de 12 % de la totalidad del Plan Parcial, y con un mínimo de 3.194 m^2_t y un máximo de 10.950 m^2_t 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, excepto los artesanales.

G.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

La tipología edificatoria del uso global residencial que se desarrollará en el presente Sector "RES-1", podrá ser:

1.- Residencial en Manzana Cerrada (RMC):

- Parcela mínima de 200 m².
- La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 100 %.
- La altura máxima será de dos plantas, PB+3 (13,75 m.).
- El máximo ángulo de los planos de cubierta con un plano horizontal será de 45° sexagesimales.

2.- Residencial Múltiple Bloque Adosado (Rm BA):

- Parcela mínima de 120 m².
- Retranqueos de 3,00 m. a viales y a fondo de parcela.
- La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 80 %.
- La altura máxima será de dos plantas, PB+1 (7,50 m.).
- El máximo ángulo de los planos de cubierta con un plano horizontal será de 45° sexagesimales.

3.- Edificio uso Terciario o de Oficinas.

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.

- Parcela mínima de 400 m².
- Retranqueos a viales y fondo de parcela será de 4,00 m. en la zona RmBA y no se requerirán retranqueos en la zona RMC.
- Altura máxima será de dos plantas, PB+1 (7.50 m.) o de cuatro plantas máximo, PB + 3 (13,75 m.) según las zonas.

En todas las tipologías edificatorias debe reservarse en el interior de parcelas una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad de edificación.

H.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Deberán desarrollarse en todo el ámbito de las manzanas edificables que superen los 10.000 m² de superficie del Plan Parcial Estudios de Detalle con carácter previo al otorgamiento de licencias de obras en cada una de ellas, con las finalidades previstas en el *Artículo 26 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística*. Para control por el Ayuntamiento del diseño definitivo de la implantación de las viviendas en cada una de las manzanas.

I.- PARCELACIONES.

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la *Ley del Suelo* y sus *Reglamentos*, ajustándose a lo dispuesto en la L.R.A.U.

J.- REPARCELACIONES.

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el artículo 68 de la *L.R.A.U.*, permitiéndose en todo el ámbito del Plan, siempre y cuando se ajuste a lo dispuesto en los Artículos 68, 69, 70 y 71 de la *L.R.A.U.* y concordantes.

K.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización que se redacten en el desarrollo del presente Plan Parcial "RES-1", se ajustarán a lo dispuesto por los *Artículos 34 y 53* de la *L.R.A.U.* y concordantes, así como a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento.

L.- 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 más una plaza por cada diez viviendas edificadas en una misma manzana.

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 401 plazas, que se complementan con las dotaciones de aparcamiento previstos por la ordenanza en el interior de las parcelas residenciales que asciende a 458 unidades, más 17 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 876 unid., número muy superior al correspondiente a 1 unidad por cada vivienda o cada 100 m² de edificación, según los arts. 11 y 13 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

APARCAMIENTOS EN EL SECTOR RES-1:**1.- EN EL INTERIOR DE MANZANA:**

MANZANA	Nº VIVIENDAS	Nº APARCAMIENTOS EN INTERIOR DE MANZANA
USO RESIDENCIAL		
3	37	37 + 4
4	8	8 + 1
5	16	16 + 2
6	18	18 + 2
7	28	28 + 3
9	10	10 + 1
10	4	4
11	4	4
12	5	5
13	13	13 + 1
14	29	29 + 3
16	16	16 + 2
17	4	4

18	10	10 + 1
19	5	5
21	36	36 + 4
22	27	27 + 3
24	25	25 + 3
26	35	35 + 4
27	22	22 + 2
29	20	20 + 2
30	22	22 + 2
32	22	22 + 2
TOTAL	493	416 +42

2.- TOTALES:

- EN RED VIARIA	401 Ud.
- PARA MINUSVÁLIDOS	17 Ud.
TOTAL VIARIO	418 Ud.
- EN INTERIOR DE MANZANA RESIDENCIAL	458 Ud.
TOTAL SECTOR	876 Ud.

M.- 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

4.1.1.- Residencial Manzana Cerrada (RMC).

Destinada a la edificación de viviendas en altura.

R.M.C.1.- Usos.

Uso Principal: Residencial Permanente (R-1, R-2, R-3, R-4)

Uso Prohibido: Industrial, Todos menos I-1

Uso Tolerable: Terciario, Equipamientos.

