



## 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 1º: Calificación del suelo.

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

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

- Artículo 7.** Instrumentos complementarios de ordenación.
- Artículo 8.** Parcelaciones.
- Artículo 9.** Proyectos de Urbanización.
- Artículo 10.** Ejecución material.
- Artículo 11.** Control Municipal.
- Artículo 12.** Aval y conservación de la Urbanización.
- Artículo 13.** Recepción de la Urbanización.

### TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS.

- Artículo 14.** Clases de usos característicos y pormenorizados.
- Artículo 15.** Usos pormenorizados.

### TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

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

- Artículo 16.** Criterios de aplicación.
- Artículo 17.** Definición de las condiciones de manzana y parcela.

#### CAPITULO 2º: Alineaciones y rasantes.

- Artículo 18.** Alineaciones.
- Artículo 19.** Rasantes.

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

- Artículo 20.** Condiciones de ocupación.



**Artículo 21.** Condiciones de edificabilidad.

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

**Artículo 22.** Altura de la edificación.

**Artículo 23.** Altura libre.

**Artículo 24.** Patios.

## **CAPITULO 5º: Condiciones estéticas.**

**Artículo 25.** Ámbito de aplicación.

**Artículo 26.** Elementos técnicos de las instalaciones.

**Artículo 27.** Casos particulares.

## **TITULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.**

**Artículo 28.** Criterios de aplicación.

**Artículo 29.** Urbanización del viario.

**Artículo 30.** Urbanización de espacios libres.

**Artículo 34.** Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.

**Artículo 32.** Red de alcantarillado.

**Artículo 33.** Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

**Artículo 34.** Canalización de telecomunicaciones.

## **TITULO SEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.**

**Artículo 35.** Zonificación.

**Artículo 36.** Condiciones particulares de la Zona de Uso Terciario.

**Artículo 37.** Condiciones particulares de la Zona Industrial en Edificación Exenta.

**Artículo 38.** Condiciones particulares de la Zona Industrial en Edificación Adosada.

**Artículo 39.** Condiciones particulares de la zona de Espacios Libres.

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

**Artículo 41.** Condiciones particulares de la Zona de Equipamiento Social.

**Artículo 42.** Condiciones particulares de la Zona de Equipamiento Comercial.

**Artículo 43.** Condiciones particulares de la Zona de Sistema Viario.

**Artículo 44.** Centros de infraestructura.

**Artículo 45.** Cumplimiento de la Ley de Costas.

## **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.**



## **Artículo 1.** *Ámbito territorial.*

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Regulatoras son los terrenos correspondientes al Plan Parcial Terciario núm. 1 (PPT-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 entrará 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 si 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 Reguladoras, 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 de terminación vinculante, sino que su contenido es meramente representativo y orientativo de la posible imagen urbana resultante.
  - d) Ordenanzas Reguladoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen 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 1º: 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 terciario e industrial como característico, según establece el Artículo 167 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 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 de titularidad y dominio público.

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, uso y dominio público, 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.
- **Uso Terciario:** Suelo de uso y dominio privado. Se califica como uso terciario el destinado a prestar servicio a las personas tales como comercio, oficinas o centros de reunión, sin perjuicio de lo establecido por los Artículos 63 a 66 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.
- **Uso Industrial:** Suelo de uso y dominio privado. Tiene por finalidad llevar a cabo operaciones referidas a objetos y productos. Se registrará en función de lo establecido por los Artículos 59 a 62 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.
- **Uso Dotacional Privado:** Dominio y uso privado para el desarrollo de actividades de tipo educativas, culturales, deportivas, de salud y ocio.

Las condiciones de uso serán las establecidas en los Artículos 67 a 78 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

- **Uso Residencial** (asociado a otros usos): Residencia permanente o temporal de sus habitantes. Se admite exclusivamente la vivienda unifamiliar de apoyo a los usos industrial y terciario.

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.

