



ÍNDICE SISTEMÁTICO

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1.-** *Ámbito territorial.*
- Artículo 2.-** *Vigencia, revisión y modificación.*
- Artículo 3.-** *Efectos.*
- Artículo 4.-** *Documentación e interpretación.*

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1.º: Calificación del suelo.

- Artículo 5.-** *Uso característico.*
- Artículo 6.-** *Calificación de usos del suelo.*

CAPITULO 2.º: Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico.

- Artículo 7.-** *Instrumentos complementarios de ordenación.*
- Artículo 8.-** *Proyectos de Urbanización.*
- Artículo 9.-** *Ejecución material.*
- Artículo 10.-** *Control Municipal.*
- Artículo 11.-** *Recepción de la Urbanización.*

TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

- Artículo 12.-** *Clases de usos característicos y pormenorizados.*
- Artículo 13.-** *Usos pormenorizados.*

TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1.º: Aplicación y condiciones de la edificación.

- Artículo 14.-** *Criterios de aplicación.*
- Artículo 15.-** *Definición de las condiciones de manzana y parcela.*

CAPITULO 2.º: Alineaciones y rasantes.

- Artículo 16.-** *Alineaciones.*
- Artículo 17.-** *Rasantes.*

CAPITULO 3.º: Condiciones de ocupación de la parcela Edificabilidad.

- Artículo 18.-** *Condiciones de ocupación.*
- Artículo 19.-** *Condiciones de edificabilidad.*

CAPITULO 4.º: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- Artículo 20.-** *-Altura de la edificación.*
- Artículo 21.-** *-Altura libre.*
- Artículo 22.-** *-Pacios.*

CAPITULO 5.º: Condiciones estéticas.

- Artículo 23.-** *Ámbito de aplicación.*



Artículo 24.- *Elementos técnicos de las instalaciones.*

Artículo 25.- *Casos particulares.*

TITULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 26.- *Criterios de aplicación.*

Artículo 27.- *Urbanización del viario.*

Artículo 28.- *Urbanización de espacios libres.*

Artículo 29.- *Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.*

Artículo 30.- *Red de alcantarillado.*

Artículo 31.- *Energía Eléctrica y Alumbrado Público.*

Artículo 32.- *Canalización de telecomunicaciones.*

TITULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Artículo 33.- *Zonificación.*

Artículo 34.- *Condiciones particulares de la Zona Residencial en Manzana Cerrada.*

Artículo 35.- *Condiciones particulares de la Zona Residencial de Vivienda Adosada 1.*

Artículo 36.- *Condiciones particulares de la Zona Residencial de Vivienda Adosada 2.*

Artículo 37.- *Condiciones particulares de la zona de Espacios Libres.*

Artículo 38.- *Zona de Sistema Viario.*

Artículo 39.- *Condiciones particulares de la Zona de Equipamiento Docente.*

Artículo 40.- *Condiciones particulares de la Zona de Equipamiento Deportivo.*

Artículo 41.- *Zona de Equipamiento Social.*

Artículo 42.- *Zona de Equipamiento Comercial.*

Artículo 43.- *Centros de infraestructura.*

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- *Ámbito territorial.*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras son los terrenos correspondientes al Plan Parcial Residencial núm. 1 (PPR-1) con la delimitación que consta en los planos de los Documentos II y III del presente Plan, coincidente exactamente con la establecida en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Aljaraque, salvo los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física, propios de la utilización de una cartografía más detallada.

Artículo 2.- *Vigencia, revisión y modificación.*

1. El presente Plan Parcial entrara en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de



viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este Artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan, todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad previstas para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyectos de Urbanización, de Compensación, Parcelación y Estudios de Detalle), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y estos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

5. No se considerarán modificaciones los reajustes y adaptaciones de alineaciones y rasantes que puedan ser introducidas por los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, dentro de las competencias propias de cada uno, siempre según lo determinado por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 3.- Efectos.