R.M.C.2.- Parcela y frente mínimos.

Todos los solares, cualquiera que sea la forma y la dimensión de los mismos, serán edificables en su totalidad, con tal de que el programa concreto del Uso autorizado pueda desarrollarse aplicando la normativa sectorial específica. No obstante, a efectos de sus divisiones, la parcela mínima tendrá 200 m² y presentará por lo menos 6 m. continuos de fachada.

La profundidad edificable será de 20 m., distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

R.M.C.3.- Edificabilidad y Ocupación.

La superficie total edificable para cada manzana, será la señalada en los planos y cuadros correspondientes. Siendo para tipología edificatoria de 3,300 m²_t/m²_s.

La ocupación máxima será del 100 % de la superficie del Solar.

R.M.C.4.- Retranqueos

No se autorizará ningún tipo de retranqueo sobre la alineación salvo que se redacte un ED para un conjunto urbano, calle, plaza, manzana o similar.

Las alineaciones oficiales se grafían y recogen en el plano de ordenación nº 10 del Plan Parcial.

R.M.C.5.- Altura reguladora de la edificación.

La altura máxima de edificación será de 4 plantas (PB + 3), incluida la planta baja, con una altura reguladora de coronación de 13,75 m. medidos desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

R.M.C. 6.- 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 2,20 m.

R.M.C.7.- Voladizos.

Todos los vuelos se situarán, obligatoriamente, a 3,60 m. sobre la rasante, a excepción de los que recaen a la Avda. del Mar, cuya altura mínima será de 4,50 m.

Los aleros y balcones podrán ser continuos, pero los miradores tendrán como máximo un ancho de fachada de 2,40 m.

La longitud máxima consumible por los balcones es del 50 %, de miradores la misma proporción, y la combinación de ambas el 75 % del frente de fachada.

El vuelo autorizado será del 10 % del ancho de la calle sin que éted llegue a superar nunca ni el 90 % del ancho de la acera ni los 0,60 m. Los aleros podrán alcanzar un metro, independientemente del ancho de la calle. La distancia de separación entre estos elementos será, como mínimo, su vuelo.

R.M.C.8.- Aparcamiento.

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

4.1.2.- Residencial Múltiple Bloque Adosado (Rm BA).

Zona destinada a la edificación de viviendas unifamiliares adosadas en la misma podrán edificarse viviendas aisladas.

Rm BA.1.- Tipología de edificación.

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Vivienda Aislada
 - a.1.- Vivienda Aislada simple o elemental.
 - a.2.- Vivienda Aislada Pareada.
- b.- Viviendas Aisladas en agrupación libre.
- c.- Viviendas Agrupadas (apartamentos, dúplex, etc.)

Rm BA.2.- Parcela y frentes mínimos.

Todos los solares, cualquiera que sea la forma y la dimensión de los mismos, serán edificables en su totalidad, con tal de que el programa concreto del Uso autorizado pueda desarrollarse aplicando la normativa sectorial específica. No obstante, a efectos de sus divisiones, la parcela mínima tendrá 120 m² y presentará por lo menos 6 m. continuos de fachada.

Rm BA.3.- Edificabilidad y Ocupación.

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

La ocupación máxima será del 80 % de la superficie del Solar.

Rm BA.4.- Retranqueos

La edificación se retranqueará a la alineación exterior o de vial y del fondo de la parcela una distancia no menor de 3,00 m., pudiéndose adosar las edificaciones lateralmente.

Rm BA.5.- Altura de edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 plantas (PB + 1), incluida la planta baja, con una altura 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.

Rm BA.6.- Sótanos

Igual que R.M.C.6

Rm BA.7.- Voladizos.

No se permiten cuerpos volados que invadan en vial público, cualquier cuerpo volado quedará dentro de la zona de retranqueo.

R.AG.9.- Aparcamiento.

En los Proyectos de cada conjunto de viviendas se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento sobre parcela, por cada unidad de vivienda construida.

4.2.- Z.T.- Zona Terciaria tolerante en cualquiera de las zonas de edificación residencial.**T.1.- Tipología de edificación.**

Se permiten los siguientes tipos de edificación:

- a.- Zonas comerciales en todo su volumen.
- b.- Viviendas para la custodia de las instalaciones.
- c.- Bloques de edificación para servicios y equipamiento social.

T.2.- Parcela mínima.

Será de 400 m².

T.3.- Edificabilidad.