## CAPÍTULO 2º: Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico.

### **Artículo 7.** *Instrumentos complementarios de ordenación.*

1. Se prevé la posibilidad de 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. 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.** *Parcelaciones.*

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezcan los Proyectos de Compensación o Reparcelación.
2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el Art. 242 de la Ley del Suelo y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
3. Los Proyectos de Parcelación no podrán prever parcelas que no cumplan con las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.
4. Los Proyectos de Parcelación incluirán la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes de la superficie edificable total de la manzana.

### **Artículo 9.** *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 10.** *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 11.** *Control Municipal.*

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realizan 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 12.** *Aval y conservación de la Urbanización.*

1. Se fijará una garantía del 6% del presupuesto de urbanización que figura en el documento VI “Estudio Económico Financiero”, en las condiciones que establece el Artículo 48.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. Asimismo se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación en la que estarán integrados todos los propietarios, siguiendo lo dispuesto en el Artículo 167.8 de la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales y Artículos 25 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las obligaciones de dicha Entidad quedarán reflejadas en un Acta de Compromiso con el Ayuntamiento que será incluida en el expediente del Plan Parcial.

### **Artículo 13.** *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 establecidas, 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.

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 14.** *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 15.** *Usos pormenorizados.*

Los usos pormenorizados, 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 PERMITIDOS	CARCTER DEL USO
TERCIARIO			Terciario	Edificaciones singulares destinadas a Uso Terciario	Dotacional	No exclusivo
			Industrial Exento	Edificaciones exentas destinadas a Uso Industrial	Terciario, Dotacional	No exclusivo
			Industrial Adosado	Edificaciones adosadas destinadas a Uso Industrial	Terciario, Dotacional	No exclusivo
	Sistema de Espacios Libres		Espacios Libres	Zonas verdes o Jardines	Área de juego y recreo para niños, áreas peatonales	Exclusivo
	Sistema Viario		Viario Rodado	Circulación Rodada y Peatonal	Aparcamiento	Exclusivo
	Servicio de Interés Público y Social	Espacios libres	Viario Peatonal	Circulación Peatonal		No exclusivo
			Equipamiento Deportivo	Deportivo		No exclusivo
			Equipamiento Social	Centro de interés Social		No exclusivo
			Equipamiento Comercial	Comercio	Usos Terciarios Públicos	No exclusivo
		Centro de Infraestructura			Zonas verdes o Jardines	Exclusivo

TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION



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

### **Artículo 16.** *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 17.** *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 2º: Alineaciones y rasantes.

### **Artículo 18.** *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 alineación 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 19.** *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 3º: Condiciones de ocupación de la parcela. Edificabilidad.**

### **Artículo 20.** *Condiciones de ocupación.*

1. Superficie ocupada: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de 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 21.** *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 indica 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, considerándose como tales los locales en los que la cota de la cara inferior del forjado de techo se encuentre como máximo 1'00 metro sobre la rasante de la calle.

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

#### **Artículo 22.** *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 de la edificación se establece en dos (2) plantas y diez (10) metros, admitiéndose hasta cuatro (4) plantas en algún edificio singular, previa autorización de los Servicios Técnicos 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 serán todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación (depósitos de agua, torres de refrigeración, castilletes de escalera y ascensores, etc.) Su emplazamiento, forma y volumen cumplirán lo establecido por el Artículo 26 de estas ordenanzas.

### **Artículo 23.** *Altura libre.*

*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 3'00 metros en espacio de trabajo o permanencia continuada, y 2'50 metros en locales de aparcamiento o de instalaciones, salvo que la normativa sectorial aplicable requiera una altura mayor.

### **Artículo 24.** *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 se fijan con la condición de que en la planta pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual a 2/3 de la altura de la edificación más alta de su perímetro. El patio mínimo permitido será aquel en que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 3'00 metros.

## **CAPITULO 5º: Condiciones estéticas.**

### **Artículo 25.** *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 ordenanzas en lo referente a las condiciones estéticas, sin perjuicio de establecido en las Normas Subsidiarias Municipales.

