

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Pozoblanco

Núm. 5.469/2013

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de noviembre de 2012, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del R-4.

Con fecha 27 de noviembre de 2012, se ha procedido al depósito de la presente modificación en el Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento a efectos de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 4 de febrero de 2013, se ha emitido, por la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Certificación Registral de Inscripción y Depósito del citado instrumento, procediéndose su asiento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41.1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y concordantes de la Ley de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del contenido de las Ordenanzas del Plan Parcial del R-4 de las NN. SS. de Planeamiento de Pozoblanco.

El articulado de las Ordenanzas del presente Plan Parcial se transcriben a continuación del siguiente tenor literal:

#### "NORMAS URBANÍSTICAS

##### CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente Plan Parcial del Sector PP-R.4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco, tiene por objeto ordenar un suelo destinado principalmente a la realización de actividades residenciales.

El artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, especifica, respecto al contenido documental del Plan Parcial, que deberá incluir las Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento.

Mediante las presentes normas, se reglamentará el uso de los terrenos, la urbanización que se llevará a cabo y la edificación en que se materializará finalmente. Se desarrollará con el suficiente grado de detalle, con la pretensión de crear una imagen y cumplir unos objetivos urbanísticos, pero también con la máxima flexibilidad posible, de cara a que los futuros instrumentos de desarrollo cuenten con suficiente libertad para ejecutar esa imagen urbanística que se pretende con este Plan Parcial.

Es un hecho básico de partida para el desarrollo del presente sector, crear un área residencial acorde, en primer lugar con su situación estratégica en relación con el núcleo urbano principal, y por otro lado, estar apoyada en un eje evidente de extensión de éste.

Por otra parte el desarrollo de sectores residenciales actualmente nada tiene que ver con el pasado, y su realización no se efectúa de espaldas a la ciudad sino que se integra plenamente en ella y supone una dotación más ensimismada que posibilita cierta diversidad de actividades en su interior. De esta forma se pretende la generación de un área residencial al servicio de la ciudad con un alto grado de calidad que permita la convivencia de sus actividades y genere una imagen adecuada a su emplazamiento.

Además, y en continuación con los anteriormente citados de imagen de sector, se pretende la utilización de la energía solar a los efectos de generación de energía térmica/eléctrica dada la singularidad de las manzanas que conforman el ámbito, al producirse unas parcelas que permiten una cierta eficacia en la utilización de paneles solares con fines energéticos.

Estas Normas están estructuradas en torno a cinco Títulos. El Título 1 (artículos 1 a 4) trata de las disposiciones generales del Plan Parcial de Ordenación, conteniendo conceptos globales del planeamiento. El Título 2 (artículos 5 a 14) está dedicado al desarrollo y ejecución del Plan Parcial de Ordenación. El Título 3 (artículos 15 a 20) regula las normas generales de los usos previstos en el sector, con referencia al uso dominante y usos compatibles, prohibidos y complementarios. El Título 4 (artículos 21 a 28) regula las normas generales de la edificación con remisión expresa al planeamiento superior. El Título 5 (artículo 29 a 124) regula las condiciones particulares para cada zona, tanto para los usos lucrativos como para los no lucrativos, con igual remisión expresa al planeamiento general y las condiciones particulares de cada zona.

#### TÍTULO 1. GENERALIDADES

##### Artículo 1. Ámbito de aplicación

El ámbito territorial del Plan Parcial R.4 es el definido en el presente documento como desarrollo de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco. Cuenta con una superficie, según el levantamiento topográfico llevado a cabo, de 150.921,82 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 2. Vigencia, revisiones y modificaciones

La vigencia de las determinaciones del Plan Parcial es indefinida. La alteración del contenido del Plan Parcial podrá llevarse a cabo mediante la innovación del mismo, o la modificación puntual de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen. Para ello se recurrirá a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el artículo 161 del Reglamento de Planeamiento, o a la legislación urbanística vigente en ese momento.

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 de los instrumentos previstos para la ejecución y gestión del mismo, siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos descritos en los documentos del Plan Parcial, y que han justificado sus determinaciones.