La entrada en vigor del Plan, a la aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- b) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo 4.- Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Regulatorias, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b) Planos de Información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
- c) Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, excepción hecha de la parcelación y la distribución de las edificaciones que figura en la planimetría, la cual no



es una determinación vinculante, sino que su contenido es meramente representativo y orientativo de la posible imagen urbana resultante.

d) Ordenanzas Regulatoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de Etapas: Tiene carácter normativo, determinando el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan y la formulación de cada uno de sus instrumentos.

f) Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste, preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión las cifras más actualizadas existentes.

g) Si, no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este Artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación, gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.

TITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO 1.º: Calificación del suelo.

Artículo 5.- *Uso característico.*

Este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso residencial como característico, según establece el Artículo 153 de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y los compatibles que específicamente se determinan en estas Ordenanzas, así como los Sistemas establecidos por el Reglamento de Planeamiento, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

Artículo 6.- *Calificación de usos del suelo.*

El Plan Parcial en el ámbito de su sector se divide en las zonas que pueden verse ubicadas en la documentación gráfica, indicándose en cada una de ellas el uso asignado, así como la naturaleza del dominio o destino que les corresponde, que son los siguientes:

- **Sistema de espacios libres:** Se califica así el suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, recreo, protección y acondicionamiento del Sistema Viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

En razón de su uso se caracteriza por sus plantaciones de arbolado y por su escasa o nula edificación. Se regirán según lo dispuesto en los Artículos 77 y 117 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

- **Sistema Viario:** Suelo con destino a calles, de titularidad y dominio público, para el tránsito de peatones y vehículos, y aparcamiento. Se concreta en el Plano de Calificación del



Suelo y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño de éste Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

- **Equipamiento Comunitario Deportivo:** Se califica así el suelo de titularidad pública con destino al uso público deportivo, tanto al aire libre como bajo construcción. En el Plano de Calificación del suelo se delimita, restringiéndose su uso al deportivo.

Las condiciones de uso serán las establecidas en los Artículos 75 y 120 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

- **Equipamiento Social:** Suelo de titularidad pública, destinado a centros de actividades propias de los servicios de interés social. El Ayuntamiento, en función de las necesidades, determinará los usos específicos, restringiéndose el uso al de todo equipamiento comunitario distinto del concretado en estas Normas.

Las condiciones de uso serán las establecidas en los Artículos 72 y 121 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

- **Equipamiento comercial:** Suelo de dominio y uso privado destinado a la actividad comercial, en las condiciones que establezcan las presentes normas, sin perjuicio de lo establecido por los Artículos 64 y 123 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, y en cumplimiento de los estándares establecidos por Anexo al Reglamento de Planeamiento.

- **Equipamiento docente:** Suelo destinado a centros de enseñanza y guardería, de titularidad pública. Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público de equipamiento docente. El Ayuntamiento a través de los correspondientes Proyectos establecerá la modalidad adecuada y en la proporción acorde con las necesidades.

Las condiciones de uso serán las establecidas en los Artículos 70 y 119 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

- **Uso Residencial:** Suelo de uso y dominio privado. Se califica como uso residencial el destinado a la construcción de viviendas en las condiciones que se establecen en estas Normas.

Cumplirán las condiciones establecidas en los Artículos 56 y 87 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

- **Centros de Infraestructura:** Suelo de uso y dominio privado, obligatoriamente cedido a las empresas suministradoras de los servicios, en las condiciones establecidas en el Artículo 80 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

CAPITULO 2.º: Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico.

Artículo 7.- Instrumentos complementarios de ordenación.

1. Se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los Artículos 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, y Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. El Estudio de Detalle se considerará obligatorio siempre que la distribución de las viviendas en una manzana prevea la apertura de nuevas calles de tráfico rodado para dar acceso a dichas viviendas.

3. Los Estudios de Detalle, siguiendo las estipulaciones de los Artículos 27 a 31 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales, cumplirán las siguientes determinaciones:

a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea.

b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. En todo caso, las nuevas vías proyectadas serán de dominio y uso



privado, y servirán únicamente para la distribución interior de las manzanas, y nunca como comunicación entre vías de carácter público.

c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Parcial.