### **Artículo 26.** *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 27.** *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 28.** *Criterios de aplicación.*

En lo no previsto expresamente en el presente capítulo, serán aplicables las Normas Generales de Urbanización de la Revisión de las Normas Subsidiarias vigentes.

#### **Artículo 29.** *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 a conservación.
5. La urbanización del viario, itinerarios peatonales y accesos y zonas comunes, 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 30.** *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 31.** *Abastecimiento de Aguas. Hidrantes de riego e incendios.*

1. El dimensionado de la red se realizará 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 32.** *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 33.** *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 MIEBT 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 34.** *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 35.** *Zonificación.*

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

- Zona de Uso Terciario.
- Zona Industrial Exenta.
- Zona Industrial Adosada.
- Zona de Espacios Libres.
- Zona de Equipamiento Deportivo.
- Zona de Equipamiento Social.
- Zona de Equipamiento Comercial.
- Zona de Sistema Viario.
- Centros de Infraestructura.

### **Artículo 36.** *Condiciones particulares de la Zona de Uso Terciario.*

1. **Ámbito y Referencia:** La delimitación de la zona de Uso Terciario corresponde a las manzanas identificadas como T1 y T2 en los planos de proyecto.

La tipología será la de edificación aislada.

Para el desarrollo de estas parcelas será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle para cada una de ellas, en las condiciones que se establecen en las presentes ordenanzas y Normas Subsidiarias Municipales.

2. **Condiciones particulares de uso:** Será el de Terciario en las condiciones que se establecen en los Artículos 63, 64, 65 y 66 de las Normas Subsidiarias Municipales.



Se permiten además los usos de Hospedaje y Dotacional. Se admitirá el uso residencial únicamente en las condiciones establecidas en el Artículo 6.

- 3. Alturas: La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas y diez (10) metros, admitiéndose hasta cuatro (4) plantas en algún edificio singular, previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales.
- 4. Índice de edificabilidad y ocupación sobre parcela: La edificabilidad y ocupación será la indicada en el siguiente cuadro:

Manzana	Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Superficie ocupable
T1	69.555 m <sup>2</sup>	0'52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	36.169 m <sup>2</sup>	36.169 m <sup>2</sup>
T2	13.137 m <sup>2</sup>	0'52 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.831 m <sup>2</sup>	6.831 m <sup>2</sup>

- 5. Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de plantas bajo rasante que tendrán la condición de sótano o semisótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad que se desarrolle sobre la parcela. Esta construcción no computará a efectos de edificabilidad.
- 6. Plazas de aparcamiento en el interior de la parcela: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada habitación de hotel, una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de local destinado a comercio, reunión o espectáculo, una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de local de gran superficie (considerando como tal los locales de reunión de más de 1.000 m<sup>2</sup>, y las superficies comerciales de más de 2.500 m<sup>2</sup>) y una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de nave o almacén. Cualquier otro uso que se implante sobre una de las parcelas contará al menos con una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- 7. Separación a linderos: Las edificaciones respetarán en todas sus plantas las líneas de retranqueo grafiadas en los planos de proyecto.

La posición de las edificaciones será libre dentro de las líneas de retranqueo.

- 8. Ocupación máxima de parcela: La ocupación máxima será la resultante de aplicar los parámetros de separación a los linderos públicos y privados.

**Artículo 37.** *Condiciones particulares de la Zona Industrial en Edificación Exenta.*



**1. Ámbito y Referencia:** La delimitación de la zona de Uso Industrial en Edificación Exenta corresponde a las manzanas llamadas E1, E2, E3 y E4 en los planos de proyecto.

La tipología será la de edificación exenta.

**2. Condiciones particulares de uso:** El uso será el Industrial, en las condiciones establecidas en los Artículos 59, 60, 61 y 62 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Se permitirá el uso Terciario y Dotacional en las condiciones establecidas en las presentes Normas. Se admitirá el uso residencial únicamente en las condiciones establecidas en el Artículo 6.

