

ADAPTACION A LA LEY
22/88 DE COSTAS.

ORDENANZAS

TEXTO REFUNDIDO

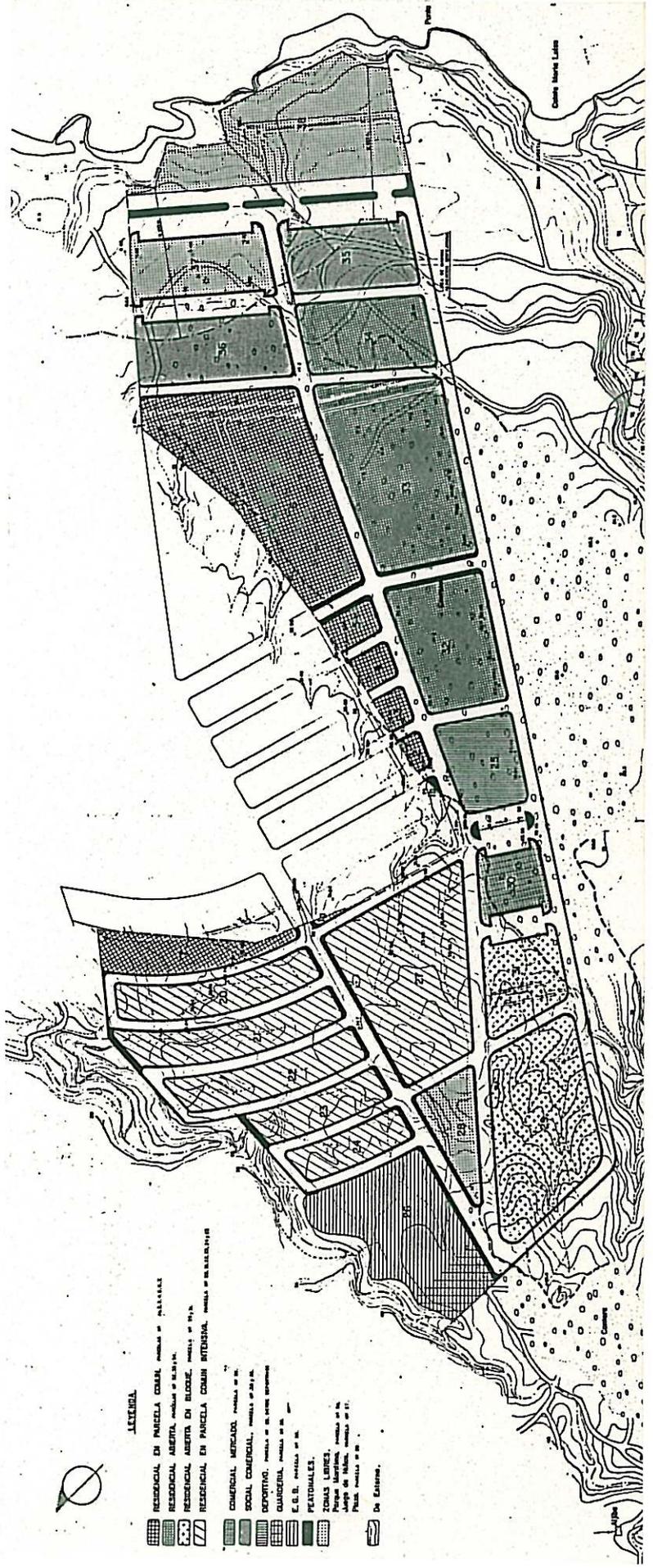
MAYO 89

A.P. Procc. 10/7/89

Texto actual

CONFORT 24/4/90

*Voume de Cans -
cuentos*



- LEYENDA
- [Symbol] RESIDENCIAL DE PARCELA COBERTA, norma de 1974
 - [Symbol] RESIDENCIAL ABIERTA, norma de 1974
 - [Symbol] RESIDENCIAL ABIERTA DE BLOQUE, norma de 1974
 - [Symbol] RESIDENCIAL EN PARCELA COMUNITARIA, norma de 1974
 - [Symbol] COMERCIAL MERCADO, norma de 1974
 - [Symbol] SOCIAL COMERCIAL, norma de 1974
 - [Symbol] DEPORTIVO, norma de 1974
 - [Symbol] GUARDERIA, norma de 1974
 - [Symbol] E.S.B., norma de 1974
 - [Symbol] PLATANIALES
 - [Symbol] ZONAS LIBRES
 - [Symbol] Parque Urbano, norma de 1974
 - [Symbol] Juego de Niños, norma de 1974
 - [Symbol] Plaza, norma de 1974
 - [Symbol] De Estacion