##### Artículo 3. Efectos

La entrada en vigor del Plan Parcial a la publicación de su 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, en el cumplimiento preciso de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los particulares.

##### Artículo 4. Documentación e interpretación

Este Plan Parcial de Ordenación contiene la siguiente documentación:

Memoria, que contiene:

- Memoria informativa.
- Memoria de ordenación.
- Plan de etapas.
- Estudio económico y financiero.

Normas urbanísticas con las ordenanzas reguladoras. Planos

informativos y de ordenación.

Anexo a la Memoria.

En caso de discrepancia entre los documentos del Plan Parcial prevalecerá lo establecido en las presentes Normas; en siguiente lugar lo establecido en la memoria y finalmente lo establecido en la planimetría.

No obstante si los criterios interpretativos contenidos en el apartado anterior subsistiese alguna imprecisión, se tendrán en cuenta las siguientes reglas de interpretación:

- a. Prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala.
- b. Si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.
- c. Si la discrepancia lo fuera entre documentación escrita, prevalecerán las Normas Urbanísticas.

Para lo no especificado en estas normas se aplicarán las Ordenanzas

Generales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco.

## TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

### Artículo 5. Instrumentos de ordenación complementarios

Con el fin de evitar planeamiento complementario, se definen las alineaciones y rasantes a la vez que se ordenan alturas para la totalidad de la edificación a ejecutar, así como el resto de condiciones, por lo que el suelo ordenado queda sólo pendiente de la aprobación de las figuras de planeamiento para la urbanización y posterior proceso edificatorio.

Se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las determinaciones previstas en el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y de más disposiciones concordantes.

### Artículo 6. Parcelaciones

Las unidades de intervención, a efectos edificatorios, son las parcelas cuyas formas y dimensiones se ajusten a las ordenanzas de la zona correspondiente.

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la reparcelación que establezca el instrumento de gestión.

2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo del 2010.

3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan, o que propiciarán soluciones de edificación inviables según las presentes Normas o contrarias a los objetivos compositivos e imagen urbana perseguidos por el Plan.

4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes. Cuando la asignación de superficie edificable no sea estrictamente proporcional a la superficie de parcelas, será precisa la tramitación previa o simultánea de Estudio de Detalle.

5. Transferencias de Aprovechamiento. Se admiten transferencias de aprovechamiento entre parcelas efectuándose las homogeneizaciones correspondientes.

En la propuesta de transferencia se indicará:

1. Parcela que transmite.
2. Parcela que recibe.

3. Superficie edificable adjudicada previa a la transferencia.

4. Superficie edificable posterior a la transferencia.

Una vez aprobada la transferencia por el Ayuntamiento se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Artículo 7. Instrumentos de gestión.

El ámbito del sector objeto de ordenación se desarrollará mediante una única Unidad de Ejecución, denominada «PP-R.4», y que coincide con el ámbito físico del mismo.

El sistema de actuación será el de Compensación, uno de los sistemas que contempla la legislación vigente, por lo que será necesaria la constitución de la Junta de Compensación y la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación.

Artículo 8. Instrumentos de ejecución

La ejecución del Plan Parcial se realizará mediante la tramitación del Proyecto de Urbanización del sector objeto de ordenación, que definirá la gestión y las condiciones constructivas de las obras a realizar tanto en el interior de su ámbito, como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión de los servicios del mismo con los generales del municipio.

El Proyecto de Urbanización del Sector se referirá a la totalidad del ámbito del sector, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 113 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los artículos 67 a 70 del Real Decreto 2.159/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento. Dicho proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, con un orden lógico establecido, si bien se podrá modificar razonadamente el contenido o alcance de las fases.

Una vez se apruebe definitivamente el Plan Parcial, se aportará el correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiéndose solicitar en ese momento la ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación para lo que se aportarán las garantías necesarias.

Los usos y tipologías están definidos en este Plan Parcial, quedando condicionada la segregación de parcelas a los extremos contemplados en la ordenanza de aplicación correspondiente.

Artículo 9. Ejecución material

La ejecución de las obras de urbanización imputables a esta Unidad de Ejecución será sufragada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los plazos de ejecución de las obras de urbanización se ajustarán a lo especificado en el apartado 1.4. Plan de Etapas, de la Memoria de Ordenación, así como en el artículo 11 de las presentes Normas.