Artículo 8.- *Proyectos de Urbanización.*

Se redactará un único Proyecto de Urbanización, que se desarrollará según las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los Artículos 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, y 42 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

Dicho Proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, en cuanto a ámbito físico de referencia, justificando el funcionamiento gradual e independiente de cada una de las fases y proponiendo en su caso los reajustes técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 9.- *Ejecución material.*

1. La ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo de la Propiedad afectada, de acuerdo con lo establecido en los Arts. 155 y 163 de la Ley del Suelo de 1992, y Art. 186.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los Plazos de Ejecución de las Obras se ajustarán a lo especificado en el documento V "Plan de Etapas".

Artículo 10.- *Control Municipal.*

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realiza en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que efectúe un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

Artículo 11.- *Recepción de la Urbanización.*

Una vez finalizadas las obras de urbanización por parte de la promotora, ésta solicitará del Ayuntamiento la recepción provisional de las mismas. El propio Ayuntamiento, una vez comprobada la correcta ejecución de las obras y la perfecta adecuación de las mismas al proyecto, notificará al promotor, en los plazos y formas reglamentariamente establecidos, la aceptación o no de dicha recepción provisional, indicando en el caso negativo los plazos determinados para realizar las subsanaciones que se le indiquen. Terminadas éstas, se procederá de la forma prevista anteriormente, hasta tanto sean de completo recibo.

Hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras y servicios la Entidad de Conservación estará obligada a soportar la totalidad de los gastos que originen las labores de mantenimiento de la urbanización a su cargo.

La recepción definitiva se plasmará en un acta que habrán de firmar conjuntamente el promotor (o la comunidad de propietarios en su caso) y el Ayuntamiento.

No obstante todo lo anterior, regirán en este orden de cosas la disposición de régimen local, así como las legales y reglamentarias que administrativamente sean de aplicación supletoria y subsidiariamente.

TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

Artículo 12.- *Clases de usos característicos y pormenorizados.*



1. Uso característico, o global, es el aplicado con carácter dominante por las Normas Subsidiarias al Sector. La asignación de un uso característico admite la implantación de usos distintos al dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como compatibles.

a) Son usos complementarios aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del planeamiento general su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

b) Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del sector.

2. A efectos de la regularización de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases:

a) Uso determinado: es aquel que el Plan asigna al área de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de la zona.

b) Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

3. El carácter de implantación del uso podrá ser exclusivo cuando ocupe en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de la zona.

Artículo 13.- Usos Pormenorizados.

Los usos pormenorizado, y su condición de determinados, permitidos, exclusivos o no, son los establecidos en el cuadro del presente artículo.

Son usos prohibidos los no expresamente mencionados.



USO GLOBAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS COMPATIBLES	USOS PORMENORIZADOS	USO DETERMINADO	USOS PREMITIDOS	CARACTER DEL USO
Residencial			RMC	Viviendas Unifamiliares o Plurifamiliares en Manzana Cerrada	Art. 90 Normas Subsidiarias	No exclusivo
			RVA-1	Vivienda Unifamiliar Adosada 1	Art. 103 Normas Subsidiarias	No exclusivo
			RVA-2	Vivienda Unifamiliar Adosada 2	Art. 103 Normas Subsidiarias	No exclusivo
	Sistema de Espacios Libres		Espacios Libres	Zonas Verdes o Jardines	Áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales	Exclusivo
	Sistema Viario		Viaro Rodado	Circulación Rodada y Peatonal	Aparcamiento	Exclusivo
	Equipamiento Docente	Espacios Libres	Centros Docentes	Guardería y Colegio	Deportivo, aparcamiento ligado al uso	No exclusivo
	Servicios de Interés Público y Social	Espacios Libres	Equipamiento Deportivo	Deportivo	Aparcamiento ligado al uso principal	No exclusivo
			Equipamiento Social	Centro de Interés Social	Usos Terciarios Públicos, aparcamiento ligado al uso principal	No exclusivo
			Equipamiento Comercial	Comercio	Uso Hotelero, aparcamiento ligado al uso principal, vivienda	No exclusivo
	Centros de Infraestructura			Servicios de Infraestructura		Exclusivo



TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

CAPITULO 1.º: Aplicación y condiciones de la edificación.