ADAPTACION A LA LEY DE COSTAS

- PLAN PARCIAL "CANTERAS DEL SOL"

ORDENANZAS

INDICE

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Capít. 1,2,3

II- ORDENANZAS GENERALES

4.- ZONIFICACION

- a)Residencial en Parcela Común
- b)Residencial abierta
- c)Residencial abierta en bloque
- d)Residencial en parcela común intesiva.
- e)Social comercial
- f)Deportivo
- g)EGB Guardería
- h)Comercial (Mercado)
- i)Espacios libres públicos
- j)Zona de entorno
- k)Red viaria

III.-PARAMETROS URBANISTICOS.

- 5.- Tipologías
- 6.- Parcela mínima
- 7.- Tipología Edificatoria
- 8.- Ocupación

- 9.- Edificabilidad
- 10.- Altura total
- 11.- Retranqueos
- 12.- Altura de pisos
- 13.- Separación entre edificios
- 14.- Construcciones primitivas por encima de la altura máxima
- 15.- Aparcamientos
- 16.- Densidad

IV.-ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

- 17.- Residencial en parcela común
- 18.- Residencial abierta
- 19.- Residencial abierta-bloque
- 20.- Residencial en parcela común-intensa
- 21.- Social Comercial
- 22.- Deportivo
- 23.- EGB Guardería
- 24.- Comercial mercado

V.- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS

- 25.- Volados
- 26.- Cumbreras
- 27.- Escaleras
- 28.- Patios
- 29.- Cerramientos de parcelas

- 30.- Condiciones estéticas
- 31.- Fachadas
- 32.- Ajardinamiento
- 33.- Construcciones en Urbanización
- 34.- Color
- 35.- Cubiertas
- 36.- Condiciones higiénicas

I, - DISPOSICIONES GENERALES.

- 1, - Las presentes Normas Urbanísticas Reguladoras son las correspondientes al Plan Parcial "Canteras del Sol", en el Término Municipal de Arico.
- 2, - El otorgamiento de licencias y la intervención de la administración en el desarrollo del presente Plan, estará a lo dispuesto en los artículos 178 a 188 de la Ley del Suelo.
- 3, - Estas Ordenanzas serán de aplicación hasta tanto no sean derogadas o modificadas total o parcialmente por otras, debiendo respetar sus prescripciones todas las edificaciones, propiedades y explotaciones, tanto en su uso, destino y aprovechamiento.

II, - ORDENANZAS GENERALES.

4, - ZONIFICACION.

El Sector donde se desarrolla el Plan cuenta con las siguientes zonas:

- a) Residencial en Parcela Común.
- b) Residencial Abierta.
- c) Residencial Abierta Bloque.
- d) Residencial en Parcela Común Intensiva.
- e) Social Comercial.

- f) Deportivo.
- g) E.G.B. - Guardería.
- h) Comercial (Mercado).
- i) Espacios Libres Públicos.
- j) Zona de Entorno.
- k) Red Viaria.

a) Residencial en Parcela Común:

De Dominio y uso privado, en la que se establecerán conjuntos de viviendas unifamiliares, aisladas, adosadas o agrupadas en una sola planta. El uso será exclusivamente residencial.

Podrán establecerse reparcelaciones en base a lo dispuesto en la Ley del Suelo y el Plan General de Arico.

b) Residencial Abierta:

Con las mismas prescripciones que la a), pero con dos plantas de altura.

c) Residencial Abierta Bloque:

De Dominio y uso privado para el desarrollo de viviendas colectivas en dos plantas de altura y con tipología de bloque cerrado con franja de jardín delantero (Bajo soportales o no).