Artículo 10. Recepción de la urbanización

La recepción provisional y definitiva de la urbanización por el Ayuntamiento, coincidirá con los mismos actos de recepción de las obras a la contrata o empresa urbanizadora que las haya ejecutado. Se atenderá a lo especificado en el apartado 4.3.2.2. Conservación de la urbanización, del Anexo a la Memoria.

Artículo 11. Plazos de ejecución

1. Los Estatutos y Bases de actuación de la Junta de Compensación se presentarán en el plazo no superior de tres meses desde la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial, y la Junta se constituirá en un plazo máximo de tres meses a contar desde la aprobación de los Estatutos y Bases de actuación.

2. El Proyecto de Reparcelación se tramitará antes de tres meses a partir de la constitución de la Junta de Compensación.

3. El Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución fijada por el planeamiento parcial se presentará en un período máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

4. El inicio de las obras deberá efectuarse en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

La Junta de Compensación podrá solicitar del Ayuntamiento de Pozoblanco la división del Sector en dos o más zonas o etapas para la ejecución de la urbanización. El Ayuntamiento acordará lo pertinente al respecto previa incoación del oportuno expediente en el que se oír a los propietarios del Sector.

El proyecto de urbanización, único para todo el sector, plasmará en su programa la sucesión de las obras, con el correspondiente trazado de las líneas existentes y la realización de nuevos servicios que permitan un normal desarrollo de las obras de urbanización y edificación.

La dotación de los equipamientos públicos deberá estar ejecutada en un plazo máximo de cuatro años a partir del inicio de las obras.

Las obras de urbanización contempladas en el proyecto aprobado deberán estar concluidas antes de los diez años de la fecha de inicio.

5. Las conexiones de las diferentes infraestructuras con los servicios urbanos existentes se ejecutarán conjuntamente con el desarrollo de las obras de urbanización y, cuando discurran fuera del ámbito del Plan Parcial por terrenos de titularidad privada, la Junta de Compensación asumirá la obtención de las autorizaciones y permisos ineludibles así como los costos que supongan el establecimiento de servidumbres o las expropiaciones necesarias.

6. Podrá solicitarse Licencia de Obra con carácter simultáneo a la Urbanización, previo cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos en este caso.

7. Como medida dimanada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco, los propietarios de suelo privado edificable en el espacio del Plan Parcial deberán solicitar la oportuna licencia de edificación en un período máximo de diez años a partir de que ese suelo adquiera la condición de solar.

#### Artículo 12. Régimen del suelo

La ordenación del uso de los terrenos enunciada en este Plan Parcial será la marcada en la planimetría adjunta, y el expediente de reparcelación y el proyecto de urbanización tendrán que adecuarse a la misma.

#### Artículo 13. Cesiones de suelo

Los propietarios de suelo incluidos en el sector, cederán al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, el porcentaje del aprovechamiento lucrativo del sector establecido en las Normas Subsidiarias y en la legislación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Además, cederán de forma gratuita y libre de cargas, al Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco, los terrenos destinados a viales, espacios libres para jardines y juegos, así como, las zonas de equipamiento público de carácter deportivo, educativo, comercial y social.

Todos los suelos mencionados, quedan definidos en los planos de Ordenación.

#### Artículo 14. Cargas de urbanización

Los propietarios de suelo incluidos en el sector deberán abonar de forma equitativa los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, y los de ejecución o suplementarios de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación urbanística del sector.

### TÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE USO

#### Artículo 15. Tipos de usos

Con carácter general, en el Plan se establecen los siguientes usos: Dominante:

Vivienda.

Complementarios: Garaje - aparcamiento.

Comercial.

Cultural - educacional. Deportivo.

Compatibles:

Artesanía.

Industria en 1ª y 2ª Categorías

Hostelería - restauración. Oficinas.

Actividades recreativas. Lugares de reunión. Religioso.

Sanitario.

Servicios generales.

Prohibidos: Industrial en todas las demás categorías.

