



Visto el requerimiento ordenado desde el departamento de Urbanismo de informe urbanístico en referencia a la solicitud formulada por Jaime Ferreres Capel en representación de MEDITRADEPOR, S.L.U. en fecha 10/12/2019 (nº registro 2019-E-RC-8846) para iniciación del procedimiento de concesión demanial de construcción y explotación de una Clínica Medico-asistencial deportiva en la Ciudad Deportiva Camilo Cano de La Nucía, se emite el correspondiente:

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES:

La parcela objeto de la concesión está situada en suelo clasificado como Urbanizable con destino a **Dotacional de Recreativo Deportivo** (SRD-1) de acuerdo al *“Expediente 177/05. La Nucia-Homologación y Plan Parcial del Sector La Serreta, promovido por Les Cases del Pinar, S.L. (04/1266)”*.

Se corresponde, en parte, con las fincas catastrales iniciales números 03094A00600025000100, 03094A0060002400010M y 03094A0060002300010F.

Según acuerdo de fecha 11 de abril de 2019 de Resolución del convenio de despliegue y ejecución del Programa de Actuación Integrada de desarrollo del sector “La Serreta” y según su punto CUARTO, se mantiene la vigencia y eficacia del Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 28 de septiembre de 2005.

Con fecha 7 de Noviembre de 2019 la Junta de Gobierno Local del AYUNTAMIENTO DE LA NUCIA asumió la condición de agente urbanizador mediante gestión directa.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Suelo Urbanizable incluido en el Plan Parcial Sector “La Serreta”.

NORMAS URBANÍSTICAS:

- Legislación aplicable:
 - a. Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.
- Planeamiento aplicable:
 - a. P.G.O.U. de La Nucía, del 27 de Julio de 1988.
 - b. P.P. Sector “La Serreta”
 - i. Fecha de aprobación municipal: 26-03-2004
 - ii. Comisión territorial de urbanismo: 28-09-2005
 - iii. Fecha de publicación en el BOP: 06-05-2006
- Clasificación y calificación del suelo: Suelo urbanizable de uso predominantemente residencial.
- Aprovechamiento tipo (Serreta): 0,1979 UDA/m2s





- Índice edificabilidad residencial (Serreta): 0,23 m²t/m²s.
- Índice edificabilidad terciario (Serreta): 0,04 m²t/m²s.

La parcela tiene la calificación de dotacional deportivo PRD (red Primaria Recreativo Deportivo) dentro del Plan Parcial La Serreta, vigente según los antecedentes que me han sido manifestados, cuya normativa está recogida en los siguientes expedientes:

- *EXPEDIENTE 177/05. LA NUCIA-HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA SERRETA, PROMOVIDO POR LES CASES DEL PINAR, S.L. (04/1266)*
- *MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA NUCIA SOBRE INCORPORACIÓN DE NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS CUYO FIN SEA LA CONSTRUCCIÓN DE CENTROS ESCOLARES (ART. 16. BIS) Y NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A LOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DE USO DEPORTIVO (ART. 16.TER).*

De dichos expedientes se extrae la siguiente normativa de aplicación:

B.- Equipamiento de uso y dominio público. Condiciones comunes a P/ID (Cementerio y Infraestructura-Abastecimiento), S/TD (Asistencial), S/ED (Docente) Y P/RD (Polideportivo):

Modificado por "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA NUCIA SOBRE INCORPORACIÓN DE NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS CUYO FIN SEA LA CONSTRUCCIÓN DE CENTROS ESCOLARES (ART. 16. BIS) Y NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A LOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DE USO DEPORTIVO (ART. 16.TER)." (BOP 70 de 26/04/2017):

Artículo 16ter.-Normas particulares relativas a los espacios de titularidad pública de equipamientos de uso deportivo.

Ámbito de aplicación.- Equipamientos de uso y dominio público. Condiciones comunes a PRD (Red Primaria Polideportivo) y SRD (Red Secundaria Deportivo): el ámbito de aplicación será el suelo urbano y urbanizable del municipio, con preferencia sobre las ordenanzas de los Planes Parciales aprobados. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública.

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I- Usos admitidos y prohibidos.