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

T.4.- Retranqueos

Según zonas.

T.5.- Altura de edificación.

Según zonas.

T.6.- Sótanos

Según zonas.

T.7.- Voladizos.

Según zonas.

T.8.- Usos.

Los usos admitidos se limitarán a los siguientes:

- Un área de supermercado dirigido a las necesidades propias del sector.
- Comercio minorista especializado de alimentación (carnicerías, pescaderías, y similares).
- Comercio especializado de muebles, textil-hogar y afines.
- Comercio especializado de ferretería, droguería, perfumería y afines.
- Comercio especializado de juguetes, deportes y artículos de regalo.
- Comercio especializado de vehículos a motor y náuticos
- Comercio especializado en artículos de vestir, ropa, zapatos y afines.
- Comercio especializado de material de construcción y decoración.
- Comercio especializado de hostelería.
- Hostelería en general, bares, restaurantes, pubs y discotecas.
- Ocio y entretenimiento, cines y salas de espectáculos.
- Hoteles, apartahoteles y alojamiento temporal turístico.

Para el caso de implantación de cualquier gran superficie comercial, quedara obligada a obtener, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la autorización de la Consellería competente en materia de Comercio, prevista en el art. 17 de la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, de ordenación del comercio y superficies comerciales, desarrollada por Decreto 256/94, de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano que requerirá en cada caso la elaboración de un informe técnico específico, en relación con los criterios recogidos en el art. 6 de la Ley 7/96 de Ordenación del Comercio Minorista y el art. 10 del Decreto 256/94.

T.9.- Aparcamiento.

En el Proyecto de cada conjunto de edificación terciaria, se preverá una plaza de aparcamiento sobre parcela, o por cada 100 m² de edificación.

4.3.- 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, cuberos o descubiertos para la práctica del deporte 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.

4.4.- Z.V.- Zonas Verdes de red primaria y red secundaria y Áreas de Juego.

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, etc.) sin cómputo de volumen con una altura máxima de una planta y una ocupación máxima de un 1 % sobre la superficie de la parcela.

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, 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, del Sector "RES-1", con la salvedad de, la que no se especifique en este documento, se dan por reproducidas las Ordenanzas Municipales de las NN.SS. de Los Montesinos y/o, en su caso, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Alicante.

EN LOS MONTESINOS, ENERO DE 2003.

Fdo: Javier de Cárdenas y Chávarri

ARQUITECTO

Fdo: Tomás Conejero Guillén

INGENIERO TCO. O. PÚBLICAS

FICHA DE PLANEAMIENTO.**PLAN PARCIAL SECTOR “RES-1”**

SUPERFICIE BRUTA TOTAL:	94.352 m ² _s
Red Viaria Primaria no comp. (V-1):	3.100 m ² _s
Red Viaria Primaria computable. (V-7):	3.100 m ² _s
SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR:	91.252 m ² _s
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (I.E.B.):	0,80 m ² _t /m ² _s
SUPERFICIE EDIFICABLE:	73.002 m ²
DENSIDAD MÁXIMA VIVIENDAS:	45 viv./Ha.
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	416 unid.
Nº VIVIENDAS ASIGNADAS:	416 unid.
Nº HABITANTES:	1.450 unid.
DENSIDAD HABITANTES:	153,68 Hab./Ha.
USO GLOBAL:	Residencial.
USOS PERMITIDOS:	Terciario, Hotelero y Servicios propios.
USOS INCOMPATIBLES:	El resto.

APROVECHAMIENTO:

I.E.B.:	0,80 m ² _t /m ² _s	
	MÍNIMO	MÁXIMO
E.R.:	62.052 m ² _t	69.808 m ² _t
I.E.R.:	0,68 m ² _t /m ² _s	0,765 m ² _t /m ² _s
E.T.:	3.194 m ² _t	10.950 m ² _t
I.E.T.:	0,035 m ² _t /m ² _s	0,12 m ² _t /m ² _s

APROVECHAMIENTO TIPO:	0,7737 m ² _t /m ² _s
ALTURA MÁXIMA:	7,50 m. 2 Plantas (PB+1)
	13,75 m. 4 Plantas (PB+3)

- DIVISIÓN POLIGONAL:** 1 Unidad de Ejecución.
- GESTIÓN:** P.A.I. Iniciativa particular.
- APROVECHAMIENTO PÚBLICO:** 10 % del aprovechamiento tipo del Sector.
- APROVECHAMIENTO PRIVADO:** 90 % del aprovechamiento tipo del Sector.
- CARGAS:** Redacción del P.A.I., urbanización completa del Sector y conexiones externas al Sector.