Artículo 14.- *Criterios de aplicación.*

En lo no previsto en el presente capítulo, serán aplicables las condiciones generales de edificación que se establezcan en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 15.- *Definición de las condiciones de manzana y parcela.*

1. Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial o zonas comunes contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial, o zonas comunes para acceso, y linderos con otras parcelas.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o zona común, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Solar: Es la parcela que, por cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

2. Segregación de parcelas: No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO 2.º: Alineaciones y rasantes.

Artículo 16. - *Alineaciones.*

1. Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales y accesos.

2. Alineación de la edificación: Es la línea que se fija como tal en el Plano de Alineaciones y Rasantes del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria de



la edificación, en relación con la alienación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando no se establezca en los Planos de Proyecto, o en las condiciones particulares de zona, otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3. Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con el carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4. Retranqueos: Es el espacio o franja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como el valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

Artículo 17.- Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en el Plano de Alineaciones y Rasantes como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, tomado, salvo indicación contrario, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

CAPITULO 3.º: Condiciones de ocupación de la parcela. Edificabilidad.

Artículo 18.- Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección e los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable: Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse, o bien indirectamente, mediante referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de asignación.

3. Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela.

Artículo 19.- Condiciones de edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificable total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Edificabilidad: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.

4. En el cómputo de la superficie edificada, a efectos del aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan, y sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 9 de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se seguirán las siguientes reglas:

a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando están cerradas por tres de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por ciento de su superficie.

b) No se computan los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.

c) No se computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima.



d) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.

CAPITULO 4.º: Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 20.- *Altura de la edificación.*

1. Altura de edificación es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del viario peatonal en contacto con la alineación de vial a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o hasta la intersección con el plano horizontal que contiene a la línea de arranque de la cubierta.

2. La altura máxima queda regulada según las determinaciones del Artículo 91 de las Normas Subsidiarias Municipales.

3. En los casos en que se señale en las condiciones particulares de zona solamente la altura máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Cuando se señale altura obligatoria, la edificación habrá de alcanzarla, salvo que el Ayuntamiento entienda que quede garantizada la imagen urbana y en proyecto se contemplen soluciones adecuadas de transición de volúmenes y de tratamiento de medianeras vistas colindantes.

4. Medición de las alturas: Para la determinación de la altura de la edificación se aplicarán las siguientes reglas:

a) En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando esta sea inferior a 12,00 metros; en caso de medir la fachada una dimensión mayor, se dividirá esta en porciones iguales o inferiores a 12,00 metros, midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

b) En los casos de edificaciones situadas en la alineación oficial interior, la altura se medirá desde el terreno acabado en contacto con la edificación, considerándose como terreno acabado, el terreno natural con ligeras modificaciones en su planimetría.

5. Las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima atenderán a lo establecido en los Artículos 91 y 95.2 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 21.- *Altura libre.*

1. Altura libre: Es la distancia vertical entre la cara superior del paramento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta, o si lo hubiera, del falso techo. Esta no será inferior a 2.50 metros, según lo establecido en el Artículo 91 de las Normas Subsidiarias.

2. Las alturas libres de los cuerpos sobre el último forjado se ajustarán a lo establecido en el Artículo 95.2 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 22.- *Patios.*

1. Patio: Es todo espacio edificado delimitado por fachadas interiores en los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por edificación en una dimensión superior a los 2/3 de la longitud total.

2. Las dimensiones mínimas son las establecidas en el Artículo 93 de las Normas Subsidiarias.

CAPITULO 5.º: Condiciones estéticas.



Artículo 23.- *Ámbito de aplicación.*

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad, cuidando que las edificaciones que se proyectan justifiquen en cada caso el uso de materiales y criterios de composición de las tipologías arquitectónicas usuales.

Se tendrán en cuenta las determinaciones de estas normas en lo referente a las condiciones estéticas, sin perjuicio de establecido en el Artículo 95 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 24.- *Elementos técnicos de las instalaciones.*

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprenden los siguientes conceptos: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores, aparatos o elementos de climatización e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, con composición arquitectónica conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias de cada edificio o sistema de instalación.
3. Estos elementos técnicos nunca podrán tener el carácter de parte del edificio que se pueda comercializar independientemente.