Uso dominante: Recreativo deportivo.

Se admiten como usos compatibles: usos hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas. Deberá acreditarse la vinculación a actividades deportivas en la solicitud de licencia, solo admitiéndose el uso para deportistas, entrenadores, etc; centros de rehabilitación y tratamiento de deportistas; con una edificabilidad

conjunta máxima para estos usos del 25 % de la edificabilidad de la parcela.

Se admite la restauración y terciario solo para pequeñas tiendas deportivas, con una edificabilidad máxima para estos usos del 10 % de la edificabilidad de la parcela.

El resto de usos están prohibidos.

II. - Accesos y viario privados.





Los accesos a los equipamientos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial se utilizarán materiales antideslizantes.

III. - Retranqueos.

Las edificaciones o cerramientos de instalaciones deportivas deberán guardar un retranqueo al menos igual a 3 m desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.

El retranqueo entre edificios será de 10 m.

IV. - Porcentaje de Ocupación.

Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será el resultado de aplicar retranqueos.

V. - Altura máxima de las construcciones.

La altura de la edificación no deberá exceder de diecinueve metros (19 m), y se admiten un máximo de 5 plantas, incluida la planta baja.

VI. - Aspecto exterior de las edificaciones.

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones del entorno. Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

VII. - Plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por las necesidades del uso público del equipamiento en cuestión, con remisión a la normativa sectorial. Para usos hoteleros, asistenciales, restauración y tiendas deportivas; será de aplicación la reserva prevista en la legislación vigente para usos terciarios, reservándose las plazas en espacios de la propia parcela o en sótano.

IX. - Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la de 1 m²t/m²s.

X. - Condiciones de parcelación y tipologías.

a) Parcela mínima: 1.000 m².

b) Tipo de edificación: bloque exento.

XI. - Condiciones de integración paisajística.

Para la construcción de edificios hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas; deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Subsidiariamente:

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

Comprende los suelos que se dedican a usos comunitarios de exigencia colectiva. El suelo para las dotaciones será de titularidad pública distinguiéndose con la clave:

La normativa específica que regula los usos y la edificación es:

I- Usos admitidos

Los establecidos para cada clave en el artículo 32 R.P.C.V.

II. - Accesos y viario privados

Los accesos a los equipamientos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos de minusválidos. En su acabado superficial se utilizarán materiales antideslizantes.

III. - Retranqueos

Las edificaciones deberán guardar un retranqueo al menos igual a 10 m desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.





IV. - Porcentaje de Ocupación

Las limitaciones de Ocupación Máxima sobre parcela neta (%), así como la composición en planta de la edificación será libre y vendrán dadas por las necesidades del programa.

V. - Altura máxima de las construcciones

La altura de la edificación no deberá exceder de trece metros (13 m).

VI. - Aspecto exterior de las edificaciones

Las edificaciones deberán estar en armonía con el lugar y las construcciones del entorno.

Los cerramientos de parcela frente a los espacios públicos deberán estar conformados por materiales de calidad y aspecto equivalente a los de las fachadas de las construcciones.

VII. - Plazas de aparcamiento.

El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por las necesidades del uso público del equipamiento en cuestión, con remisión a la normativa sectorial.

IX. - Edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la de 1 m²t/m²s.

D.- Red Viaria y Aparcamiento de uso y dominio público.

El ámbito de aplicación queda delimitado en el plano de zonificación, ordenación y usos pormenorizados del presente Plan Parcial.

Comprende los suelos que se integran la red viaria de tránsito y aparcamiento (P/RV, S/RV, S/AV). El suelo para las dotaciones será de titularidad pública, distinguiéndose:

Viarío (RV): compuesta por vías de comunicación, distinguiendo las áreas reservadas a los distintos modos de tránsito y medios de transporte. Las zonas ajardinadas, tales como rotondas, setos separadores, isletas y otras análogas necesarias para la ordenación del tráfico viario, comprendidas dentro de las zonas de dominio de vías supramunicipales o interurbanas, y aquellas que, dentro de las zonas urbanas, no cumplan los requisitos para ser computadas como zona verde según el Reglamento de Planeamiento, se consideran elementos de la Red viaria (RV).

