



Ficha de volumetría en suelo ordenado

A13a

Las edificaciones e instalaciones deben ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a los otros linderos.

Parámetros para parcelación

Parcela mínima: 80.000 m².

Ancho mínimo del lindero frontal

Diámetro inscribible: 25,00 metros.

Parámetros para edificación:

Tipo de alineación: Edificación aislada.

Índice de edificabilidad: El grafiado en los planos de ordenación.

Fondo máximo:

Altura máxima: Tres (3) plantas.

Separación mínima a linderos:

5,00 metros.
La separación entre bloques será, como mínimo, igual a un tercio de la suma de sus alturas.

Ocupación máxima: 55%.

Condiciones adicionales:

La parcela está sometida a los siguientes parámetros específicos para su funcionamiento como banda de amortiguación del espacio natural protegido que respondan a criterios de integración paisajística:

- La superficie libre de edificación de la parcela será continua, aplicándose a la misma un tratamiento vegetal con especies autóctonas de la Región y propias del entorno del humedal en particular, y contemplando la creación de áreas húmedas que reproduzcan el medio natural del humedal (lagunas o lagos con vegetación autóctona alrededor).

- Los viales interiores y aparcamientos en superficie se situarán en la franja de 45 metros más próxima al límite sur de la parcela. El resto de los aparcamientos de la parcela tendrán carácter subterráneo.

- Los viales interiores y aparcamientos en superficie se ejecutarán con aplicación de medidas que minimicen el impacto visual de los mismos (adoquinado con vegetación intersticial [“Checkerblock o adopasto”], tratamiento arbóreo o vegetal entre carriles, etc.). Los viales interiores tendrán el ancho mínimo permitido para la circulación simultánea en dos sentidos.

Las condiciones anteriores quedan sometidas a la elaboración de un estudio técnico o similar integrado en un Proyecto de Ejecución de Medidas de Integración Paisajística elaborado junto al Proyecto de Urbanización del sector, en el que se analice e identifique cartográficamente la superficie a ocupar por cada uno de los usos previstos en banda de amortiguación y se realice un análisis ambiental detallado de dicha banda, de manera que se establezcan las condiciones y los criterios ambientales a considerar para que se garantice su continuidad y funcionalidad. Este documento servirá de referencia para los proyectos de ejecución de las actuaciones urbanizadoras que se lleven a cabo en el Sector, los cuales deberán adaptarse e incorporar sus prescripciones.

Condiciones Estéticas:

a) El diseño estará en armonía con el conjunto de las edificaciones del entorno



Ficha de volumetría en suelo ordenado

tradicional y evitará la discordancia en el uso de materiales, composición y colores.

- b) La composición volumétrica y ,en especial, las alturas de la edificación proyectada procurarán armonizar con la edificación tradicional de su entorno.
- c) Las fachadas serán de revestimientos continuos y estarán pintadas en color pastel claro.
- d) En todas las paredes externas podrá haber aperturas que serán proporcionales al área total de la pared.
- e) Los balcones deberán estar en consonancia con la composición de las fachadas.
- f) El basamento de la edificación debe estar integrado en el resto de la fachada.
- g) Las cubiertas serán planas, inclinadas o bien estarán configuradas a base de una combinación de ambas. En cualquier caso la inclinación de las vertientes estará comprendida entre el 20% y el 35%.
- h) Las terrazas deben estar integradas con las fachadas.
- i) Todos los colores y texturas complementarán el ambiente general del conjunto de los edificios.
- j) Los cerramientos exteriores serán vegetales, de una altura no superior a 1,40 metros, con la única excepción del acceso, donde podrán ser de fábrica con elementos de forja y/o madera, con una elevación de hasta 2,50 metros.
- k) Los cerramientos interiores serán en todo caso vegetales, y no superarán la altura de 1,40 metros.
- l) No se permitirán tendederos, aparatos o instalaciones de climatización, antenas o elementos similares que sean visibles desde el exterior de las edificaciones.
- m) En los linderos a golf o dotacional privado deportivo los cerramientos se ejecutarán con las siguientes características: el cerramiento tendrá una altura fija de 2 metros desde la cota del golf de los cuales los primeros 0,5 metros se ejecutarán mediante muro de piedra tipo escollera, con piedra de "Corvera", cogido en seco por su cara vista a golf y con mortero de cemento coloreado en su intradós, con una anchura en su parte superior de 40 cm., rematado con capa de mortero coloreado y con previsión cada 3 metros de taladro de 110 mm. para alojamiento de postes para futuro cerramiento. Los restantes 1,5 metros se realizarán a base de módulo de enrejados tipo "Bekaer 3D", plastificado verde. No obstante, durante la obra de edificación de cualquiera de las parcelas, los cerramientos se ejecutarán mediante pantalla continua de brezo a efectos de mitigar el impacto visual de la obra en cuestión desde el dotacional privado deportivo.

Los proyectos objeto de licencia de edificación deberán justificar expresamente por medio de anexo titulado "Justificación de Cumplimiento de Condiciones Estéticas", el cumplimiento de las condiciones anteriores.