En el Plan Parcial especificamos los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial. Suelo destinado a uso residencial. Los planos de ordenación y zonificación muestran como quedan definidas las diferentes zonas residenciales.

- Centro de servicios. Agrupación de gran parte de las actividades lucrativas complementarias y compatibles. Incluye una estación de servicio.

- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público: El Reglamento de Planeamiento obliga a unas reservas mínimas. Los planos de ordenación y zonificación muestran como quedan definidas los diferentes sistemas.

- Viales públicos: Definidos en el plano correspondiente. Dentro de éstos, se incluye la reserva de aparcamientos públicos anejos al viario de circulación rodada.

- Usos no lucrativos de equipamiento complementario. Incluye escolar, comercial, social y deportivo públicos.

#### Artículo 16. Uso residencial

Es el uso exclusivo de los edificios o la mayor parte de ellos destinados a la residencia de sus habitantes.

- Clasificación: Hay dos tipologías de implantación en parcela: vivienda unifamiliar adosada (UAD-1) y vivienda colectiva en manzana cerrada (MAC-2).

- Superficies: Varían las superficies, ya que la tipología de parcelas que se propone no es uniforme. Este dato se verá reflejado en artículos posteriores, en las ordenanzas específicas.

No se permitirán viviendas cuyo suelo esté por debajo de la rasante de la calle o espacio libre al que recaiga la fachada.

#### Artículo 17. Uso centro de servicios

Es el uso de la edificación o parte de ella de actividades propias del centro de servicios, entendiéndose por tales aquellas que se destinan a comercial, aparcamientos, oficinas, hotelero, administrativo, hostelero, etc.

Se disponen en tipología de edificación abierta en la parcela señalada como tal.

- Condiciones de uso . Los enunciados.

- Usos prohibidos: Industrial excepto categorías 1ª y 2ª.

- Usos compatibles: Es uso compatible el de estación de servicio.

#### Artículo 18. Uso de Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Comprende el uso de los espacios destinados juegos de niños, a jardinería o arbolado, tales como parques o jardines, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población. Es un uso no lucrativo, y constituye una de las zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

#### Artículo 19. Uso de viales

Es el uso de los espacios destinados a la comunicación y trans-

porte de personas y mercancías, así como los complementarios que faciliten su buen funcionamiento. Las zonas destinadas a este uso deberán cumplir las condiciones específicas en las Normas de Urbanización y demás que le sean aplicables. Se incluyen los aparcamientos públicos anexos a la red viaria de circulación rodada.

- Aparcamientos en vía pública: Es el área, fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

#### Artículo 20. Uso de garaje, aparcamiento

Es el uso de los espacios destinados a aparcamiento y garaje de vehículos. A los efectos de estas Ordenanzas, los citados espacios tienen la siguiente definición:

- Garaje o aparcamiento privado: Es el espacio dentro de la parcela destinada a estacionamiento de vehículos. Estas Ordenanzas establecen la reserva de una determinada cantidad de plazas de aparcamiento, como se ha visto en la memoria de ordenación y como se verá a continuación.

#### Condiciones de las plazas de garaje o aparcamiento:

- Las dimensiones mínimas serán de 2,25 x 4,50 m. Un 2% de ellas se reservará para usuarios discapacitados, y éstas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,60 x 5,00 m, según se indica en la Normativa vigente de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Accesos: Los accesos tendrán una anchura suficiente sin que en ningún caso sea inferior a 3 m. Dicha anchura se medirá no sólo en el umbral, sino que se extenderán a lo largo del elemento que se considere como acceso.

- Rampas: Tendrán una pendiente máxima del 16% o la que prescriba la normativa correspondiente si fuere inferior.

- Aplicación de normativas: En cualquier caso es de aplicación a los locales destinados a estos usos la normativa vigente en el momento de la solicitud de la licencia.

### TÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

#### Artículo 21. Condiciones de edificación

La edificación se sujetará a las condiciones que se establecen en este capítulo, además de las que, con carácter específico, se determinen en las ordenanzas particulares de cada zona. Dichas ordenanzas particulares podrán excepcionar las condiciones generales del presente capítulo. En caso de no mencionarse condición alguna, prevalecerán las generales establecidas en este título o en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

#### Artículo 22. Condiciones de parcela

Se denomina parcela a la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores, con el objeto de hacer posible la ejecución de la edificación.

