



Texto modificado de las Ordenanzas de Edificación del Plan Parcial de Mejora del Sector Mascarat

4.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.-

Articulo 1.- Objeto y ámbito

Las presentes ordenanzas regulan todas las actividades de edificación y uso del suelo en el Plan Parcial de Mejora Mascarat y su finalidad es la de establecer las regulaciones necesarias de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población que ha de ocupar el ámbito, así como permitir un desarrollo ordenado del territorio.

Se aplicaran a todo tipo de actividad constructora, edificatoria y al uso de edificaciones y espacios libres públicos y privados, comprendidos dentro de los límites establecidos en el Plan.

Articulo 2.- Parámetros de la edificación

2.1. Tipos de edificación

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

A) Zona de Vivienda Aislada (AIS).

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

B) Zona de Vivienda Agrupada (ADO).

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación abierta, con posición aislada en la parcela, en bloques compuestos por viviendas unifamiliares adosadas, que albergan a un grupo familiar por vivienda con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o el interior de la parcela.

La longitud máxima de cada uno de los bloques será de 30 metros y la distancia mínima entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 10 metros.

C) Zona Pueblo (PL) y Pueblo Marinero (PL).

El tipo edificatorio para esta zona será de edificación en manzana densa desarrollándose a lo largo de calles y plazas formando medianeras (tipo pueblo mediterráneo), siendo aconsejable la creación de patios y jardines interiores según aconsejen las condiciones orográficas o del proyecto.

D) Zona de Apartamentos (EDA), Terciario Comercial (TER), Terciario Compatible (TER-C), Docente (SEQ-ES) y Religiosa (SEQ-AD).

El tipo edificatorio para esta zona será el de edificación aislada en bloques exentos, constituida por cuerpos de edificación retranqueados o alineados con las vías públicas y retranqueados al resto de linderos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el dia 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012.
El Secretario en funciones



2.2. Superficie ocupada y coeficiente de ocupación .-

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

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

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

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 Viviendas Aisladas (AIS)	25 %
En zona Viviendas Agrupada (ADO)	25 %
En zona Pueblo (PL)	100 %
En zona Pueblo Marinero (PLM)	NO SE ESTABLECE
En zona Apartamentos (EDA)	40 %
En zona Terciario Comercial (TER)	50 %
En zona Terciario Compatible (TER-C)	50 %
En zona Docente (SEQ-ES)	30 %
En zona Religiosa (SEQ-AD)	30 %

En Zona Viviendas Agrupada (ADO), Zona Pueblo (PL) y Pueblo Marinero (PLM) será preciso formular el correspondiente estudio de detalle con la parcelación propuesta para poder actuar.

2.3. Superficie construida y coeficiente de edificabilidad .-

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.

Computarán como volumen construido, en las condiciones expresadas en el párrafo anterior, los espacios que aparezcan bajo superficies habitables u ocupables independientemente de su uso e incluso aunque no tengan uso (obra muerta, cámaras sanitarias, plantas de desvío...) cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros. El relleno con tierras de dichos espacios no eximirá de su cómputo. Quedan excluidos del cómputo aquellos espacios abiertos que no son susceptibles de uso por mantener el terreno en su estado natural o ajardinado de acuerdo con las presentes ordenanzas. Así mismo quedan excluidos del cómputo aquellos espacios que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 4.4.1.1. para los sótanos.

No computará a efectos de este parámetro los volúmenes construidos de los sótanos definidos en el artículo 4.4.1.1. ni las superficies construidas de los sótanos y semisótanos en las siguientes zonas: Zona Pueblo (PL), Pueblo Marinero (PLM) y Zona de Apartamentos (EDA).

Se denomina coeficiente de edificabilidad a la relación entre la superficie construida y la superficie de la parcela neta expresada en $m^2/t/m^2$.

El coeficiente de edificabilidad neta es el recogido en las fichas de zona que acompañan a estas ordenanzas.

