

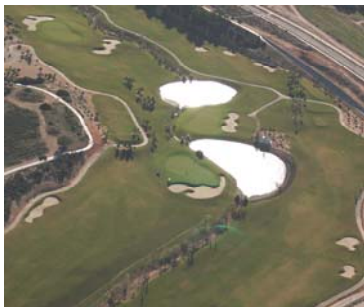


LO ROMERO  
RESIDENCIAL & GOLF

ORDENANZAS DE COMPOSICION

ESTETICA PARA EL COMPLEJO TURISTICO-GOLF

HOTELERO-RESIDENCIAL “LO ROMERO”



## INTRODUCCION

Realizar todo un proyecto de golf, hotel, urbanización, como el Resort Residencial “Lo Romero”, que fuese limpio y ecológico, ha sido un gran reto que decidió asumir Horadada Golf Center desde un primer momento.

Junto a las medidas de protección de la naturaleza y medio ambiente que ya se están aplicando, se añaden las adoptadas en el aspecto urbanístico, con viviendas con amplias zonas verdes, baja intensidad de edificación y construcciones integradas en el medio ambiente.

Las viviendas se ubican entre las calles del campo de golf, y están integradas perfectamente en el entorno. Tanto el diseño de las viviendas como los materiales utilizados en su construcción responden fielmente a la filosofía del proyecto.

Por otra parte, la calidad de vida está garantizada: amplios espacios, áreas deportivas y de ocio, área comercial, hoteles, etc.

Para intentar definir un estilo que caracterice el proyecto de golf, hotel, urbanización, como el Resort Residencial “Lo Romero”, los edificios y construcciones, habrán de adaptarse e identificarse en lo básico a los ambientes estéticos y sistemas constructivos de la zona mediterránea y combinarlos con volúmenes que utilizan métodos constructivos actuales, consiguiendo de esta manera un resultado final acorde con los implantados en la costa mediterránea, para que de ésta manera no se limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni se rompa la armonía del paisaje.



## PARÁMETROS URBANÍSTICOS

- **Zona de Edificación Aislada Unifamiliar. Subzona 3. Clave 33:**
  - Superficie mínima de parcela: 180 m<sup>2</sup>
  - Fachada mínima de parcela: 9 m
  - Círculo inscrito mínimo en la parcela de diámetro: 9 m
  - Parámetros relativos a la manzana y al vial:
    - Alineaciones a viales: serán las definidas en los planos de alineaciones del Plan Parcial de Mejora.
    - Rasantes: las rasantes de la vialidad serán las definidas en los planos de rasante del Plan Parcial de Mejora. Dichas rasantes podrán ser ajustadas en el posterior Proyecto de Urbanización.
  - Posición de la edificación: Es libre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose las siguientes condiciones:
    - Distancia mínima al límite frontal: 3 m
    - Distancia mínima al resto de límites de la parcela: 3 m
    - Separación mínima entre edificaciones: 6 m
  - Intensidad de Edificación:
    - densidad máxima de viviendas por parcela: 30 Viv./hectárea
    - Índice de edificabilidad neto: 0,40 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s
    - Ocupación máxima: 40%
  - Volumen de la edificación:
    - Nº máximo plantas: planta baja + 1 planta piso.
    - Altura máxima reguladora: 7,50 m



- Agrupación de viviendas:
  - Se podrán agrupar viviendas en un número no superior a 8 por unidad de edificación.
  - En caso de agrupación de viviendas en una misma parcela no se podrán superar en ningún caso la densidad máxima de viviendas ni el índice de edificabilidad máximo.
- Sótanos: se permite una planta sótano, con una ocupación máxima igual a la ocupación máxima de la parcela.
- Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento de la planta bajo cubierta teniendo en cuenta que contabiliza a efectos de edificabilidad la superficie en planta con altura libre superior a 1,50 m.
- Usos:
  - Vivienda unifamiliar: uso preferente.
  - Terciario: oficinas compatible con la vivienda, comercial en planta baja.
  - Dotacional.
  - Garajes privados vinculados a las viviendas (obligatoria una plaza por vivienda)

- **Zona de Edificación Aislada Plurifamiliar: Subzona 1 Clave 34**

- Superficie mínima de parcela: 5.000 m<sup>2</sup>
  - Fachada mínima de parcela: 50 m
  - Circulo inscrito mínimo en la parcela de diámetro 40 m.
- Parámetros relativos a la manzana y al vial:
    - Alineaciones a viales: serán las definidas en los planos de alineaciones del Plan Parcial de Mejora.



- Rasantes: Las rasantes de la vialidad serán las definidas en los planos de rasante del Plan Parcial de Mejora. Dichas rasantes podrán ser ajustadas en el posterior Proyecto de Urbanización.
- o Intensidad de la edificación:
  - El número máximo de viviendas para el total de la zona 34 será de 674 viviendas.
  - Se definen dos índices de edificabilidad neta máxima para cada una de las subzonas definidas 34. a) y 34. b), tal y como se definen en el cuadro siguiente:

SUBZONA	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)
34. a	0,40
34. b	0,48

- ocupación máxima de la edificación de la parcela en proyección horizontal de la planta: 30 %.
- o Volumen de la edificación:
  - N° máximo de plantas: planta baja + 2 plantas piso
  - Altura máxima reguladora: 10 m
- o Sótanos: se permite una planta sótano, con una ocupación máxima igual a la ocupación máxima de la parcela.
- o Aprovechamiento bajo cubierta: se permite el aprovechamiento de la planta bajo cubierta teniendo en cuenta que contabiliza a efectos de edificabilidad la superficie en planta con altura libre superior a 1,50 m.