Se permitirán en plantas bajas los usos culturales, espectáculos, administrativo y

comercial.

d) Residencial en Parcela Común Intensiva:

De Dominio y uso privado. De parecidas características a la Residencial en Parcela Común con dos plantas de altura, que permita la construcción de viviendas para una demanda de familias con mayor número de miembros.

e) Social Comercial:

En la misma disposición que el comercial dentro del Plan, admitiéndose los mismos usos además del social, sanitario, asistencial, religioso y de reunión. La altura máxima será de 1 planta.

De los 4580 m² de construcción disponible, se establecerán 1.400 al uso Social, con dominio privado y uso público.

f) Deportivo:

De dominio privado y uso público, en el que se permitirán usos exclusivamente deportivos, tales como pistas polideportivas, canchas de tenis, piscinas, etc....

g) E.G.B. - Guardería:

De uso exclusivamente Docente.

De uso y Dominio Público.

h) Comercial (Mercado):

De Dominio privado y uso público. En esta zona se ubicará preferentemente uso comercial tipo mercado, admitiéndose el administrativo y recreativo.

i) Espacios Libres Públicos:

De dominio y uso público, debiendo cederse gratuitamente al Ayuntamiento según lo establecido por la Ley del Suelo.

En la zona de parque marítimo parcela 38, será preceptiva la redacción de un estudio de detalle, dada la importancia social y ambiental del lugar donde se ubica.

Se admitirá su utilización para instalaciones deportivas que no generen volumen.

j) Zona de Entorno:

Franja de protección en el límite del plan, con ancho de 10 metros.

De uso y dominio público.

k) Red Viaria:

Será en su totalidad de dominio y uso público, y deberá cederse gratuitamente al Ayuntamiento, según lo establecido por la Ley del Suelo.

En la parcela 27, en la que se establece el 10% de Aprovechamiento medio de cesión Municipal, deberá redactarse un estudio de Detalle que establezca, en su caso, las vías internas de distribución para su incorporación posterior a la red General del Plan.

Se crean dos tipologías en vías:

Peatonales y de tráfico rodado; en las primeras se establece como único uso el peatonal, y en la segunda conviven los vehículos y peatones, éstos últimos de manera y en zonas controladas.

III,- PARAMETROS URBANISTICOS.

5,- Se definen a continuación aquellos conceptos generales comunes a todas las tipologías edificatorias:

- a) Parcela Mínima.
- b) Tipología Edificatoria.
- c) Ocupación.
- d) Edificabilidad.
- e) Altura total.
- f) Retranqueos.
- g) Altura de Pisos.
- h) Separación entre Edificaciones.
- i) Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- j) Aparcamientos.

k) Densidad.

6,- PARCELA MINIMA.

Se entiende por tal la menor superficie de parcela que puede permitir un desarrollo constructivo determinado.

Cualquier parcela definida en el Plan es edificable, debiendo respetarse las mínimas establecidas a continuación, en relación a los tipos edificatorios y en caso de reparcelación. En toda parcela deberá poderse inscribir un círculo de 18 metros de diámetro, con un frente mínimo de 15 metros.

Residencial en Parcela Común.....	1.000 m ² .
Residencial en Parcelas Individuales.....	300 m ² .
Residencial Abierta.....	500 m ² .
Instalaciones Comerciales y Servicios.....	Según instalación.

Todo en relación a lo establecido en la Ley del Suelo y Plan General de Arico.

7,- TIPOLOGIA EDIFICATORIA.

Se admite la agrupación de edificios para la formación de colonia de viviendas, destacándose dos tipos:

- **Vivienda Colectiva:** Las que pueden superponerse con entrada común y en un edificio aislado o agrupado.

- Vivienda Unifamiliar: Sin superposición vertical de otra vivienda, con acceso independiente y en edificio aislado o agrupado.

8.- OCUPACION.

Es el porcentaje de suelo neto de parcela que puede ser edificado, entendiéndose como tal la proyección en planta de la caja habitable incluyendo vuelos y edificaciones enterradas.

La superficie libre no edificada de las parcelas deberá destinarse a zona verde privada, siendo obligatoria la plantación de un árbol por cada 6 m² de la misma.