La edificabilidad será la superficie construida máxima establecida en base a la superficie de la parcela o en casos de discordancias de acuerdo con el cuadro de aprovechamiento individualizados que obra en el Plan Parcial.

2.4. Altura reguladora.-

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

- En edificación abierta o aislada en parcela se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el punto medio de todos 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.

2.4.1 Altura Reguladora en las Zonas de Ordenación de Viviendas Aisladas (AIS), Viviendas Agrupadas (ADO), Terciario Comercial (TER), Terciario Compatible (TER-C), Docente (SEQ-ES), Religiosa (SEQ-AD).

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el dia 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012. El Secretario en funciones



La altura reguladora de las edificaciones será de 7 metros (2 plantas).

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

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

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

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

No se permite el aprovechamiento bajo cubierta, las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora, y que no computaran como número máximo de plantas, serán exclusivamente las siguientes:

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

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

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

2.4.2 Altura Reguladora en el resto de zonas: Zona Pueblo (PL), Pueblo Marinero (PLM) y Zona de Apartamentos (EDA).

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

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| En zona Pueblo (PL) | 9 m (3 plantas). |
| En zona Pueblo Marinero (PLM) | 9 m (3 plantas). |
| En zona Apartamentos (EDA) | 12 m (4 plantas). |

En aquellos casos que la edificación se realice sobre terrenos de cierta pendiente, para la medición de la altura máxima podrá establecerse una paralela a la pendiente del terreno, no pudiendo sobrepasar el número de plantas autorizado en la correspondiente ordenanza particular, nada más en una planta o 3 metros.



La altura indicada para cada zona en metros, solamente podrá ser rebasada por las cajas de escalera, depósitos de agua y otros elementos, tendederos lavaderos etc. cuando se hallen retranqueados 3 metros del plano de fachada.

La parte de edificación que se considere bajo rasante, que no computará a efectos de planta, ya sean semisótanos o sótanos, en caso de quedar vista como consecuencia de los movimientos de tierra necesarios para realizar la edificación proyectada, deberá de ser ciega en su totalidad y tratada con materiales naturales y vegetación que corrijan el impacto visual sobre la parcela. Tan sólo se permitirá abrir el hueco para albergar la puerta de acceso desde el exterior a dicha planta en caso necesario. La ventilación de las plantas sótano o semisótano se realizará de manera forzada, no permitiéndose consecuentemente la apertura de ningún hueco.

No obstante lo anterior, en aquellas edificaciones de obra nueva o en construcción de ordenanza 'Apartamentos' cuyo cuerpo de edificación bajo rasante tenga más de cien metros de largo, y de 12 metros de alto, y que su fachada recaiga directamente a primera línea de mar podrán plantearse otros tratamientos y materiales del mismo, debiendo presentarse en todo caso estudio con propuesta gráfica en el que se acredite la corrección del impacto visual y la mejora de la nueva propuesta, para su valoración por la Corporación.

En todo caso y de admitirse la propuesta anteriormente citada, las plantas bajo rasante tendrán única y exclusivamente el uso de sótano es decir aparcamiento o trastero tal y como se contempla en el artículo 8 de las presentes normas, con prohibición absoluta de apertura de huecos y así se deberán de inscribir en el Registro de la Propiedad.

2.5 Alineaciones y retranqueos.-

Las alineaciones y rasantes a tener en cuenta son las que figuran en los planos de ordenación del presente Plan Parcial.

Las construcciones que se realicen deberán cumplir las siguientes condiciones:

Zona Pueblo (PL) y Pueblo Marinero (PLM) .- 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 Aisladas (AIS) y Viviendas Agrupadas (ADO).- Se define retranqueo como la separación entre el línde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, cornisas o aleros-, medida sobre una recta perpendicular a dicho línde. Se expresa en metros.

