



Ficha de volumetría en suelo ordenado

E6

En este grado se indica entre paréntesis el índice edificabilidad y tiene como referencia el tipo de ordenación y grado A12.

La ordenación volumétrica podrá realizarse mediante un proyecto unitario que abarque la totalidad de la parcela regulada por la norma, como solar indivisible en régimen de propiedad horizontal, o bien mediante un Estudio de Detalle, si es que se pretende dividir en varias parcelas con la apertura de viales privados para el acceso a las edificaciones.

Parámetros para parcelación

Parcela mínima:

Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle podrá dividirse la totalidad de la parcela regulada por la norma en parcelas con un mínimo de 250 m².

Ancho mínimo del lindero frontal

Diámetro inscribible:

Parámetros para edificación:

Tipo de alineación:

Índice de edificabilidad

El grafiado en los planos de ordenación.

Fondo máximo:

Altura máxima:

Tres (3) plantas.

Separación mínima a linderos:

Ocupación máxima:

Condiciones adicionales:

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

Las edificaciones situadas en solares contiguos a Dotacional Privado Deportivo (golf) verán limitado su desarrollo longitudinal continuo a 45m en una franja de 35m de profundidad desde el lindero del equipamiento. La edificación en superficie debe mantener un retranqueo mínimo de 5 metros respecto de aquellos linderos colindantes con el Dotacional Privado Deportivo (golf). Las construcciones enteramente subterráneas no pueden ocupar los espacios libres correspondientes al retranqueo mínimo establecido respecto de los linderos colindantes con el Dotacional Privado Deportivo (golf).

A los solos efectos de permitir la comunicación entre las zonas de uso Dotacional Privado Deportivo (golf), se podrá constituir una servidumbre de paso con un ancho mínimo de 6 metros y máximo de 10 metros, en el punto aproximado grafiado en los planos de ordenación. Se establece la obligación de mantener estas servidumbres las cuales se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

Condiciones Estéticas:

- El diseño estará en armonía con el conjunto de las edificaciones del entorno tradicional y evitará la discordancia en el uso de materiales, composición y colores.
- La composición volumétrica y, en especial, las alturas de la edificación proyectada procurarán armonizar con la edificación tradicional de su entorno.
- Las fachadas serán de revestimientos continuos y estarán pintadas en color pastel claro.
- En todas las paredes externas podrá haber aperturas que serán proporcionales al área total de la pared.



Ficha de volumetría en suelo ordenado

- 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 tendedores, 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.

Además de las condiciones de edificación señaladas, cuando se opte por el Estudio de Detalle para parcelar, se cumplirán también las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de ordenación a realizar mediante Estudio de Detalle no podrá ser inferior a 10.000 m².
- En la ordenación de los Estudios de Detalle las dimensiones de los viarios internos estructurantes serán, como mínimo, de 10 metros de anchura y la de los viarios de servicio de 6 metros de anchura.
- El Estudio de Detalle no podrá modificar los retranqueos obligatorios al suelo calificado como Dotacional Privado Deportivo (golf) ni las condiciones estéticas de la norma.