Aparcamientos (AV): áreas anexas o separadas de la red viaria, pero que por su forma o ubicación sólo admitan el movimiento del vehículo imprescindible para estacionar.

CONCLUSIONES y CONSIDERACIONES

- Según el referido acuerdo de resolución la programación del sector ha sido resuelta, asumiendo el Ayuntamiento de La Nucia la gestión directa .
- La calificación del Plan Parcial vigente es compatible con el uso público pretendido (concesión demanial) en las condiciones jurídicas y administrativas que se establezcan.
- Deberá informarse la disponibilidad de los terrenos por el departamento de patrimonio.





AJUNTAMENT DE LA NUCIA
AYUNTAMIENTO DE LA NUCIA

- La parcela no cuenta con los servicios necesarios para el uso al que se viene destinando debiéndose incorporar en el correspondiente proyecto para la concesión demanial el resto de infraestructuras que exija la implantación del centro.
- Las obras del edificio, así como las de urbanización necesaria, deberán recogerse y aprobarse mediante el correspondiente Proyecto de Edificación y, en su caso, de Urbanización.
- Según el referido acuerdo de Resolución del P.D.A.I. debido a lo ajeno de la cuestión a las competencias de este técnico informante, se precisa informe jurídico sobre el régimen jurídico de aplicación para el otorgamiento de licencias.

Este es el informe que emito desde el punto de vista técnico y a los efectos oportunos, a la vez que lo supedito a cualquier otra consideración mejor fundada y a la interpretación del órgano competente.

En La Nucía, a 30 de Enero de 2019

El Arquitecto,

Manuel Cortés Soriano





ANEXO. NORMATIVA DE APLICACIÓN DE ACUERDO A:

- EXPEDIENTE 177/05. LA NUCIA-HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL DEL SECTOR LA SERRETA, PROMOVIDO POR LES CASES DEL PINAR, S.L. (04/1266)”
- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE LA NUCIA SOBRE INCORPORACIÓN DE NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS CUYO FIN SEA LA CONSTRUCCIÓN DE CENTROS ESCOLARES (ART. 16. BIS) Y NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A LOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS DE USO DEPORTIVO (ART. 16.TER).

- **SUELO CALIFICADO RD (RECREATIVO DEPORTIVO):**

Usos:	- Usos: <i>Uso dominante: Recreativo deportivo. El artículo 16 ter del plan general admite como usos compatibles el hotelero o asimilados, entre otros, debiéndose acreditar su vinculación a las actividades deportivas en la solicitud de licencia.</i>
Retranqueos:	<ul style="list-style-type: none">• A vial: 3 m. desde la alineación exterior de las vías y espacios libres públicos.• A linde: no definido (0 metros).• Entre edificios: 10 m.
Parcelación y tipologías:	<ul style="list-style-type: none">• Parcela mínima: 1.000 m2.• Tipo de edificación: bloque exento.
Ocupación:	<i>Libre según resto de parámetros y programa necesario, siendo la composición en planta de la edificación el resultado de aplicar retranqueos.</i>
Edificabilidad máxima:	<i>1m2t /m2s. Se admite una edificabilidad conjunta máxima para usos compatibles del 25 % de la edificabilidad de la parcela.</i>
Altura máxima:	<i>5 plantas incluida la baja y 19 metros, medidos desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del forjado superior.</i>
Aspecto exterior:	<i>Armonizará con el entorno, integrándose con el recinto deportivo. No generará interferencias sobre la normal actividad deportiva por causa de deslumbramientos producidos por sus fachadas, para lo cual se recurrirá a materiales adecuados con bajos índices de reflexión.</i>
Condiciones de integración paisajística:	<i>Para la construcción de edificios hoteleros o asimilados, asistenciales y sanitarios, siempre vinculados a las actividades deportivas; deberá aportarse Estudio de Integración Paisajística para asegurar las condiciones de integración de los mismos en la parcela y su entorno, sometiendo la documentación a información pública en los términos establecidos en la legislación vigente.</i>
Accesos y viarios privados:	<i>Los accesos a los equipamientos desde las vías públicas deberán ser utilizables por los vehículos adaptados a personas con movilidad reducida. En su acabado</i>





superficial se utilizarán materiales antideslizantes.