La construcción cumplirá los siguientes retranqueos:

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

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el dia 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012. El Secretario en funciones



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

Zona de Apartamentos (EDA), Terciario Comercial (TER), Terciario Compatible (TER-C), Docente (SEQ-ES) y Religiosa (SEQ-AD) .- Las edificaciones podrán alinearse con las vías públicas manteniendo los retranqueos al resto de linderos.

Los retranqueos mínimos a fachada serán de 7 metros y en medianeras de parcelas la distancia será igual a la altura de la edificación con un mínimo de 5 metros. Se exceptúa de dicho retranqueo lateral o medianería, aquellos edificios adosados a acantilados, etc. en los que no existe posibilidad de construcción posterior por debajo de la línea de cubierta.

Artículo 3.- Edificaciones auxiliares.-

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

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

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

- La altura reguladora para las edificaciones auxiliares será de 3,50 metros. No pudiendo tener más de una planta.
- Los vasos de piscina se situarán a una distancia a los linderos no menor de 1,50 m. Para la altura máxima de coronación y los materiales de acabado se cumplirá lo regulado en el artículo 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 4.2 para los movimientos de tierra y muros de contención.
- Las plataformas descubiertas destinadas a aparcamiento que no superen la rasante del vial en más de 0,20 m, independientemente de que sea utilizable o no el espacio que resulte bajo ellas, no estarán sujetas 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 sujetas a exigencia de retranqueo mínimo respecto de la alineación de la calle, debiendo respetar las distancias mínimas exigidas al resto de linderos.
- Las casetas para albergar bombonas de gas con altura máxima de 2 m. y profundidad máxima de 0,75 m. podrán situarse en el cerramiento de parcela.

Artículo 4.- Otras condiciones.-

4.1. Desmontes.-

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

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

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

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

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

4.2. Movimientos de tierra y Muros de contención.-

Los movimientos de tierra y muros de contención que se realicen con objeto de acondicionar la superficie libre de una parcela cumplirán las siguientes condiciones:

- Las plataformas de nivelación en el espacio comprendido en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,00 metros por debajo de la cota natural del linde. Con la excepción derivada de las obras necesarias para asegurar el acceso peatonal y rodado así como el aparcamiento de vehículos en las zonas de retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la calle.
- En cualquier caso, se establece para los muros de contención, que vayan a quedar vistos, una altura máxima absoluta en cualquier punto de 3,50 metros.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012. El Secretario en funciones



- El paramento exterior de los muros de contención se resolverá mediante mampostería irregular en seco de piedra natural caliza del país, según la tipología de los márgenes tradicionales.
- Quedan prohibidos los muros de hormigón armado, bloques de hormigón, piezas prefabricadas o cualquier otro material si no se resuelven con un revestimiento como el indicado en el punto anterior, siempre que vayan a quedar vistos.
- Se permiten los rellenos de tierra hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros por encima de aquel medido en vertical.

4.3. Cerramientos de parcela.-

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los linderos, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

Los cerramientos de parcela no podrán rebasar la alineación prevista por el Plan. Las puertas no podrán ocupar vía pública durante la maniobra de apertura.

Los cerramientos de parcela opacos se permiten hasta una altura máxima definida por un plano paralelo al perfil natural del terreno, situado 1,50 metros. Por encima de aquel, sobre dicho plano paralelo únicamente se permiten barandillas hasta una altura máxima de 1,20 mts con una transparencia mayor del 80%, y elementos vegetales

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

4.4. Sótano y Semisótano.-

4.4.1 Zonas de Ordenación de Viviendas Aisladas (AIS), Viviendas Agrupadas (ADO), Terciario Comercial (TER), Terciario Compatible (TER-C), Docente (SEQ-ES), Religiosa (SEQ-AD).

4.4.1.1 Sótanos:

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

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

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

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



Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 2.2.

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

4.4.1.2 Semisótanos:

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

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

Computarán a efectos de ocupación en aplicación del artículo 2.2.

Computarán a efectos de volumen en aplicación del artículo 2.3.

