



**NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL P.A.I.  
DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
“ISLAS BALEARES – VIRGEN DE LA ESPERANZA”**

Las ordenanzas reguladoras aplicables al presente Proyecto de Reforma Interior de Mejora son las establecidas en el PGOU para la Zona 7, El Vedat, y en la Modificación Nº 8 del mismo.

Estas ordenanzas son:

(CAPITULO 7.- ZONA 7: EL VEDAT, ARTS. 9.7.1, 9.7.2, 9.7.3.)

**Art. 9.7.1. Definición y ámbito de aplicación.**

Las ordenanzas previstas en este apartado resultan aplicables a la Unidad de Ejecución delimitada por el presente PRI por hallarse ésta situada en un área de protección paisajística de El Vedat de Torrent.

Se trata de una zona cuyo uso tradicional ha sido el de residencial extensivo, en la que interesa conservar el perfil orográfico así como el máximo de arbolado existente y por último evacuar rápidamente las aguas pluviales para evitar inundaciones.

**Art. 9.7.2. Ordenanzas generales**

1.- Usos dominantes y compatibles: El uso dominante es el residencial unifamiliar, no permitiéndose otros usos compatibles.

2.- Garajes y aparcamientos: Es obligatorio el uso de garaje o aparcamiento en categoría 1ª y la reserva de aparcamiento será de una plaza por vivienda como mínimo que podrá ubicarse en sótano, semisótano, planta baja o interior de parcela.

3.- Tipología de la edificación: Se admite únicamente la vivienda unifamiliar aislada, quedando prohibida la edificación de viviendas unifamiliares en hilera, pareadas y agrupadas por ser un área de protección paisajística.

4.- Condiciones de la ordenación y de parcela

1.- Alineaciones: Son las establecidas en los planos de ordenación y las que se establezcan en modificaciones o estudios de detalle que se aprueben. Tienen carácter obligatorio.

2.- Parcelación: Se deberá respetar la parcelación propuesta en este Estudio complementario, no obstante con carácter general. Las edificaciones a ejecutar se desarrollarán en parcela independiente una a una: no se permitirá la dispersión de viviendas u otras edificaciones en una parcela común salvo que se apruebe en Estudio de Detalle posterior, en cuyo caso:

- La división de una parcela mayor se ejecutará de forma y manera que cada una de las parcelas resultantes cumpla con la superficie y fachada mínima, bien sea a vial público o privado.

- Los nuevos viales a aperturar, necesarios para que las parcelas segregadas cumplan la condición de parcela mínima tendrán un ancho mínimo de 6 metros.

3.- Superficie y frente mínimo de parcela. Retiros y retranqueos:

Viv. Aislada

Superficie mínima de parcela (m<sup>2</sup>) 400 (1)

Frente mínimo de parcela (m.l.) 10

(1) Parcela privativa 400 m<sup>2</sup>.

En parcelas recayentes en fondo de saco la longitud de fachada queda exenta del mínimo establecido. (Desarrollo en E.D.)

Resto. Uso común o vial privado

Viv. Aislada

Retiro mínimo a vial (ml.) 4

Retiro mínimo a lindes (ml.) 3

Retiro mínimo a línea M.T. 5,00 m.

Las Parcelas recayentes a la C/ Virgen de la Esperanza, tendrán un retiro a L.M.T. de 5,00 metros.

#### 5.- Condiciones de aprovechamiento y edificación

0.- Conjuntamente con la solicitud de Licencia de Obras de Edificación se desarrollará un documento anexo denominado Estudio Complementario de Parcela en el que se deberá justificar de manera explícita

- la idoneidad de ubicación de la construcción en la parcela.

- medidas de reposición del arbolado.

- estudio final de la parcela y su entorno.

1.- Ocupación de parcela: La ocupación máxima de la parcela será del 25% para viviendas unifamiliares aisladas.

2.- N° de plantas: el número máximo de plantas será de dos.

3.- Altura de cornisa y altura total: la altura máxima de cornisa será de 7 m y la altura máxima total de 9 m. Estos valores deberán observarse en todas las fachadas del edificio y se tendrá en cuenta para la medición el plano de referencia, tal y como se define en las Normas de la Edificación.