Artículo 25.- *Casos particulares.*

1. Cerramientos de locales. Los locales comerciales en planta baja de edificios de nueva construcción se dotarán de cerramiento que, aunque tengan carácter de provisional, deberán construirse con la debida resistencia al impacto y ornato adecuado. En todo caso estos elementos serán incluidos en el proyecto sujeto a licencia.

2. Edificios singulares. Las edificaciones para uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales a la que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las desviaciones que se proponen respecto a la norma. Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación.

TITULO QUINTO, NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 26.- *Criterios de aplicación.*

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo, serán aplicables los Artículos 42 a 55, relativos a los Proyectos de Urbanización, de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes.



Artículo 27.- *Urbanización del viario.*

1. El dimensionado se ajustará exactamente al que figura en los correspondientes Planos de Proyecto.

2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público cumplirán lo establecido en los Artículos 45 y 46 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

3. Criterios de disposición de señales verticales y báculos de alumbrado:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse se situarán en la parte exterior de la acera, salvo que su anchura haga recomendable su ubicación en fachada.

b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.

4. Criterios de disposición del mobiliario urbano:

a) Los hitos y mojones que se coloquen en senderos peatonales para impedir el paso de vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1.20 m.

b) Los quioscos, casetas, puestos y terrazas que en su caso se autoricen en las aceras o espacios peatonales, no podrán obstaculizar el paso de las personas, ni interferir perspectivas de interés, o la visibilidad del viario o la señalización. Mantendrán en todo caso un ancho de acera libre superior a 1.20 m.

c) Los bancos se fijarán al suelo y se construirán con materiales duraderos que optimicen la conservación.

5. La urbanización del viario, itinerarios peatonales y accesos y zonas comunes de la zona residencial, se ajustará a las determinaciones del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Artículo 28.- *Urbanización de espacios libres.*

1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, y a los criterios generales en cuanto a tratamiento de pavimento.

2. El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación.

3. En el Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las condiciones para las áreas libres reseñadas en los apartados 2, 3 y 4 del Artículo anterior.

4. El arbolado y la jardinería se realizarán con especies adecuadas al clima y el terreno, y habituales en la flora del municipio.

Artículo 29.- *Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.*

1. El dimensionado de la red se realizara según lo dispuesto por las normas técnicas de la compañía suministradora, con los criterios establecidos en el Artículo 48 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.



2. Se establecerán puntos de boca de riego así como de hidrantes contra incendios, estos últimos según normativa contra incendios y en las condiciones del Artículo 49 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 30.- Red de alcantarillado.

1. El dimensionado de la red se realizará según lo dispuesto por la compañía suministradora y las Normas Subsidiarias en su Artículo 47.

2. El vertido se realizará a la red municipal en las condiciones especificadas en la Memoria y en los Planos de Proyecto.

Artículo 31.- Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de B.T., previniendo en los edificios las cargas y condiciones mínimas establecida en la instrucción MIE-BT 0.1.0. Para el diseño de la red, en general, se tendrá en cuenta lo que establecen las NNSS en los art. 50 y 51.

2. La red de suministro de energía eléctrica, así como los centros de transformación, quedarán definidos en base a los niveles de electrificación que se prevean para las industrias y a las potencias demandadas por el resto de edificaciones previstas y por el alumbrado público.

3. La red de suministro de energía eléctrica y alumbrado se realizará en trazado subterráneo.

4. Todas las vías públicas y los accesos y zonas comunes contarán con el adecuado alumbrado urbano. Las instalaciones de alumbrado público deberán de satisfacer las normativas que le sean de aplicación.

Artículo 32.- Canalización de telecomunicaciones.

Se dispondrá según el esquema y condiciones que se fijen en el Proyecto de Urbanización, siempre cumpliendo en lo que le afecte el Real Decreto 279/1999 de 22 de Febrero por el que se aprueba el Reglamento de las infraestructuras para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.

TITULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Artículo 33.- Zonificación.

En el ámbito del P.P.R.-1 se delimitan las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en la documentación gráfica:

- Zona Residencial en Manzana Cerrada.
- Zona Residencial en Vivienda Adosada 1.
- Zona Residencial en Vivienda Adosada 2.
- Zona de Espacios Libres.
- Zona de Sistema Viario.
- Zona de Equipamiento Docente.
- Zona de Equipamiento Deportivo.
- Zona de Equipamiento Social.
- Zona de Equipamiento Comercial.