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

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

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

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

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

4.4.2 Resto de Zonas: Zona Pueblo (PL), Pueblo Marinero (PLM) y Zona de Apartamentos (EDA).

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en el artículo 2.4.2 de las presentes ordenanzas.

En cuanto a los usos permitidos por debajo de la rasante del terreno, es decir sótanos y semisótanos, éstos serán única y exclusivamente de aparcamiento y trasteros, elementos en cualquier caso que no tengan la condición de habitable para el uso de las personas. Quedan expresamente prohibidos cualquier otro uso en particular el de vivienda y asimilables.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento ordinaria e celebrada el día 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012
El Secretario en funciones



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

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

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

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

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

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 5.- Usos.-

Los usos permitidos dentro del área del presente plan parcial de mejora son :

USO GLOBAL : Residencial unifamiliar y multifamiliar

USOS PÚBLICOS y COMPATIBLES

RS.- Residenciales, hoteles y moteles

CU.- Culturales

RL.- Religiosos



SA.- Sanitarios y Asistenciales
ES.- Enseñanza
CO.- Comercios, restaurantes y bares
RC.- Recreativos
DP.- Deportivos
CT.- Centrales de teléfonos, telégrafos y correos.

No admitiendo en ningún caso por no aparecer contemplado en sus Normas el Uso Industrial.

Las condiciones de uso de las diferentes zonas son las recogidas en estas ordenanzas y en sus respectivas fichas de zona.

Se admiten en todas las zonas las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaica entendiendo por tales las que disponen de módulos fotovoltaicos para la conversión directa de la radiación solar en energía eléctrica, sin ningún paso intermedio.

La instalación solar fotovoltaica, que sólo cabrá ligada a una edificación, se sujetará a las siguientes determinaciones:

- Los módulos fotovoltaicos deberán situarse en integración arquitectónica o en superposición, no pudiendo situarse en la superficie de parcela libre de edificación.
Se entiende por integración arquitectónica cuando los módulos fotovoltaicos cumplen una doble función, energética y arquitectónica (revestimiento, cerramiento o sombreado) y, además, sustituyen a elementos constructivos convencionales o son elementos constituyentes de la composición arquitectónica.
Se entiende por superposición cuando los módulos fotovoltaicos se colocan paralelos a la envolvente del edificio sin la doble funcionalidad definida en la integración arquitectónica.
- La potencia nominal de la instalación será menor o igual a 100 Kw y conectada en baja tensión.
- La licencia de edificación se podrá tramitar y otorgar en los términos exigidos por la legislación vigente con independencia de la previa obtención de la licencia ambiental o cualquier otra licencia o autorización exigible.

Artículo 6.- Suelo Dotacional.-

6.1. Suelo Dotacional Viario

Lo componen la red viaria que proporciona la accesibilidad entre las diversas áreas urbanas y aseguran un nivel de movilidad adecuado.

6.2. Suelo Dotacional no viario

Se deben de distinguir dos tipos:

1.- Zonas verdes: es el suelo destinado a actividades estanciales, de ocio y paseo, constituyendo áreas provistas de arbolado y jardinería.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012.
El Secretario de funciones



2.- Equipamientos: comprenden las parcelas a ubicar los usos públicos y que son de titularidad pública. Los usos previstos son: Religioso (AD), Deportivo y Recreativo (DR), Educativos (ED) y Infraestructura- Servicio urbano (IS).

Su localización aparece grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 7.- Aparcamientos.-

Deberán de reservarse las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos conforme a lo especificado a continuación :

USOS	DOTACION (Una plaza de vehículo por)
Viviendas	1 por vivienda
Comercios	1 por cada 25 m2 edificados
Teatros , cines y restaurantes	1 por 10 plazas por cada 100 m2 edificados
Centros sanitarios	1 por 100 m2 edificados
Hoteles	1 por 2 habitación o 100 m2 edificados
Otros usos	1 por cada 100 m2 edificados

Artículo 8.-

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 9.-

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

800 m2 en la Zona de Vivienda Aislada (AIS) y Zona de Vivienda Agrupada (ADO)
75 m2 en la Zona Pueblo (PL)
2.000 m2 en la Zona Apartamentos (EDA)

En el resto de zonas la parcela mínima será la señalada en los planos del Plan Parcial.