- **NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS (P.P. La Serreta)**

Artículo 11.- Condiciones comunes a todas las zonas:

1.- Condiciones Generales: las condiciones establecidas en este capítulo tienen la consideración de estándares generales, prevaleciendo cualquier asignación más específica que se realice en las correspondientes Normas Particulares contenidas en los capítulos siguientes.

2.- Accesibilidad: las parcelas de uso residencial, tendrán obligatoriamente su acceso rodado a través de una vía perteneciente a la red secundaria. Desde el vial estructural que atraviesa el sector, únicamente se permite el acceso peatonal a las citadas parcelas residenciales.

3.- Ocupación: se entiende por ocupación de parcela la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la construcción, incluidos todos los cuerpos volados.

4.- Alineación Oficial: alineación oficial es la línea que delimita la parcela edificable respecto de los espacios libres públicos exteriores (viales, equipamientos y espacios libres).

Los planos de calificación y asignación de destinos urbanísticos del suelo establecen las alineaciones oficiales del Sector.

5.- Retranqueo: es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada de la edificación y también entre la edificación y los demás linderos de la parcela o entre varias edificaciones sitas en la misma parcela.

En la alineación de parcela se podrán adosar casetas de obra de dimensiones inferiores a 0,50 x 1,20 x 1,20 para albergar instalaciones

6.- Rasante: la rasante oficial viene determinada por los perfiles longitudinales de las vías definidas en el Plan Parcial.

El Ayuntamiento, en base a los proyectos de urbanización aprobados, o a las referencias apuntadas en el párrafo anterior, señalará la rasante oficial en cada punto concreto cuando ello le sea solicitado, y obligatoriamente con motivo de cada licencia de edificación que se solicite.

En los casos de edificación abierta, la rasante será la cota de terreno en contacto con la edificación, considerándose la más desfavorable para cada caso. Los movimientos de tierras que se realicen deberán resolverse siempre con márgenes de piedra tipo «La Serreta»

7.- Altura de la edificación: la altura de la edificación es la distancia vertical existente desde la rasante de la acera en el punto medio de la longitud de la fachada, o en su caso de terreno en contacto con la edificación, y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Si la longitud de la fachada excediera de 12,00 m., se fraccionaría a estos efectos en porciones no inferiores a 6,00 m., refiriéndose la rasante al punto medio de cada una de estas.

La altura máxima se define en las Normas Particulares por el número máximo de plantas edificables, incluida la baja, y por la altura máxima de la edificación expresada en metros.

Por encima de la altura de cornisa establecida como máxima se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio, con una pendiente máxima del 45%.

b) Barandillas y antepechos de defensa de la azotea, con una altura máxima de 1,5 m. sobre el acabado de la azotea.

c) Chimeneas, antenas y elementos técnicos de las instalaciones así como casetones de acceso. En todos estos supuestos, la altura máxima de estos elementos no debe sobrepasar la línea teórica de 45º desde la intersección del plano de fachada con la cara superior del último forjado y un máximo de 3,50 m. excepto para ascensores según normativa tecnológica.

8.- Plantas de Edificación: las plantas de la edificación son el sótano, la planta baja y las plantas de pisos.





AJUNTAMENT DE LA NUCIA AYUNTAMIENTO DE LA NUCIA

a) El sótano es aquella planta que se encuentra subterránea en su totalidad o predominantemente, de manera que la cara inferior del forjado de su techo no sobrepasa en ningún punto la distancia de 1,00 m. por encima de la rasante oficial o de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

Los sótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten en ellos los usos residenciales, terciarios o industriales, pero si el almacenamiento de productos anejo a los referidos usos y en todo caso el garaje aparcamiento. La altura mínima del sótano, medida del suelo al techo, no será inferior a 2,40 m.

b) Se entiende por planta baja la que se encuentra situada por encima del primer sótano, en caso de que exista éste, o, en caso contrario, aquella planta cuya cara inferior del forjado de suelo está situado dentro de una distancia de 1,00 m. por encima o por debajo de la rasante oficial o de la rasante del terreno en contacto con la edificación.