Artículo 34.- Condiciones particulares de la Zona Residencial en Manzana Cerrada.



1. Ámbito y Referencia: La delimitación de la zona residencial en Manzana Cerrada corresponde a las manzanas identificadas con los números 1, 2, 3 y 4 en los planos de proyecto.

La tipología será la de Manzana Cerrada desarrollada en los Artículos 96 a 101 de las Normas Subsidiarias Municipales, con las particularidades establecidas en estas ordenanzas.

2. Condiciones particulares de uso: Será el de Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar, admitiéndose los restantes usos establecidos en el Artículo 90 de las Normas Subsidiarias Municipales únicamente en planta baja.

3. Alineaciones: Será obligatoria la alineación a vial de todas las edificaciones.

En el caso de realizarse un proyecto de edificación unitario sobre una manzana completa, se admitirá un retranqueo de la edificación con un mínimo de 3 metros en todo el perímetro de la manzana. En los lados cortos de las manzanas se permitirá reducir el retranqueo, o bien alinear a vial las edificaciones.

4. Alturas: La altura de la edificación cumplirá lo establecido en el Artículo 98 de las Normas Subsidiarias Municipales.

5. Índice de edificabilidad: La edificabilidad será de 1.00 m² techo/m² suelo, y el número máximo de viviendas el que figura en el cuadro anexo.

Viviendas en Manzana Cerrada

<u>Manzana</u>	<u>Superficie en m²</u>	<u>N.º max. de viviendas</u>
M1	4.127	38
M2	1.777	17
M3	3.346	31
M4	988	9

Artículo 35.- *Condiciones particulares de la Zona Residencial de Vivienda Adosada 1.*

1. Ámbito y Referencia: La delimitación de la zona residencial en Vivienda Adosada 1 corresponde a las manzanas identificadas con los números 5, 6, 7 y 8 en los planos de proyecto.

La tipología será la de Vivienda Adosada desarrollada en los Artículos 102 a 108 de las Normas Subsidiarias Municipales, con las particularidades establecidas en estas ordenanzas.

2. Proyecto Unitario: Cada manzana incluida en esta calificación será objeto de un único proyecto de edificación, pudiendo su construcción realizarse por fases.

3. Condiciones particulares de uso: El uso será el de Vivienda Unifamiliar Adosada o Pareada, en las condiciones establecidas en el Artículo 103 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Las manzanas deberán contener al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida.

4. Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de una planta bajo rasante que tendrá la condición de sótano o semisótano. Esta planta se dedicará a usos no residenciales funcionalmente complementarios de los de la planta baja.

5. Parcelación: La parcelación de cada manzana tendrá en cada caso composición libre, debiendo respetarse el número máximo de viviendas que para cada una de ellas se establece en el Plan Parcial.



La parcelación que se realice deberá dar como resultado parcelas con un frente mínimo de seis metros (6.00 m).

6. Alturas: Se mantendrá lo dispuesto en el Artículo 104 de las Normas Subsidiarias Municipales.

7. Alineaciones, separación a linderos: Todas las edificaciones, incluyendo las construcciones bajo rasante, se dispondrán con un retranqueo mínimo de tres metros (3.00 m) respecto de la alineación a vial en todo el perímetro de la manzana. En la franja de retranqueo no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación, salvo pérgolas con una altura máxima de tres metros (3.00 m).

En los lados cortos de las manzanas se permitirá reducir el retranqueo, o bien alinear a vial las edificaciones, en el caso de soluciones singulares previa aprobación por parte de los servicios técnicos municipales.

La distancia mínima entre distintas edificaciones será como mínimo de seis metros (6.00 m) entre fachadas que presenten huecos, pudiendo reducirse a dos metros (2.00 m) en las restantes.

En el caso de construirse viviendas pareadas, la separación mínima a linderos será la siguiente:

- Frente de parcela: 4.00 metros.
- Linderos laterales: 3.00 metros.

8. Índice de edificabilidad: Sobre manzana neta la edificabilidad será de 1.00 m² techo/m² suelo, y el número máximo de viviendas el que figura en el cuadro anexo.