RÉGIMEN TRANSITORIO

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

En Altea , Marzo de 2012



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AISLADAS		CÓDIGO: AIS
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial unifamiliar	Cultural – religioso	Los no especificados
	Sanitarios – Asistenciales	
	Enseñanza – Recreativo	
	Deportivo	
	Instalación solar fotovoltaica	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	800 m ²	Distancia mínima al lindo frontal 7 mts
Frente mínimo de parcela	Existente	Distancia mínima al resto de lindes 5 mts
Círculo inscrito mínimo	Existente	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta	0,37 m ² /m ² s	Número máximo de plantas 2 plantas
Coeficiente de ocupación	25%	Altura máxima reguladora 7 mts
		Semisótanos Si
		Sótanos Si
		Aprovechamientos bajo cubierta No

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: 1 por vivienda	
Zonas verdes y espacios libres: 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.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012.
El Secretario es funciones

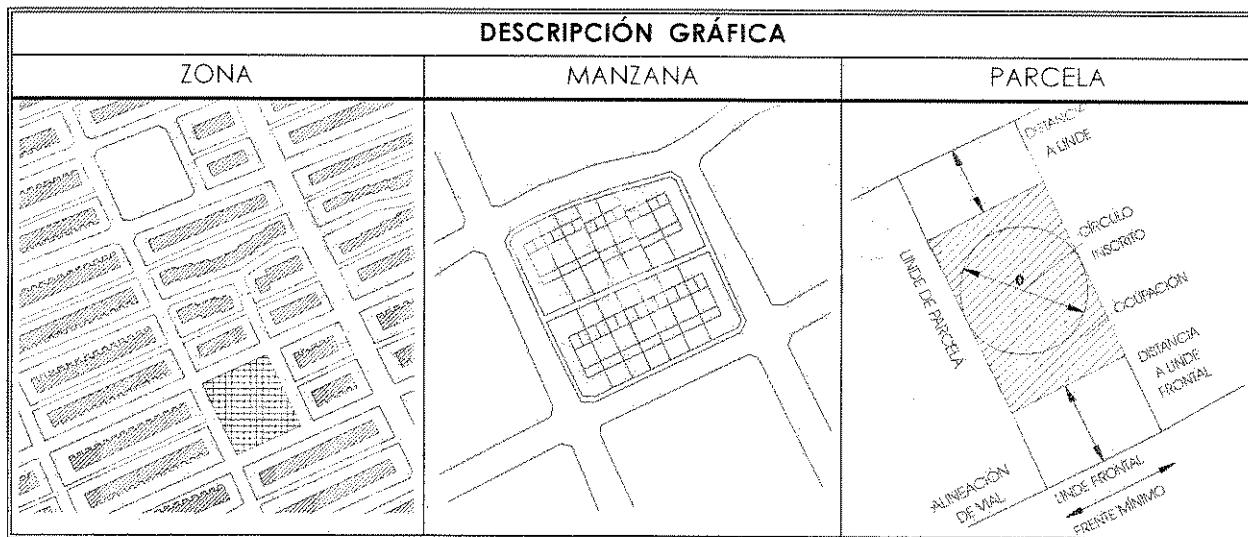


ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: VIVIENDAS AGRUPADA		CÓDIGO: ADO
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE ADOSADO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial unifamiliar	Cultural - religioso	Los no especificados
	Sanitarios - Asistenciales	
	Enseñanza - Recreativo	
	Deportivo - Hotelero	
	Instalación solar fotovoltaica	

