

Estas plazas podrán disponerse en superficie, o bajo edificación, siendo las dimensiones mínimas de cada plaza 2,20x4,50 m.

En el supuesto de viviendas unifamiliares (en cualquier de sus modalidades) se admite la plaza doble.

### CAPITULO III.— CONDICIONES DE URBANIZACION DE PARCELAS

#### Artículo 3.1.— Movimientos de tierras en las parcelas.

En el interior de las parcelas deberá procurarse que el movimiento de tierras sea escaso, adoptándose la edificación a las características naturales del terreno.

Como normas generales para limitar dicho movimiento de tierras, se fijan los límites siguientes:

— La franja adyacente a las aceras públicas se dispondrá con una sección transversal sensiblemente horizontal, en una anchura de 1,50 m. como mínimo.

— En los límites entre parcelas se dejarán sendas franjas de 1,50 m. a cada lado con la rasante original del terreno, salvo acuerdo entre ambas parcelas para modificarla.

— Los taludes no superarán, con carácter general, la pendiente del 40%.

— No se admitirán, con carácter general, los muros de contención que superen una altura de 1 m.

— Todas las superficies ataludadas serán tapizadas con vegetación.

Singular y localizadamente se admitirán taludes con pendientes mayores, y muros de contención de mayor altura, siempre que su dimensión longitudinal sea escasa y venta obligada por la solución general o constructiva.

— Se prohíbe la solución denominada "patio inglés" como solución generalizada, admitiéndose singularmente en longitudes inferiores a 5 m.

#### Artículo 3.2.— Retranqueos.

En las zonas de retranqueo señaladas en los planos correspondientes, no podrá levantarse edificación alguna aunque sea subterránea, pudiendo destinarse a aparcamiento, zonas ajardinadas y pavimentadas, conducciones subterráneas; se tolera en ella la ubicación de transformadores y centros de mando tipo armario, contadores y demás instalaciones técnicas que deban ser accesibles desde el exterior de la parcela.

En cualquier caso deberá dejarse libre la banda de servidumbre a que alude el artículo siguiente.

#### Artículo 3.3.— Banda de servidumbre.

En todos los frentes a vías rodadas públicas se establece por este Plan Parcial, y deberá formalizarse en los posteriores documentos de parcelación y transmisión, una banda de servidumbre de 1,50 m. desde la alineación de parcela.

Esta banda deberá quedar libre de todo obstáculo, sin otra vegetación que césped, y disponible para la instalación, mantenimiento y reparación de los servicios públicos de agua, saneamiento, alumbrado, teléfonos, gas, etc...

Los cerramientos de parcelas deberán situarse pues a una distancia mínima de 1,50 m. desde la alineación hacia el interior de la parcela, y su cimentación no deberá reducir la anchura útil de la banda de servidumbre.

En las servidumbres que se establecen para cada servicio o red, en los esquemas correspondientes, deberán quedar libres de construcción algunas sendas bandas de 1,50 m. a cada lado del eje del conducto. En este caso, si bien pueden quedar las bandas dentro de la zona de parcela cercada, deberá facilitarse el paso a los operarios, cuando se requiera para su inspección, conservación y reparación. Los registros quedarán libres y aparentes, tolerándose únicamente su tapizado superficial con césped cuando sea necesario por razones de integración visual, si bien deberá disponer la indicación precisa para su localización.

El trazado exacto de los conductos y, en consecuencia, de las bandas de servidumbre específicas para cada servicio, será determinado por los Proyectos de Urbanización correspondientes, que podrán modificar, e incluso introducir nuevas bandas, no previstas en los esquemas de este Plan Parcial.

#### Artículo 3.4.— Cerramientos.

Los cerramientos de las parcelas dispondrán de un zócalo opaco de altura máxima 1 m. suplementado por cerrajería o enlistonado de madera, hasta un máximo conjunto de 2 m., debiéndose ajustar al modelo que se establezca para cada zona.

Podrán adoptarse modelos específicos para las parcelas no residenciales o para las del poblado que tengan distintas características, siempre que su altura total no supere los 2 m. y que la zona baja opaca no sea superior a 1 m.

Cuando la parcela se encuentre todavía sin edificar podrá optarse por construir la cerca conforme al modelo que corresponda o dejarla sin cerramiento alguno, no admitiéndose los cerramientos provisionales más que durante el período de construcción.

#### Artículo 3.5.— Pavimentaciones.

Se deberá restringir la pavimentación de las áreas libres de parcela al mínimo imprescindible para la comodidad del tránsito y las funciones de cada superficie.

En las áreas de aparcamiento al descubierto se procurarán utilizar pavimentos que permitan su integración con la vegetación (bloques horadados, adoquín, etc...).

#### Artículo 3.6.— Otros elementos.

Podrán establecerse igualmente modelos para elementos tales como el alumbrado, puertas-cancela, vialidad, etc... en orden a la integración más completa con el medio de las intervenciones internas de la parcela.