La altura mínima libre del suelo a la cara inferior del forjado del techo de la planta baja será de 3,00 m. si se destina a vivienda y de 3,60 m. si se destina a otros usos.

c) Planta de piso es toda planta de la edificación situada por encima de la planta baja. La altura mínima libre de cada planta de piso será de 2,60 m.

En el cómputo de la edificabilidad no se incluirán: los sótanos destinados a los usos admitidos para ellos en el apartado 6 a) anterior, las partes de la edificación no cerrada, ni las construcciones permitidas por encima de la altura máxima a que se ha hecho referencia en el apartado 5 del artículo anterior.

9.- Vuelos: se denominan vuelos a los cuerpos o elementos de la edificación que sobresalen de la línea de la fachada del edificio o de la línea de profundidad máxima edificable (fachada posterior) del mismo.

Los vuelos pueden ser:

a) Vuelos cerrados o miradores.

b) Vuelos abiertos o balcones y terrazas.

c) Elementos salientes o voladizos: son los elementos constructivos no estructurales, habitables u ocupables, sean permanentes o no, tales como zócalos, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, rótulos, toldos, banderines, etc.

Sin perjuicio de las condiciones que para cada zona se señalan en las Normas Particulares, los cuerpos volados, abiertos y cerrados, observarán las siguientes condiciones generales:

a) No podrán instalarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 m. dentro de la línea de 45º desde la misma.

b) La longitud de la fachada ocupada por cuerpos volados no excederá del 50% de la misma.

c) La altura mínima de los cuerpos volados será de 3,00 m. sobre la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación.

Los voladizos se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) No podrán instalarse a una distancia de las medianeras inferior a 0,60 m.

b) Las puertas y ventanas en planta baja no podrán abrir al exterior fuera de la alineación oficial.

c) Las portadas y escaparates no podrán sobresalir del plano de fachada más de 0,40 m. en ninguno de sus elementos de planta baja.

d) Los toldos de las tiendas no podrán sobresalir más de lo que corresponda al ancho de la acera, menos 0,20 m., su altura en la parte más baja no podrá ser inferior a 2,20 m. medidos desde el nivel de la acera.

e) Las marquesinas, aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales no podrán ser nunca estructurales.

Ninguno de sus puntos estará situado a una altura inferior a 2,50 m. Desde el nivel de la acera. Su vuelo no excederá de 0,40 m.

f) Se permite colocar farolas y rótulos anunciadores en la fachada, con un saliente máximo igual que el permitido para los cuerpos volados y una altura mínima de 3,50 m. sobre el nivel de la acera.





AJUNTAMENT DE LA NUCIA AYUNTAMIENTO DE LA NUCIA

10.- Condiciones mínimas de la vivienda:

Cualquier vivienda cumplirá con la Normativa Vigente en materia de calidad de la vivienda debiendo pormenorizarse este extremo en la correspondiente Memoria y Anexos del Proyecto de Ejecución.

En todo caso, se establece una superficie construida mínima de vivienda de 100 m².

Específicamente, las viviendas desarrolladas en planta baja dispondrán de un forjado de aislamiento a un mínimo de 0,30 m. de altura sobre el terreno.

11.- Patios:

Los patios interiores de ventilación e iluminación guardarán unas dimensiones mínimas entre paramentos en función de la altura del patio y del destino de las habitaciones que abran al mismo, según el siguiente cuadro:

USO DE LA HABITACIÓN	DISTANCIA ENTRE PARAMENTOS	FRENTE MÍNIMO
- DORMITORIO	1/3 DE LA ALTURA	3,00 M.
- COCINA Y TENEDERO	1/4 DE LA ALTURA	3,00 M.
- ESCALERA Y BAÑOS, LOCALES NO VIVIDEROS Y PARAMENTOS CIEGOS.	1/5 DE LA ALTURA	2,50 M.

El frente mínimo hace referencia solamente a la distancia desde la fachada de la habitación considerada hasta el paramento enfrentado a su hueco.