Se permite, en las zonas libres privadas de las parcelas, la edificación de pérgolas cubiertas que no sobrepasen el 10% de la superficie total de la parcela, pudiendo ir adosadas a la edificación.

Todo sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona.

9.- EDIFICABILIDAD.

El Volumen de un edificio es el del sólido que lo contiene, definido por el piso de la primera planta del edificio, el cielo raso de la última y los planos verticales que pasan por las caras exteriores de los de las fachadas.

A efectos de cómputo de edificabilidad, se considera la primera planta del edificio aquella en la que sea posible abrir un hueco a fachada de dimensión mínima superior 60 cms.

No computarán, a efectos de edificabilidad, los cuerpos y elementos salientes abiertos por más de dos de sus caras.

Se entiende por edificabilidad la relación entre los m² de construcción por m² de parcela edificable neta.

10.- ALTURA TOTAL.

La altura total se establecerá en función del número de plantas y de los metros totales, debiendo cumplirse ambos supuestos.

Se medirá hasta la cara inferior del cielo raso de la última planta ó punto inferior ó alero del tejado y a partir de la rasante del terreno urbanizado dominante de la parcela.

La inclinación de los tejados se limita al 30 %.

Como norma general se admitirá un sólo sótano que computará a efectos de ocupación y retranqueos.

En el caso de Residencial Abierta en Bloque, y si se opta por la solución de soportales, deberá medirse desde la rasante de la calle a la que dé frente la parcela.

En el caso en que la edificación Residencial Abierta en Bloque presente fachadas a la calle con longitud superior a 16 metros, la altura se tomará a partir de la rasante más alta en tramos de cada 16 metros.

Se admitirán rampas de acceso a sótanos, con pendientes entre el 6 y 12 %, sin que suponga modificación del plano de medición de la altura de la parcela, que será siempre el

dominante.

Todo sin perjuicio de las condiciones particulares de cada zona.

11,- RETRANQUEOS.

Se define como retranqueo la distancia más corta desde cualquier punto de la fachada, incluido vuelos y terrazas, a los linderos de vía y parcela colindante.

Los sótanos respetarán los retranqueos.

Se establecen como norma general en la mitad de la altura de la edificación, y nunca inferior a 3 metros, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de cada zona.

Todo sin perjuicio de lo establecido para cada zona.

12,- ALTURA DE PISOS.

La altura mínima será de 2,60 metros de piso a techo en viviendas y 2,60 metros mínima en plantas bajas.

En sótanos, la altura mínima será de 2,20 metros, y su uso será exclusivamente para garajes o almacén.

13,- SEPARACION ENTRE BLOQUES

Cuando dentro de una misma parcela se construyan varios volúmenes independientes se separarán como mínimo 6 m. entre ellos, salvo en el caso de que una de sus fachadas sea ciega con lo que esta distancia podrá reducirse a 4

mts.

14.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA.

NO SE PERMITEN.

15.- APARCAMIENTOS.

Deberán crearse en el interior de cada parcela aparcamientos en número no inferior a cada fracción de 200 m² de construcción o caja habitable.

16.- DENSIDAD.

Se define como el número de habitantes que puede albergar como máximo cada m² de parcela neta edificable, o lo que es lo mismo, el número de m² de parcela neta edificable por cada habitante de la misma.

IV.- ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.

17.- RESIDENCIAL EN PARCELA COMUN:

Superficie mínima de parcela.....1.000 m².
Edificabilidad.....0,45 m²/m²
Densidad.....35 m²/habitante.

Ocupación.....55%

Altura.....1p y 4 m.

Retranqueos.....1/2 h y nunca inferior a 3 m.

- COMO ORDENANZA PARTICULAR SE ESTABLECEN PARA LAS PARCELAS 5 Y 6 EN SU LINDERO CON LA CALLE NO 5 , UN RETRANQUEO MINIMO DE LA EDIFICACION DE LA MITAD DE LA ALTURA Y NUNCA INFERIOR A CINCO METROS, DE FORMA QUE QUEDE PRESERVADO EL ESPACIO PARA LA VIA DE ENLACE DE EL PORIS A SAN MIGUEL DE TAJAO PREVISTA EN EL VIGENTE PLAN GENERAL

18,- RESIDENCIAL ABIERTA:

Superficie mínima de parcela.....500 m².