La unidad de parcela resultante del proyecto de reparcelación no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad. Las parcelas podrán segregarse en otras de superficie mínima fijadas en las condiciones de cada zona.

#### Artículo 23. Condiciones de situación y forma de la edificación

Alineaciones: Es la determinación gráfica contenida en el Plano de Alineaciones del Plan Parcial que separa los suelos destinados a viales y espacios libres del destinado a las parcelas. Cuando existan retranqueos en fachada se tendrá que colocar obligatoriamente cerramiento en la línea de parcela o alineación a las calles.

Rasantes: Es la determinación gráfica contenida en el Plano de Rasantes del Plan Parcial fijada sobre los perfiles longitudinales de las calles.

Fondo edificable: Es la parte del solar delimitada por la facha-

da, medianeras y una línea paralela a fachada medida a una distancia de ésta que se define en las condiciones particulares de zona y a los retranqueos que estos tuvieran fijados.

En los casos en que la edificación quede adherida al lindero lateral, el propietario deberá, obligatoria y necesariamente, atenderse a las condiciones estéticas y de higiene especialmente en dicho lindero. El propietario de la parcela colindante deberá facilitar el acceso de los operarios necesarios para cumplir dichas condiciones.

En todo caso, en cualquiera de los linderos donde no exista edificación, deberá colocarse un cerramiento, de manera que la parcela quede totalmente delimitada por dicho cerramiento, la edificación y el cerramiento de fachada.

#### Artículo 24. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Ocupación: Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación. La ocupación máxima de cada parcela será la resultante de aplicar la fijada para cada ordenanza particular respetando los retranqueos que se indiquen.

#### Artículo 25. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

La edificabilidad y el aprovechamiento total del sector serán los especificados en el plano de zonificación y en los cuadros de aprovechamiento de la memoria, los cuales deberán cumplirse como máximos.

Viene definido en el artículo 207 de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 26. Condiciones de volumen y forma de la edificación

Altura: Es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante de la acera hasta la base de apoyo de los elementos estructurales de la cubierta medida en el punto medio de la fachada. La altura máxima será la máxima establecida para cada ordenanza específica. Tal como indican las Normas Subsidiarias vigentes, podrán justificarse alturas mayores para algunas necesidades concretas, debiendo éstas estar debidamente justificadas y no romper la estética del conjunto.

#### Artículo 27. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Las dotaciones y servicios son partes integrantes de la edificación y comprenden los siguientes conceptos: colectores solares, depósitos de agua, filtros de aire, acumuladores, refrigeradores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas, cajas de escaleras, etc. Todos sin excepción deberán ir definidos en los proyectos quedando su composición arquitectónica dentro de la propia del edificio.

#### Artículo 28. Condiciones estéticas

El sector en general y cada zona en particular deberán tener una coherencia formal que posibilite una correcta lectura visual y estética.

En los casos en que la edificación quede adherida al lindero lateral, el propietario deberá, obligatoria y necesariamente, mantener y conservar en buenas condiciones higiénicas y estéticas el elemento correspondiente, especialmente en dicho lindero. El propietario de la parcela colindante deberá facilitar el acceso de los operarios necesarios para cumplir dichas condiciones.

Cerramiento de parcelas: El cerramiento de las parcelas deberá realizarse obligatoriamente. Éste será macizo hasta una altura de entre 60 cm y 1 m, y el resto hasta una altura máxima de 2,5 m será de rejas, malla o similar pudiéndose completar mediante elementos vegetales. Podrán utilizarse cierres perimetrales opacos de altura máxima 2,5 m. en los linderos con otras parcelas.

Fachadas: Se autorizan como materiales en fachadas las fábricas de ladrillo cara-vista en colores rojizos o blancos, hormigón

pintado; fábricas de ladrillo hueco enfoscadas y pintadas; fábrica de bloques enfoscada y pintada, chapas lacadas o pintadas; paneles de PVC, etc. Quedan expresamente prohibidos las fachadas realizadas en bloques vistos de hormigón color gris, y los enfoscados de mortero de cemento sin pintar. Se autorizan todos los enfoscados de pétreos con proyección de árido en diferentes tonos.