PARCELA			POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	800 m2	Distancia mínima al línde frontal	7 mts
Frente mínimo de parcela	existente	Distancia mínima al resto de líndes	5 mts
Círculo inscrito mínimo	existente		
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neto	0,37 m2t/m2s	Número máximo de plantas	2 plantas
Coeficiente de ocupación	25%	Altura máxima reguladora	7 mts
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	No

OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: 1 por vivienda		
Zonas verdes y espacios libres: 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.		
Será preciso formular el correspondiente estudio de detalle con la parcelación propuesta para poder actuar.		
En las agrupaciones la superficie privada para cada vivienda será como mínimo 500 m2.		





ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: PUEBLO		CÓDIGO: PL
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial unifamiliar	Cultural - religioso	Los no especificados
Residencial plurifamiliar	Sanitarios - Asistenciales	
	Enseñanza - Recreativo	
	Deportivo - Comercial	
	Instalación solar fotovoltaica	

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	75 m ²	Alineación a calle	
Frente mínimo de parcela	existente		
Círculo inscrito mínimo	existente		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,75 m ² /m ²	Número máximo de plantas	3 plantas
Coeficiente de ocupación	100%	Altura máxima reguladora	9 mts
		Altura máxima total	9 mts
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	Si

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: 1 por vivienda	
Zonas verdes y espacios libres:	
Será preciso formular el correspondiente estudio de detalle con la parcelación propuesta para poder actuar	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012
El Secretario de funciones



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: PUEBLO MARINERO		CÓDIGO: PLM
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial unifamiliar	Cultural - religioso	Los no especificados
Residencial plurifamiliar	Sanitarios - Asistenciales	
	Enseñanza Recreativo	
	Deportivo -Comercial	
	Instalación solar fotovoltaica	

PARCELA			POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	NO SE ESTABLECE	Alineación a calle		
Frente mínimo de parcela	Existente			
Círculo inscrito mínimo	Existente			
INTENSIDAD			VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	0,93 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	3 plantas	
Coeficiente de ocupación	NO SE ESTABLECE	Altura máxima reguladora	9 mts	
		Altura máxima total	9 mts	
		Semisótanos	Sí	
		Sótanos	Sí	
		Aprovechamientos bajo cubierta	Sí	

OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: 1 por vivienda		
Zonas verdes y espacios libres:		
Será preciso formular el correspondiente estudio de detalle con la parcelación propuesta para poder actuar		

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: APARTAMENTOS		CÓDIGO: EDA
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Usos DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial-unit familiar	Cultural - religioso	Los no especificados
Residencial-plurifamiliar	Sanitarios - Asistenciales	
	Enseñanza - Recreativo	
	Deportivo -Comercial	
	Hotelero	
	Instalación solar fotovoltaica	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	2.000 m ²	Distancia mínima al lindo frontal
Frente mínimo de parcela	Existente	Distancia mínima al resto de lindes
Círculo inscrito mínimo	Existente	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta G-	0,37 m ² /m ² s	Número máximo de plantas
Coeficiente de edificabilidad neta G-	0,50 m ² /m ² s	Altura máxima reguladora
Coeficiente de edificabilidad neta G-	0,62 m ² /m ² s	Altura máxima total
Coeficiente de edificabilidad neta G-	0,80 m ² /m ² s	Semisótanos
		Sótanos
Coeficiente de ocupación	40%	Aprovechamientos bajo cubierta

OTRAS CONDICIONES		
Zonas verdes y espacios libres: ajardinados		
Dotación de aparcamientos: 1 por vivienda		
En zonas accidentadas se podrá sobreponer la altura máxima en una planta con la debida justificación		

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012
El Secretario de Funciones