Edificabilidad.....0,80 m²/m².

Densidad.....350 m²/habitante

Ocupación.....60

Altura.....2 p. y 7,50 metros.

Retranqueos.....1/2 h. y nunca inferior a 3 metros.

- COMO ORDENANZA PARTICULAR SE ESTABLECEN PARA LAS PARCELAS 32 Y 33 EN SU LINDERO CON LA CALLE NO 31 , UN RETRANQUEO MINIMO DE LA EDIFICACION DE LA MITAD DE LA ALTURA Y NUNCA INFERIOR A CINCO METROS, DE FORMA QUE QUEDE PRESERVADO EL ESPACIO PARA LA VIA DE ENLACE DE EL PORIS A SAN MIGUEL DE TAJAO PREVISTA EN EL VIGENTE PLAN GENERAL .

19,- RESIDENCIAL ABIERTA - BLOQUE:

Superficie mínima de parcela.....500 m².

Edificabilidad.....1,2 m²/m².

Densidad.....20 m²/Habitante.

Ocupación.....70%.
Altura.....2 p. y 7,50 metros.
Retranqueos.....1/2 h. y nunca inferior
a 3 metros.

En esta tipología, y siempre que la promoción de las parcelas 29 ó 31 sea unitaria, se admitirá respetar el retranqueo sólo en planta baja, de tal forma que se cree un sopor-tal uniforme en la alineación con la calle de tres metros de fondo.

20,- RESIDENCIAL EN PARCELA COMUN - INTENSIVA:

Superficie mínima de parcela.....1.000 m².
Edificabilidad.....0,6 m²/m².
Densidad.....30 m²/habitante.
Ocupación.....55%.
Altura.....2 p. y 7,50 metros.
Retranqueos.....1/2 h. nunca inferior a
3 metros.

Se podrá adosar a fachada lateral una escalera exterior abierta para acceso a planta alta de 0,90 m de ancho libre máximo, no computando a efecto de retranqueo y ocupación en esa zona.

La parte abierta y diáfana en planta baja no computará a efectos de edificabilidad, debiendo cumplir el resto de los parámetros urbanísticos y quedando limitado su uso a jardín o aparcamiento.

21,- SOCIAL COMERCIAL:

Parcela mínima.....Libre.
Edificabilidad.....0,6 m²/m².
Ocupación.....60%
Altura.....2 p. y 7,5 metros.
Retranqueos.....1/2 h. nunca inferior a
3 metros.

Se admitirá la ubicación de un único apartamento con fines de habitación para un posible guardián del Parque Marítimo.

22,- DEPORTIVO:

Parcela mínima.....Libre.
Edificabilidad.....0,2 m²/m².
Ocupación.....Libre.
Altura.....1 p. y 5 metros.
Retranqueos.....5 metros a vías
3 metros a linderos
1/2 h.

23,- E.G.B. - GUARDERIA:

Parcela mínima.....Libre.
Edificabilidad.....0,6 m²/m².
Ocupación.....Libre.
Altura.....2 p. y 7,5 metros.
Retranqueos.....5 metros a vías
3 a linderos.

24,- COMERCIAL MERCADO:

Parcela mínima.....Libre.
Edificabilidad.....0,8 m²/m².
Ocupación.....50%
Altura.....2 p. y 8 metros.
Retranqueos.....5 metros a vías
3 metros a linderos
1/2 h.

V₃- ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

Además de las condiciones ya establecidas, las edificaciones estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

25,- VOLADOS:

No se permite la construcción de cuerpos volados. Sólo se admitirán balcones con una dimensión igual o menor al 50% de la longitud de la fachada, con un vuelo máximo y mínimo de 80 cms.

Las barandillas serán diáfanas en su totalidad. Se permitirán desde la primera planta hacia cotas superiores.

No se admitirá el vuelo sobre las aceras (espacio público).

26,- CUMBRERAS:

En cubiertas de teja el caballete no podrá subir sobre el cielo raso o alera más de 1,70 metros y la pendiente de la cubierta inclinada será como máximo del 30 %, debiendo cumplir ambas condiciones.