La estética de las construcciones deberá garantizar su adecuación al entorno, y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas. Queda prohibido el falseamiento o mimetismo de los materiales empleados, por el cual uno determinado simula ser otro de mayor calidad.

Cubiertas: Podrán realizarse cubiertas inclinadas o planas, las primeras a base de tejas planas o curvas. Las segundas llevarán peto perimetral con remate de cerrajería y podrán emplearse materiales cerámicos o hidráulicos.

Composición: En todas las parcelas, los edificios presentarán su fachada principal a la calle de entrada. Dicha fachada principal reunirá las soluciones constructivas y de diseño más elaborado del edificio, y en cualquier caso, incorporará un prediseño de los locales de planta baja. Igualmente se dispondrá en la fachada principal los reclamos, rótulos o elementos de publicidad, que no podrán ocupar una anchura mayor a la del vuelo máximo permitido para la edificación, no podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida de la construcción ni estar su lado inferior a menos de tres metros del pavimento de la vía pública.

#### TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA CADA ZONA

En este título se definen las condiciones morfológicas y de usos pormenorizados para las parcelas señalizadas por los planos de ordenación y zonificación del Plan Parcial.

El Plan Parcial contempla los siguientes usos predominantes:

Lucrativos:

- Residencial UAD-1.
- Residencial MAC-2.
- Centro de Servicios.
- Estación de Servicio.

No lucrativos:

- Zonas verdes.
- Viario y aparcamientos.
- Escolar.
- Comercial público.
- Social.
- Deportivo.

Se definen las siguientes ordenanzas particulares:

USOS LUCRATIVOS:

RESIDENCIAL:

Ordenanza UAD-1. Unifamiliar adosada tipo 1.

- Superficie: 33.870,21 m<sup>2</sup>.

Ordenanza MAC-2. Residencial colectiva en manzana cerrada tipo 2.

- Superficie: 29.674,74 m<sup>2</sup>.

TERCIARIO:

Ordenanza CS-1. Centro de servicios.

- Superficie: 6.927,23 m<sup>2</sup>.

Ordenanza CS-2. Estación de Servicio.

- Superficie: 987,24 m<sup>2</sup>.

USOS NO LUCRATIVOS.

Ordenanza ZV. Zonas verdes, juegos y espacios libres.

- Superficie: 17.472,05 m<sup>2</sup>.

Ordenanza VR. Viario de circulación rodada y aparcamientos

públicos.

- Superficie: 38.352,16 m<sup>2</sup>.

Ordenanza VP. Vías peatonales.

- Superficie: 3.670,08 m<sup>2</sup>.

Ordenanza ES. Centro escolar.

- Superficie: 9.984,07 m<sup>2</sup>.

Ordenanza CP. Comercial público.

- Superficie: 1.664,02 m<sup>2</sup>.

Ordenanza SO. Centro social público.

- Superficie: 3.328,00 m<sup>2</sup>.

Ordenanza DP. Zona deportiva pública.

- Superficie: 4.992,02 m<sup>2</sup>.

ORDENANZA UAD-1. UNIFAMILIAR ADOSADA TIPO 1.

Artículo 29. Implantación

Regula las condiciones de la edificación destinada a residencia familiar en viviendas adosadas. Se asentarán sobre zonas del parcelario destinadas a esta tipología en el plano de Ordenación, con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

Artículo 30. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Artículo 31. Dimensiones mínimas de las parcelas

Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Longitud mínima de fachada a vial: 5 metros. Fondo mínimo de parcela: 10 metros.

Artículo 32. Retranqueo de fachada

Se permitirán los retranqueos de la edificación, con un mínimo de 3 metros desde la alineación a vial, siempre que todas las viviendas de un frente de manzana presente el mismo retranqueo de la edificación.

Artículo 33. Retranqueo al lindero de fondo de la parcela

La línea de la fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero de fondo como mínimo 3 metros.

Artículo 34. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 7 metros y el número de plantas máximo de dos, planta baja más una planta alta.

Se exceptúan los elementos de instalaciones, anexos y cajas de escaleras.