○ Usos:

- Vivienda plurifamiliar: uso preferente.
- Vivienda unifamiliar.
- Terciario: Comercial y Oficinas en planta baja. Hostalero en edificio exclusivo
- Dotacional
- Garajes privados vinculados a las viviendas(obligatoria una plaza por vivienda)

○ Estudios de Detalle:

La ordenación de la edificación de cada manzana podrá establecerse por medio de los respectivos Estudios de Detalle.



## CONDICIONES DE ORNATO Y ESTETICA URBANA

### A.- Tratamientos de Fachadas.

Todas las fachadas se construirán con materiales, técnicas constructivas, composición arquitectónica y calidades que hagan posible un buen ambiente urbano, una buena conservación y no ofrezcan riesgo de desprendimiento. Todas las fachadas, incluidas las interiores de manzana, se trataran con la misma dignidad que si fueran visibles desde la vía pública.

Los materiales a emplear serán morteros monocapas en colores naturales ocres de distintas intensidades, blancos, beige, ladrillo artesanal y piedras del terreno en las mismas tonalidades.

Los recercados de los huecos de puertas y ventanas, podrán ejecutarse en los mismos materiales y colores que los de las fachadas.



Los pavimentos en terrazas cubiertas y descubiertas, porches, escaleras, zonas comunes, pasos etc., se ejecutarán en materiales tipo gres artesanal ó similar, en las tonalidades acordes con las fachadas; al igual que los zócalos de las distintas edificaciones, que también podrán hacerlo en piedra natural del terreno.

La carpintería exterior estará compuesta de puertas y ventanas dentro de la gamma de colores marrones imitación madera, ejecutadas en perfilera de aluminio o P.V.C., con doble acristalamiento, disponiendo de contrapuertas y contraventanas en el mismo material.



Las barandillas protectoras en antepechos de terrazas cubiertas ó descubiertas, escaleras y cubiertas en general, serán a base de elementos metálicos en hierro de forja pintados en color negro. Podrán admitirse elementos prefabricados respetando el diseño en su esencia de la forja.

Se utilizarán vigerías con escuadrías de madera en aquellas zonas de la edificación, tales como interior de porches, barandas en general, etc.

Los tendederos dispondrán de elementos que eviten que su contenido sea visible desde las vías o espacios libres públicos del entorno del edificio, estos elementos serán del mismo tipo que la carpintería exterior.



## **B.- Tratamiento de Cubiertas.**

Las cubiertas se trataran con materiales que, además de garantizar condiciones adecuadas de estanqueidad térmica y acústica, ofrezcan una apariencia digna desde el viario, espacios públicos y/o edificación colindante.

Distinguiremos dos tipos de cubiertas: Las planas y las inclinadas. Las cubiertas planas utilizarán los pavimentos y antepechos que se han descrito en los tratamientos de fachadas, y las inclinadas se ejecutarán en teja ondulada de colores ocres.



## **C.- Instalaciones.**

Todas las instalaciones de los edificios, máquinas de aire acondicionado, placas solares, instalaciones eléctricas, grupos electrógenos, etc, deberán disponerse de modo que no sean visibles desde vías o espacios libres de uso público, con la salvedad de aquellas que se implanten en edificaciones destinadas a infraestructuras básicas.



## D.- Cerramientos.

Los cerramientos de parcelas se situarán sobre la alineación oficial, tendrán una altura comprendida entre 1 y 2 m. de altura, y se formarán con materiales que garanticen su estabilidad y buen estado de conservación.

Se diferenciarán tres tipos de cerramientos en cada parcela :

*1.- Cerramiento a calle principal de acceso;* su dimensión será de 2 metros de altura; 1.30 m opaco, con terminación de enfoscado( fratasado, bruñido..) o de mortero monocapa, diferenciando en su parte inferior un zócalo de 0.60 m. El resto del cerramiento(0.70 m hasta los 2 m.) será diáfano de material metálico o madera.



Imagen del diseño del cerramiento a calle principal de acceso.

2.- Cerramiento entre medianeras; su dimensión será de 2 metros de altura; opaco diferenciando un zócalo de 0.60 m en su parte inferior, a continuación una franja horizontal de 1.20 m, con terminación de enfoscado( fratasado, bruñido...)blanco o de mortero monocapa blanco. Y un remate final de 0.20 m de material metálico o madera.