**3. Alturas:** La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas y diez (10) metros, admitiéndose hasta cuatro (4) plantas en algún edificio singular, previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

**4. Índice de edificabilidad y ocupación sobre parcela:** La edificabilidad y ocupación será la indicada en el siguiente cuadro:

Manzana	Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Superficie ocupable
E1	7.620 m <sup>2</sup>	0'70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	5.334 m <sup>2</sup>	5.334 m <sup>2</sup>
E2	13.010 m <sup>2</sup>	0'70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	9.107 m <sup>2</sup>	9.107 m <sup>2</sup>
E3	17.953 m <sup>2</sup>	0'70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	12567 m <sup>2</sup>	12.567 m <sup>2</sup>
E2	13.105 m <sup>2</sup>	0'70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	9.174 m <sup>2</sup>	9.174 m <sup>2</sup>

**5. Ocupación bajo rasante:** Se permite la construcción de plantas bajo rasante que tendrán la condición de sótano o semisótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad que se desarrolle sobre la parcela. Esta construcción no computará a efectos de edificabilidad.

**6. Separación a linderos:** Las edificaciones respetarán un retranqueo mínimo de 7 metros respecto a los linderos públicos y de 3 metros a los privados.

La posición de las edificaciones será libre dentro de las líneas de retranqueo.



- Parcela mínima: El frente mínimo de parcela a vía pública será de 18 metros, y la superficie resultante de las parcelas será al menos 800 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima de parcela: la ocupación máxima será la resultante de aplicar los parámetros de separación a los linderos públicos y privados.
- Condiciones estéticas: Los cerramientos de parcela a la vía pública serán normalizados siguiendo el diseño que quedará establecido en el Proyecto de Urbanización. Los espacios libres de parcela quedarán totalmente urbanizados, y en ellos no se permitirá el almacenamiento de desechos. Los rótulos y reclamos publicitarios formarán parte del proyecto arquitectónico y deberán ubicarse respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y altura.

### **Artículo 38.** *Condiciones particulares de la Zona Industrial en Edificación Adosada.*

- Ámbito y Referencia: La delimitación de la zona de Uso Industrial en Edificación Adosada corresponde a las manzanas identificadas como A1, A2 y A3 en los planos de proyecto. La tipología será la de edificación adosada.
- Condiciones particulares de uso: El uso será el Industrial, en las condiciones establecidas en los Artículos 59, 60, 61 y 62 de las Normas Subsidiarias Municipales.  
Se permitirá el uso Terciario y Dotacional en las condiciones establecidas en las presentes Normas. Se admitirá el uso residencial únicamente en las condiciones establecidas en el Artículo 6.
- Alturas: La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas y diez (10) metros.
- Índice de edificabilidad y ocupación sobre parcela: La edificabilidad y ocupación será la indicada en el siguiente cuadro:

Manzana	Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Superficie ocupable
A1	5.639 m <sup>2</sup>	0'95 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	5.357 m <sup>2</sup>	
A2	8.751 m <sup>2</sup>	0'95 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	8.313 m <sup>2</sup>	
A3	11.554 m <sup>2</sup>	0'95 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	10.976 m <sup>2</sup>	



5. Ocupación bajo rasante: Se permite la construcción de plantas bajo rasante que tendrán la condición de sótano o semisótano, para uso exclusivo de garaje, almacén o trastero de la actividad que se desarrolle sobre la parcela. Esta construcción no computará a efectos de edificabilidad.
6. Separación a linderos: Las edificaciones se alinearán a vial en los frentes de parcela a la vía pública, manteniendo un retranqueo obligatorio de 7 metros en toda su altura.
7. Parcela mínima: El frente mínimo de parcela a vía pública será de 10 metros, y la superficie resultante de las parcelas será al menos 250 m<sup>2</sup>.
8. Ocupación máxima de parcela: La ocupación máxima será la resultante de aplicar los parámetros de separación a los linderos privados y a las fachadas.
9. Condiciones estéticas: Los cerramientos de parcela a la vía pública serán normalizados siguiendo el diseño establecido en el Proyecto de Urbanización del Polígono.  
Los espacios libres de parcela quedarán totalmente urbanizados, y en ellos no se permitirá el almacenamiento de desechos.