La altura del patio se contabilizará desde el forjado inferior de la habitación con uso de vivienda más baja recayente a dicho patio, hasta la cota de altura máxima dentro de las plantas de piso construidas, a estos efectos computarán las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

12.- Iluminación:

La superficie de los huecos de iluminación de cada pieza habitable de la vivienda, incluyendo la cocina, será, como mínimo de 1/6, de la superficie útil de la habitación.

2.- En los edificios de vivienda colectiva las escaleras tendrán iluminación directa al exterior, y nunca a través de segundas luces. La superficie de iluminación será como mínimo de 2/3 de la superficie de la escalera. Se permitirá la ventilación e iluminación cenital con un ojo de escalera de superficie no inferior a 1,00 m² y hueco de ventilación e iluminación de superficie superior a 2/3 de la superficie de escalera.

13.- Ventilación.

La superficie mínima para la ventilación de las diversas habitaciones, sin perjuicio de las excepciones que se indican a continuación, será de 2/3 de la destinada a iluminación. En el correspondiente proyecto básico de la edificación deberá ajustarse convenientemente este extremo.

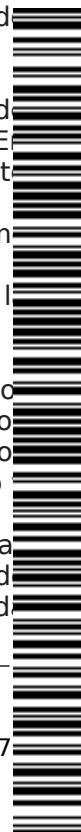
Para aseos y despensas se admitirán conductos de aspiración estática, así como chimeneas de ventilación con dimensiones mínimas de hueco de 0,70 m. x 0,70 m.

Las cocinas dispondrán de un conducto de ventilación activada prolongado hasta la cubierta.

14.- Locales húmedos.

Todas las viviendas o locales dispondrán al menos de un cuarto de aseo compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha (se exceptúa esta última en locales destinados exclusivamente a usos terciarios). Cuando la vivienda disponga de dos aseos, uno de ellos podrá incorporarse a dormitorios o a cocina. La cocina dispondrá, al menos, de un fregadero tendadero en galería, anexos a la cocina.

Todos los aparatos sanitarios que se instalen deberán disponer de cierre hidráulico. Las habitaciones que los alberguen tendrán asimismo ventilación natural o forzada a través de conductos de sección útil suficiente. Deberán ir revestidos de material impermeable en toda su altura.





AJUNTAMENT DE LA NUCIA
AYUNTAMIENTO DE LA NUCIA

15.- Condiciones estéticas.

No podrán ejecutarse cubiertas de viviendas o cobertizos con otros materiales que no sean cerámicos.

Los tenderos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma.

Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

Los contadores y otros elementos (casilleros postales, etc.) deberán integrarse en los cerramientos de cada parcela.

16.- Nivel de implantación de la urbanización interna de parcela.

Es el parámetro que sirve para determinar la cota o nivel de la implantación de la urbanización interna de parcela y en función de ella la de la edificación.

El nivel de implantación de la urbanización interna de la parcela (nivel de terreno acabado) podrá conseguirse con movimientos de tierras tales que los aterrazamientos resultantes no sobrepasen la superficie límite de implantación que se concreta como la paralela, y situada a 1,50 metros por encima, de la alabeada definida por las rasantes oficiales de los espacios públicos que delimitan la manzana. No existirá más de 2,50 metros de desnivel entre aterrazamientos contiguos ni más de 1,50 metros respecto al espacio público colindante, y en cualquier parte de todos ellos deberá ser inscribible un círculo de 3 metros de diámetro. El terreno en contacto con la edificación será siempre el del borde de alguno/s de estos aterrazamientos.

En el proyecto de edificación deberán incorporarse los planos de implantación de la urbanización interna (con las cotas de los distintos aterrazamientos) y de la edificación (cotas de los diferentes niveles de las plantas baja y sótano), y el de topografía actual de parcela y cotas de las rasantes en los espacios públicos colindantes a la manzana; todos ellos referidos a un mismo origen y levantados por medios topográficos.

En el caso de imposibilidad manifiesta de cumplir las referencias altimétricas, se deberá solicitar la previa aprobación de un estudio de implantación en el que justificando aquella dificultad se permitiría un mayor desnivel entre aterrazamientos interiores.»

En La Nucía, a 30 de Enero de 2019

El Arquitecto,

Manuel Cortés Soriano