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCARIO COMERCIAL		CÓDIGO: TER
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL COMERCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Comercial Minorista max. 50%	Cultural – religioso	Residencial
Restauración	Sanitarios - Asistenciales	Industrial
Hostelería-Ocio	Enseñanza - Recreativo	
	Deportivo	
	Instalación solar fotovoltaica	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
PARCELA		POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	La señala en:	Distancia mínima al lindo frontal: 7 mts
Frente mínimo de parcela	Existente	Distancia mínima al resto de lindes: 5 mts
Círculo inscrito mínimo	Existente	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta G	1,1 m2t/m2s	Número máximo de plantas: 2 plantas
Coeficiente de ocupación	50%	Altura máxima reguladora: 7 mts
		Semisótanos: Sí
		Sótanos: Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta: No

OTRAS CONDICIONES		
Dotación de aparcamientos: 1 por 25 m2t de local comercial		
Zonas verdes y espacios libres: 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.		
Limitación al 50 % de uso comercial minorista.		

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: TERCARIO COMPATIBLE		CÓDIGO: TER-C
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL TERCIARIO

USOS PORMENORIZADOS

Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Comercial Minorista max. 50%	Cultural – religioso	Industrial
Hostelería	Sanitarios – Asistenciales	
Restauración-Ocio	Enseñanza – Recreativo	
	Deportivo – Residencial	
	Administrativo	
	Instalación solar fotovoltaica	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	La señala en	Distancia mínima al linde frontal	7 mts
Frente mínimo de parcela	Existente	Distancia mínima al resto de lindes	5 mts
Círculo inscrito mínimo	Existente		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta G-	0,56 m ² /m ² s	Número máximo de plantas	2 plantas
Coeficiente de edificabilidad neta G-	1,1 m ² /m ² s	Altura máxima reguladora	7 mts
		Semisótanos	Si
		Sótanos	Si
		Aprovechamientos bajo cubierta	No

OTRAS CONDICIONES

Dotación de aparcamientos: 1 por 25 m² de local comercial u otros usos

Zonas verdes y espacios libres: Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural.

La parte de la parcela sin edificar deberá 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.

Limitación de uso comercial minorista máximo 50 %

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de marzo de 2012.
Altea, a 15 de junio de 2012
El Secretario de la Función

DESCRIPCIÓN GRÁFICA

ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: DOCENTE		CÓDIGO: SEQ-ES
MUNICIPIO: ALTEA		PLAN: P. MEJORA MASCARAT
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL EDUCATIVO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Educativo	Instalación solar fotovoltaica	Los no especificados

PARAMETROS URBANISTICOS		
PARCELA		POSICIÓN de la edificación
Parcela mínima	La señala en	Distancia mínima al línde frontal
Frente mínimo de parcela	Existente	Distancia mínima al resto de lindes
Círculo inscrito mínimo	Existente	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA
Coeficiente de edificabilidad neta G-	1,11 m2t/m2s	Número máximo de plantas
Coeficiente de ocupación	30%	Altura máxima reguladora
		Semisótanos
		Sótanos
		Aprovechamientos bajo cubierta

OTRAS CONDICIONES	
Dotación de aparcamientos: 1 por 50 m2t de local	
Zonas verdes y espacios libres: 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.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: RELIGIOSA	CÓDIGO: SEQ-AD	
MUNICIPIO: ALTEA	PLAN: P. MEJORA MASCARAT	
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACION AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RELIGIOSO

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Religioso	Instalación solar fotovoltaica	Los no especificados
Residencial		
Comercial		
Industrial		
Agropecuario		
Otros		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	La señala en	Distancia mínima al linde frontal	7 mts
Frente mínimo de parcela	Existente	Distancia mínima al resto de lindes	5 mts
Círculo inscrito mínimo	Existente		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta G-	1,11 m2t/m2s	Número máximo de plantas	2 plantas
Coeficiente de ocupación	30%	Altura máxima reguladora	7 mts
		Semisótanos	Sí
		Sótanos	Sí
		Aprovechamientos bajo cubierta	No

OTRAS CONDICIONES
Dotación de aparcamientos: 1 por 50 m ² de local
Zonas verdes y espacios libres: 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.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