Los rótulos y reclamos publicitarios formarán parte del proyecto arquitectónico y deberán ubicarse respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y altura.

### **Artículo 39.** *Condiciones particulares de la zona de Espacios Libres.*

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Equipamiento de Espacios libres es la reflejada en los planos de proyecto.
2. **Condiciones particulares de uso:** Los usos serán los establecidos para el Equipamiento de Espacios Libres en el cuadro del Artículo 15 de las presentes ordenanzas y Artículo 77 de las Normas Subsidiarias Municipales.

### **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 15 de las presentes ordenanzas y Artículo 75 de las Normas Subsidiarias Municipales.
3. **Parcelación:** Se permitirán segregaciones de parcelas siempre que se mantenga el uso determinado de equipamiento deportivo y ocio en cada una de ellas, si así se considerase



necesario para la instalación de diferentes modalidades de equipamientos, con una superficie mínima de parcela de 500 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 41.** *Condiciones particulares de la Zona de Equipamiento Social.*

1. **Ámbito:** La delimitación de la zona de Equipamiento Social 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 15 de las presentes ordenanzas y Artículo 72 de las Normas Subsidiarias Municipales.
3. **Edificabilidad:** Las construcciones a realizar no computaran a efectos del cálculo de la edificabilidad del Sector.

### **Artículo 42.** *Condiciones particulares de la 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:** Los usos serán los establecidos en el cuadro del Artículo 15 de las presentes ordenanzas.
3. **Alturas:** La altura máxima de la edificación se establece en dos (2) plantas y diez (10) metros, admitiéndose hasta cuatro (4) plantas en algún edificio singular, previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales.
4. **Índice de edificabilidad y ocupación sobre parcela:** La edificabilidad y ocupación será la indicada en el siguiente cuadro:

Manzana	Superficie	Índice de edificabilidad	Edificabilidad	Superficie ocupable
QC	3.368 m <sup>2</sup>	0'82 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2.762 m <sup>2</sup>	1.593 m <sup>2</sup>

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.





**6.** Separación a linderos: Las edificaciones respetarán un retranqueo mínimo de 7 metros respecto a los linderos públicos.

La posición de las edificaciones será libre dentro de las líneas de retranqueo.

**7.** Ocupación máxima de parcela: La ocupación máxima será la resultante de aplicar los parámetros de separación a los linderos privados y a las fachadas.

**8.** Condiciones estéticas: Los cerramientos de parcela a la vía pública serán normalizados siguiendo el diseño establecido en el Proyecto de Urbanización del Polígono.

Los espacios libres de parcela quedarán totalmente urbanizados, y en ellos no se permitirá el almacenamiento de desechos.

Los rótulos y reclamos publicitarios formarán parte del proyecto arquitectónico y deberán ubicarse respetando los parámetros mínimos de separación a linderos y altura.

### **Artículo 43.** *Condiciones particulares de la 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 44.** *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 dentro de las manzanas en las que figuran según el Proyecto de Urbanización.

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

**3.** El uso exclusivo será el indicado en el cuadro del Artículo 15 de estas ordenanzas.

### **Artículo 45.** *Cumplimiento de la Ley de Costas.*

Las manzanas identificadas como ZV y T1, así como parte del sistema viario, están sujetas a la servidumbre de protección marítimo terrestre según queda reflejado en el plano de Ordenación y características de las manzanas.

Los usos en las zonas afectadas por la servidumbre de protección del dominio marítimo terrestre se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley 22/88 de Costas, estando expresamente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presenten servicios



necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

Los usos permitidos en esta zona deberán contar con la autorización del órgano competente de la Junta de Andalucía.

Lo que se hace público para general conocimiento.