4.- Sótanos y semisótanos: Se permite la construcción máxima de una planta con este destino, que no ocupará más de la ocupación máxima definida para cada uso o tipología.

Su altura libre mínima será de 2 metros y, en semisótano, la altura máxima del mismo sobre el plano de referencia será de 1'00 m en cualquiera de sus puntos.

5.- Cubiertas: Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40%.

6.- Cambras o buhardillas: Se autoriza el uso del espacio entre la cubierta y último forjado para la instalación de cambra (también

denominada comúnmente buhardilla) bajo las siguientes determinaciones:

- Respetarán todas las condiciones que sobre aprovechamiento y edificación se dan en este apartado.
- La apertura de huecos al exterior se realizará de forma integrada en las superficies que componen el volumen general de la cambra, y nunca a través de abuhardillados.

7.- Miramares o torretas: en viviendas unifamiliares aisladas y sólo en ellas, se autorizará la edificación de un miramar o torreta bajo las siguientes determinaciones :

- La altura máxima de cornisa será de 3 m. sobre la definida para el resto del edificio.
- La ocupación máxima en planta será del 15% de la correspondiente al edificio, y como máximo de 25 m<sup>2</sup>
- La cubierta podrá ser plana o inclinada, teniendo, en el segundo caso, la misma pendiente que el resto de la cubierta.

8.- Altura mínima de plantas: la altura libre de plantas destinadas a vivienda será de 2'50 metros en el punto más desfavorable, salvo en cambras o buhardillas que lo será de 1'5 m.

9.- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0'5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada.

10.- Vallado-Divisorias Parcela. En todas las parcelas afectadas por Estudio Complementario se prohíbe el vallado divisorio con muros macizos debiéndose realizar estos con elementos calados en toda su altura que permitan el paso del agua de lluvia, y así facilitar la evacuación natural por gravedad del agua de lluvia.

#### 6.- Condiciones de estética y protección ambiental

(Afectan a todo el ámbito de la U.E., por redelimitación de Estudio Complementario).

Serán de aplicación las condiciones establecidas con carácter general, además de las siguientes específicas, con el fin de garantizar unos ambientes adecuados en las áreas comprendidas y la conservación de los valores naturales y paisajísticos.

1. La edificación, y en su caso la parcelación, se implantará de tal forma que el impacto sobre el arbolado y el relieve sea inexistente o mínimo adoptando en el segundo caso las medidas de reposición oportunas.

- Cada unidad de arbolado afectada se repondrá con un mínimo de tres unidades de nueva plantación de la misma especie.
- Se respetará la continuidad de las masas de arbolado existente.
- Se efectuarán los movimientos de tierra mínimos para adaptarse a las rasantes de las calles proyectadas y en cualquier caso no se formarán desmontes o terraplenes de altura superior a un metro, excepto en pequeñas actuaciones siempre que sean necesarias para garantizar la evacuación natural de aguas pluviales por gravedad, siendo

esta complementaria de la que se produzca por la absorción natural del terreno.

- Se prohíben los vallados ciegos en las divisorias de parcelas para facilitar la rápida evacuación de las aguas de lluvia.

2.- Los espacios libres de parcela se tratarán obligatoriamente con arbolado y jardinería en un 50% con el fin de mantener la absorción natural de los terrenos y evitar las acumulaciones por escorrentía de aguas pluviales.

3.- En los edificios proyectados, los paramentos ciegos al descubierto deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que los restantes, debiendo ordenarse estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

4.- Se cuidarán especialmente las vistas aéreas así como las posteriores, debiendo quedar ocultos fregaderos, tendederos y depósitos de agua. Quedan prohibidas expresamente las cubiertas acabadas con pizarra y con fibrocemento, así como con chapa metálica.

5.- Los materiales utilizados en fachada serán naturales, no admitiéndose todos aquellos que puedan dar lugar a imitaciones y falseamientos. Su calidad, textura y color será acorde al ambiente general de la zona, eliminándose totalmente las estridencias de forma y colorido.

6.- El Ayuntamiento exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso y podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad o Permiso de Ocupación al cumplimiento de estas exigencias.