En las parcelas inmediatas a una zona boscosa, en los límites del Plan Parcial, deberá atenderse a evitar la propagación de incendios forestales, dejando una distancia de 30 m. desde el borde del bosque sin arbolado que permita el salto de las llamas, o adoptando especies apropiadas (cortafuegos naturales).

Se deberán adoptar árboles y arbustos autóctonos ibéricos, apropiados a la zona, sin perjuicio de ejemplares aislados complementarios que no reunan tal condición.

#### Artículo 3.7.— Protección del arbolado y servicios urbanísticos.

Cuando se realicen obras próximas a árboles existentes a conservar, servicio o red existente, se establecerán las protecciones necesarias para evitar su daño, prohibiéndose el depósito de materiales o el vertido de sustancias nocivas en su inmediación, así como la utilización de los árboles para fijar tendidos provisionales o definitivos, carteles, etc...

#### Artículo 3.8.— Vados para vehículos.

Durante la ejecución de las obras deberá ejecutarse el correspondiente vado para la entrada de los camiones por la acera, disponiendo del firme y características que se establezcan.

### CAPITULO IV.— DISPOSICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS.

#### Artículo 4.1.— Parcelación.

Además de los límites establecidos para la sub-parcelación en el apartado 6.3 de la Memoria, se establecen las dimensiones mínimas de parcela siguientes:

— Parcelas residenciales: superficie 1.500 m<sup>2</sup>, fachada mínima 30 m.

— Parcelas comercial y polivalentes: superficie 500 m<sup>2</sup>, fachada mínima 30 m.

— Parcela de Uso Deportivo-Recreativo: superficie 4.000 m<sup>2</sup>, fachada mínima 50 m.

— Parcela de Dotaciones Públicas: superficie según las exigencias mínima de cada organismo (M<sup>o</sup> Educación ...), fachada mínima 30 m.

En el documento que se presente para la obtención de la licencia de parcelación, se establecerán las superficies, edificabilidades y número de viviendas correspondiente a cada parcela.

La división de una parcela se deberá atener a los azimutes relativos contemplados en este Plan Parcial, especificando sus longitudes.

#### Artículo 4.2.— Alturas de la edificación y de las plantas.

En las parcelas residenciales de densidad neta superior a 35 viv/Ha, Club Social del Campo de Golf, y Hotel se permite un máximo de tres plantas sobre rasante (Baja + dos de pisos).

En el resto se permite, como máximo dos plantas (Baja + 1 de piso).

Las alturas de cornisa, medidas hasta la cara inferior del último forjado horizontal, serán respectivamente de 10 m. y 7 m. como máximo.

En cuanto a las alturas parciales de las distintas plantas, que se medirán con un forjado incluido, serán:

— planta baja de uso vivienda: 3 m. máx., 2,75 m. mín.

— planta baja de otros usos: 4 m. máx., 2,75 m. mín.

— plantas de piso: 3 m. máx., 2,75 m. mín.

— planta de sótano o semisótano: 2,75 m. máx., 2,30 m. mín.

No obstante lo anterior, para usos deportivo-recreativos, así como para los dotacionales públicos, discotecas, salas de fiesta, salas de juego y Club Social del campo de golf, podrán adoptarse alturas distintas, o incluso soluciones sin forjado horizontal como techo, en cuyo caso se respetará la altura máxima de cornisa señalada como arranque del faldón de cubierta.

#### Artículo 4.2.— Vuelos.

Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de las Condiciones de Integración Formal, se establece que no podrá volarse sobre los espacios retranqueo o, cuando éste no exista, sobre la banda de servidumbre c alineación de parcela, excepción hecha del alero de cubierta, con un máximo de 30 cm.

### CAPITULO V.— CONDICIONES DE INTEGRACION FORMAL

#### Artículo 5.1.— Orientación de las edificaciones.

En el plano n<sup>o</sup> 10 se han señalado, para cada parcela ejes principales y secundarios de la implantación de las edificaciones.

El eje principal corresponde a la orientación que debe adoptar longitudinalmente el edificio o agrupación de edificios, mientras que el eje secundario corresponde a la transversal de los mismos.

Cuando se señala más de un eje, podrá optarse por uno de ellos o por la combinación de ambos adaptándose a la configuración de la parcela.

#### Artículo 5.2.— Vegetación a integrar en el campo de golf.

En el mismo plano citado se han señalado, dentro de la parcela destinada a campo de golf, masas y sistemas lineales de vegetación que resultan englobadas dentro del mismo y que, dentro de lo posible, conviene mantener e integrar.

A tal efecto, se procurará mantener la mayor superficie de las masas, y como mínimo el 60% de la señalada, mientras que, en los sistemas lineales, procurará mantenerse su sentido lineal, permitiéndose interrupciones para "calles" no superiores a 60 m. por calle.

#### Artículo 5.3.— Cubiertas de las edificaciones.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas, adoptándose con carácter general una pendiente del 60%, en teja árabe.

Cuando se tratare de una edificación aislada, la cubierta será a cuatro