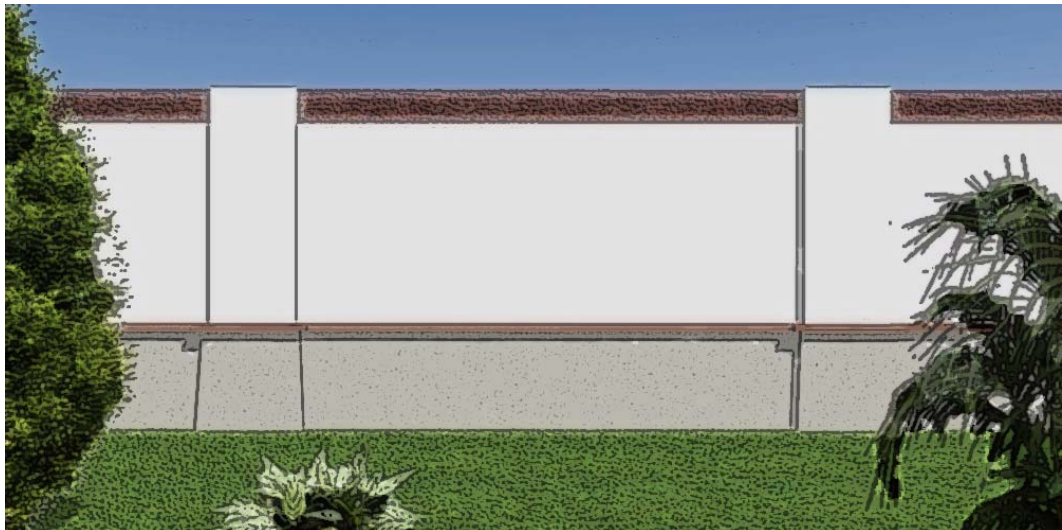


Imagen del diseño del cerramiento entre medianeras.

3.- Cerramiento a campo de golf; formado por un zócalo de 0.60 metros de piedra natural, seguido de una franja horizontal no superior a 0.40m, de mortero monocapa o enfoscado de color blanco. El resto será diáfano, no superando 1.50 m de altura total de cerramiento y terminado con una barandilla de acero inoxidable.



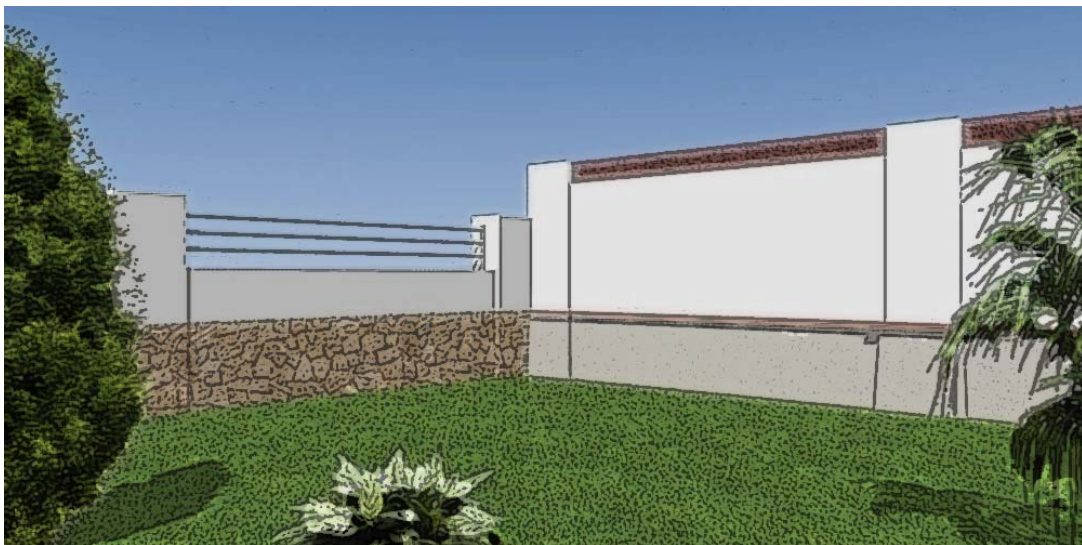
Imagen del diseño del cerramiento a campo de golf.



- **Imágenes de encuentros entre cerramientos**



Encuentro de cerramiento a calle principal de acceso y medianera.



Encuentro de cerramiento a campo de golf y medianera. (el último tramo del vallado en medianería podrá reducirse en altura 0,5 m, con la intención de favorecer las vistas al campo de golf)

Todo proyecto que suponga parcelación urbanística, y/o edificación no alineada a calle, explicitará el diseño y materiales de cerramiento previstos, cuya ejecución estará incluida y será obligatoria en la realización de las obras.

### **Protección del arbolado y plantaciones.**

El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no se sitúe en ámbito calificado como zona verde, jardín o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de ejecución del planeamiento o por fuerza mayor, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Toda pérdida de arbolado en la vía o espacio público deberá ser repuesta de forma inmediata.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, si se prevé u obliga al mantenimiento del arbolado existente, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura mínima de 1,5 m., que impida su lesión o deterioro.

Cuando la ejecución de un proyecto requiera o prevea la desaparición de arbolado existente, por cada ejemplar eliminado se deberán plantar tres nuevos ejemplares de la misma especie.