27,- ESCALERAS:

Tendrán iluminación directa o cenital, y no se podrán ubicar en fachada.

El ojo de la escalera para casos de iluminación cenital será de 0,70 de ancho mínimo.

La claraboya de iluminación y ventilación tendrá que tener una superficie igual a la caja de la escalera.

28,- PATIOS:

En los Patios interiores deberá poderse inscribir un círculo mínimo de 3 metros de diámetro, no pudiendo ventilar al mismo patio cocinas y dormitorios.

29,- CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Los vallados de las parcelas tendrán una altura total máxima de 2,50 metros, y constarán de dos partes:

- Una parte ciega que tendrá una altura de 0,50 m. En los casos en que la rasante de la calle lo exija, se darán sucesivos saltos, teniendo en cuenta que, en ningún caso podrá ser su altura superior a 1 m. El acabado de esta parte será de hormigón ciclópeo, debiendo quedar la cara de la calle de piedra vista.

- Una parte diáfana que tendrá una altura de 1,50 m. En esta parte se podrán emplear rajadas, setos vegetales o la combinación de ambos.

- En ningún caso la contención de tierras podrá ser superior a 50 cm sobre la rasante de la acera.

VI.- CONDICIONES ESTETICAS:

30.- Las presentes ordenanzas pretenden, dentro de libertad de diseño, garantizar la necesaria unidad de todo el conjunto y su coherencia en el medio en que se ubica.

31.- FACHADAS:

En las edificaciones de altura, las fachadas serán planas prohibiéndose por tanto, el marcar en la misma elementos estructurales (forjados, etc...). Se permite no obstante, marcar molduras en el último forjado y en las cornisas de remate de los edificios. Se podrán marcar, asimismo, los encuentros medianeros de los edificios, bien con un cambio de textura o de color.

No se permite la colocación en las fachadas de ningún tipo de rótulos publicitarios, debiendo situarse éstos, única y exclusivamente, en el mismo hueco que de acceso a los comerciales y formando conjunto con la

carpintería.

32,- AJARDINAMIENTO:

El ajardinamiento de las zonas libres de uso público se hará con flora oriunda, tales como tabaiba y cardones, y una vegetación resistente al viento, como tarajales, eucaliptos y acacias, además de un arbolado y arbustos menos resistentes y con mayores necesidades de riego, como laureles de indias e hibiscos.

En los jardines privados se plantará un árbol cada 6 m² de superficie libre.

33,- CONSTRUCCIONES EN URBANIZACION:

Serán de tosca todos aquellos elementos constructivos tales como muros de contención, cercos y cortavientos. Si fuese necesaria la construcción de alguno de ellos en hormigón, su acabado exterior deberá ser en el material exteriormente expuesto.

34,- COLOR:

El color predominante en la construcción, en una proporción del 80%, debe ser el blanco, aunque se permiten los techos de teja canaria o similar en rojo, fuera de esta proporción.

35,- CUBIERTAS:

Las cubiertas de las edificaciones serán de teja en toda la urbanización y se sujetarán además a las siguientes condiciones:

Los tejados arrancarán desde la cara superior del último forjado, en su intersección con la cara inferior del plano de fachada, contando con una inclinación máxima del 30%.

Entre el último forjado y la cubierta, sólo se admitirán espacios dedicados a instalaciones generales de los edificios.

Se permitirán cornisas por encima de la cara inferior del último forjado, en una altura máxima de 1 metro, que impidan el vuelo de la teja sobre la calle y recojan y canalicen adecuadamente las aguas pluviales.

36.- CONDICIONES HIGIENICAS:

El Plan se remitirá a las prescripciones establecidas por la Reglamentación vigente y aplicada por la Consejería de Obras Públicas en la División de la Vivienda.

Asimismo, se tendrán en cuenta las disposiciones Municipales al respecto.

LOS ARQUITECTOS,



22

CERTIFICO.- Que el presente expediente,
.....//.....

.....///.....
Texto Revisado del Plan Zonal, fue
aprobado por el Ayuntamiento Pleno en
sesión celebrada el 20 de Julio de 1989
Villa de Arico a 11 de Julio de 1989

El Secretario. Acordó.

J. Suarez



Toma Consejo O.S. 25-4-90