Viviendas Adosadas 1

<u>Manzana</u>	<u>Superficie en m²</u>	<u>N.º max. de viviendas</u>
M5	4.566	38
M6	4.566	38
M7	4.627	38
M8	4.669	38

9. Se permitirá la apertura de viales interiores de manzana únicamente para tránsito peatonal.

Artículo 36.- Condiciones particulares de la Zona Residencial de Vivienda Adosada 2.

1. Ámbito y Referencia: La delimitación de la zona residencial en Vivienda Adosada corresponde a las manzanas identificadas con los números 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 en los planos de proyecto.

La tipología será la de Vivienda Adosada desarrollada en los Artículos 102 a 108 de las Normas Subsidiarias Municipales, con las particularidades establecidas en estas ordenanzas.

2. Proyecto Unitario: Cada manzana incluida en esta calificación será objeto de un único proyecto de edificación, pudiendo su construcción realizarse por fases.



3. Condiciones particulares de uso: El uso será el de Vivienda Unifamiliar Adosada o Pareada, en las condiciones establecidas en el Artículo 103 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Las manzanas deberán contener al menos una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida.

4. Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de una planta bajo rasante que tendrá la condición de sótano o semisótano. Esta planta se dedicará a usos no residenciales funcionalmente complementarios de los de la planta baja.

5. Parcelación: La parcelación de cada manzana tendrá en cada caso composición libre, debiendo respetarse el número máximo de viviendas que para cada una de ellas se establece en el cuadro anexo.

La parcelación que se realice deberá dar como resultado parcelas con un frente mínimo de 6.00 metros.

6. Alturas: Se mantendrá lo dispuesto en el Artículo 104 de las Normas Subsidiarias Municipales.

7. Alineaciones, separación a linderos: Todas las edificaciones, incluyendo las construcciones bajo rasante, se dispondrán con un retranqueo mínimo de tres metros (3.00 m) respecto de la alineación a vial en todo el perímetro de la manzana. En la franja de retranqueo no se permitirá la construcción de ningún tipo de edificación, salvo pérgolas con una altura máxima de tres metros (3.00 m).

La distancia mínima entre distintas edificaciones será como mínimo de seis metros (6.00 m) entre fachadas que presenten huecos, pudiendo reducirse a dos metros (2.00 m) en las restantes.

En el caso de construirse viviendas pareadas, la separación mínima a linderos será la siguiente:

- Frente de parcela: 4.00 metros.
- Linderos laterales: 3.00 metros.

8. Índice de edificabilidad: Sobre manzana neta la edificabilidad será de 0.73 m² techo/m² suelo, y el número máximo de viviendas el indicado en el cuadro anexo.

Viviendas Adosadas 2

<u>Manzana</u>	<u>Superficie en m²</u>	<u>N.º max. de viviendas</u>
M9	4.390	26
M10	10.906	65
M11	9.661	57
M12	6.467	38
M13	11.619	68
M14	9.529	56
M15	8.956	53

9. La apertura de viales interiores de manzana para tráfico rodado se realizará a través del correspondiente Estudio de Detalle, según se establece en el Artículo 7 de estas ordenanzas.



Artículo 37.- *Condiciones particulares de la zona de Espacios Libres.*

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Equipamiento de Espacios libres es la reflejada en lo planos de proyecto.
2. **Condiciones particulares de uso:** Los usos serán los establecidos para el Equipamiento de Espacios Libres en el cuadro del Artículo 13 de las presentes ordenanzas y Artículo 77 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 38.- *Zona de Sistema Viario.*

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Sistema Viario es la reflejada en los Planos de Proyecto.
2. **Condiciones particulares de uso:** El uso será el determinado para la circulación rodada y peatonal, aparcamientos, y trazado de infraestructuras. Se permitirán los espacios libres para protección y acondicionamiento del viario.