FICHA DE GESTIÓN.

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. Se ejecutarán dos tramos de Red Primaria Viaria, el primero lo constituye el ensanche de la CV-945 (Los Montesinos – Torrevieja) (V-1) y el segundo tramo lo constituye un camino existente que se completa, rectificando su trazado, según marcan las NN.SS., este camino se ha modificado hasta conseguir que todas las alineaciones sean rectas. El acceso al Sector se realiza desde el Casco Urbano a través del entramado viario del mismo, habiéndose diseñado una rotonda circular en el interior del Sector que servirá para la distribución interior del tráfico. Los viales

que por encontrarse en el límite del Sector y por lo tanto son comunes en parte con el Casco Urbano de Los Montesinos se ejecutarán por este Sector en la cuota que le corresponda.

La oficina del plan de carreteras de la COPUT ha emitido Informe Favorable al presente Sector. No obstante, la recepción de las obras de urbanización que comporta el presente sector, por parte del Ayuntamiento de Los Montesinos, quedará supeditada a la ejecución de la rotonda del RES-2 sobre la carretera CV-945, a cargo del Sector RES-2, para evitar así giros a izquierda por razones de seguridad.

B) RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El suministro de agua potable está resuelto debido a la conducción existente y que atraviesa el Sector en su mitad Norte, estando prevista la sustitución y refuerzo de la misma por otra de mayor diámetro para refuerzo de la red municipal. La capacidad de las instalaciones referidas será la necesaria para el abastecimiento de este sector. Siendo alimentada la tubería existente por el depósito ubicado en el vecino Sector RES-2.

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.

C) RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

El Sector conectará con la red de media tensión que discurre en las inmediaciones del Sector, enlace con el transformador existente en la C/ Faisán del núcleo urbano tradicional y también enlazará con el transformador en fase de ejecución en la C/ Santa Eulalia, según indicaciones realizadas a esta parte por la compañía suministradora. Se procederá a la implantación de las redes eléctricas, así como los centros de transformación necesarios para asegurar este abastecimiento en la Urbanización. El Sector además está atravesado por una línea aérea de Alta tensión de 66 Kv, procediéndose en el tramo que discurre por el sector al desmonte y soterramiento de la misma.

D) RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento del Sector acomete en tres pozos existentes en el vial común para el Sector y el Casco Urbano al alcantarillado municipal, conectando uno de estos pozos con una arqueta de bombeo hasta la depuradora, por lo que habrá que reforzar dicha impulsión. El Sector cuenta con un tramo de tubería de saneamiento, que será sustituida por una nueva tubería cuyo trazado coincidirá con el nuevo vial de red primaria proyectado.

La red diseñada para el Sector es separativa, evacuan separadamente las pluviales y las fecales, las pluviales evacuan por los viales y la red de fecales conectará a la red que conduce a la depuradora municipal en la parte Sur del 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 una única Unidad de Ejecución, delimitada en el plano correspondiente, y que se considera perfectamente viable de manera inmediata, tras la aprobación definitiva del P.A.I.

Este criterio, varía con el marcado por las NN. SS. para este sector y se justifica por la imposibilidad de equilibrar las dos unidades de ejecución que marca dichas Normas en cuanto a cesiones dotacionales, a la vez que posibilita la distinción de las dos tipologías edificatorias que se plantean con la nueva sectorización en una única Unidad de Ejecución.

➤ ÁREA DE REPARTO:

El Área de reparto del Sector RES-1 coincide con la superficie bruta del Sector, S_A : **94.352 m²**.

Superficie computable del Sector:

- Red Primaria Viaria no computable: 3.100 m²

$$S_C = S_A - S_B = : 94.352 \text{ m}^2 - 3.100 \text{ m}^2 = 91.252 \text{ m}^2$$

➤ APROVECHAMIENTO TIPO:

El Aprovechamiento Tipo del Sector es de:

Aprovechamiento objetivo:

$$A_O = 91.252 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 73.002 \text{ m}^2$$

Aprovechamiento Tipo :

$$A_T = \frac{A_O}{S_A} = \frac{73.002 \text{ m}^2}{94.352 \text{ m}^2} = 0,7737 \text{ m}^2/\text{m}^2$$