Artículo 39.- *Condiciones particulares de la Zona de Equipamiento Docente.*

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Equipamiento Docente es la reflejada en los Planos de Proyecto.
2. **Condiciones particulares de uso:** Los usos serán los establecidos para el Equipamiento Docente en el cuadro del Artículo 13 de las presentes ordenanzas.
Se preverá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.
3. **Parcelación:** Se permitirán segregaciones de parcelas siempre que se mantenga el uso determinado de equipamiento docente en cada una de ellas, si así se considerase necesario para la instalación de diferentes modalidades de equipamientos docentes.
4. **Retranqueos y ocupación:** La edificación se retranqueará de todos los linderos al menos una vez su altura.
La posición de las edificaciones en la parcela será libre dentro de las líneas de retranqueo.
5. **Altura:** Se permitirá la construcción de dos plantas con una altura máxima de ocho metros (8.00 m), salvo que la planta baja se deje libre, en cuyo caso esta no contará a efectos de medición de edificabilidad y altura.
6. **Edificabilidad:** 0.50 m² techo/m² suelo.
7. Podrá estudiarse la modificación de alguno de los parámetros anteriores previa redacción y aprobación municipal de un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la zona.

Artículo 40.- *Condiciones particulares de la Zona de Equipamiento Deportivo.*

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Equipamiento Deportivo es la reflejada en los Planos de Proyecto.
2. **Condiciones particulares de uso:** Los usos serán los establecidos para el Equipamiento Deportivo en el cuadro del Artículo 13 de las presentes ordenanzas.
Se preverá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.
3. **Parcelación:** Se permitirán segregaciones de parcelas siempre que se mantenga el uso determinado de equipamiento deportivo en cada una de ellas, si así se considerase necesario para la instalación de diferentes modalidades de equipamientos deportivos.
4. **Retranqueos y ocupación:** La edificación se retranqueará de todos los linderos al menos una vez su altura.



La posición de las edificaciones en la parcela será libre dentro de las líneas de retranqueo.

5. Altura: Se permitirá la construcción de una planta con una altura máxima de 4.00 metros, para edificios de apoyo a las instalaciones deportivas.

6. Edificabilidad: 0.50 m² techo/m² suelo.

7. Podrá estudiarse la modificación de alguno de los parámetros anteriores previa redacción y aprobación municipal de un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la zona.

Artículo 41.- Zona de Equipamiento Social.

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Equipamiento Social es la reflejada en los Planos de Proyecto.

2. **Condiciones particulares de uso:** Los usos serán los establecidos en el cuadro del Artículo 13 de las presentes ordenanzas.

Se preverá al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

3. **Parcelación:** Se considerará parcela mínima la ocupada por la totalidad de la zona, no permitiéndose segregaciones de terrenos con esta calificación.

4. **Alineaciones:** La edificación se alineará obligatoriamente a vial, permitiéndose retranqueos en parte de la fachada siempre que queden debidamente justificados.

5. **Altura:** Se permitirá la construcción de dos plantas con una altura máxima de 9.00 metros.

6. **Ocupación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta bajo rasante que tendrá la condición de sótano o semisótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad que se desarrolle sobre la parcela.

7. **Edificabilidad:** 1.50 m² techo/m² suelo.

Artículo 42.- Zona de Equipamiento Comercial.

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Equipamiento Comercial es la reflejada en los Planos de Proyecto.

2. **Condiciones particulares de uso y edificabilidad:** Sobre la parcela se permitirá una edificabilidad total de 3.660 m², repartida según los siguientes usos:

<u>Uso</u>	<u>Edificabilidad</u>
Edificaciones existentes destinadas a uso comercial	1.000 m ²
Usos comercial y hotelero	1.760 m ²
Vivienda	900 m ²

3. **Alineaciones:** La edificación se alineará obligatoriamente a vial.

4. **Altura:** Se permitirá la construcción de dos plantas con una altura máxima de 9.00 metros.

5. **Ocupación bajo rasante:** Se permite la construcción de una planta bajo rasante que tendrá la condición de sótano o semisótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad que se desarrolle sobre la parcela.



Artículo 43.- *Centros de infraestructura.*

1. **Ámbito:** La delimitación de los terrenos destinados a centros de infraestructura son los reflejados en los planos de proyecto, con la salvedad de que su exacta ubicación se concretará según el Proyecto de Urbanización.

2. Las construcciones a realizar no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad.

3. El uso exclusivo será el indicado en el cuadro del Artículo 13 de estas ordenanzas.