Artículo 35. Mínimo número de plantas

El mínimo número de plantas recayente a fachada será de dos.

Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero u otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad de la planta del edificio construido, no computando a efectos de edificabilidad.

Artículo 36. Valla de cerramiento

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Vallas alineadas a vial: Se construirán hasta 1 metro de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 metros, con cerramiento ligero y transparente. Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

b) Vallas medianeras: Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerán en el proyecto de edificación presentado.

Artículo 37. Aparcamiento privado

Como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda dentro de la parcela.

Artículo 38. Regulación de usos

a) Uso dominante: Vivienda.

b) Usos compatibles: Comercial, artesanal en 1ª y 2ª categoría,

oficinas en clase 3 y 1ª categoría, cultural, educativo, sanitario en clase 2 y 1ª y 2ª categoría, hotelero, hostelero, recreativo e industrial en 1ª y 2ª categoría.

c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

#### Artículo 39. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en parcela neta será de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### Artículo 40. Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta será del 80% de la superficie neta de la parcela.

#### Artículo 41. Solar sin edificar

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el artículo 36. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

#### Artículo 42. Edificación conjunta de parcelas

En manzanas completas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a. Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

b. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones generales, de parcela mínima y en el plano Resumen de características.

c. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

d. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionales en este artículo.

e. A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el

Registro de la Propiedad.

#### ORDENANZA MAC-2. RESIDENCIAL COLECTIVA EN MANZANA CERRADA TIPO 2.

#### Artículo 43. Implantación

Regula las condiciones de la edificación destinada a residencia familiar en viviendas colectivas en manzana cerrada. Se asentará sobre zonas del parcelario destinadas a esta tipología en el plano de Ordenación, con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

#### Artículo 44. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

#### Artículo 45. Dimensiones mínimas de las parcelas

Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.

Longitud mínima de fachada a vial: 20 metros. Fondo mínimo

de parcela: 20 metros.

#### Artículo 46. Retranqueo de fachada

Se permitirán los retranqueos de la edificación solo en planta baja, con un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, siempre que todo el frente de la fachada de la manzana presente el mismo retranqueo de la edificación.

#### Artículo 47. Retranqueo al lindero de fondo de la parcela

La línea de la fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero de fondo como mínimo 4 metros.

#### Artículo 48. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 10 metros y el número de plantas máximo de tres, planta baja más dos plantas altas.

Se exceptúan los elementos de instalaciones, anexos y cajas de escaleras.

#### Artículo 49. Mínimo número de plantas

El mínimo número de plantas recayente a fachada será de tres.

Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero u otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad de la parcela, no computando a efectos de edificabilidad.

#### Artículo 50. Valla de cerramiento provisional

Vallas alineadas a vial: Se construirán hasta 1 metro de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 metros, con cerramiento ligero y transparente. Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

#### Artículo 51. Aparcamiento privado

Deberá dotarse de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 80 m<sup>2</sup> de otros usos dentro de la parcela.

#### Artículo 52. Regulación de usos

a) Uso dominante: Vivienda.

b) Usos compatibles: Aparcamientos, taller de automóviles, comercial, artesanal en 1ª y 2ª categoría, oficinas de clase 3 y 1ª categoría, sanitario en clase 2 y 1ª y 2ª categoría, cultural, educativo, hotelero, hostelero, recreativo e industria en 1ª y 2ª categoría.

c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

#### Artículo 53. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en parcela neta será de 2,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### Artículo 54. Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta será del 80% de la superficie neta de la parcela.

#### Artículo 55. Solar sin edificar

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el artículo 50. La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

#### Artículo 56. Edificación conjunta de parcelas

En manzanas completas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a. Se tramitará un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder proyecto de edificación y licencia de obras unitarios.

El Estudio de Detalle podrá ser tramitado con el proyecto de edificación de la totalidad o en su caso de la primera fase, de forma que su aprobación y el otorgamiento de la licencia se puedan resolver en un sólo acto.

b. El número de viviendas en ningún caso excederá del resul-

tante de aplicar las condiciones generales y las fijadas en el plano Resumen de características.

c. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar los índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

d. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de esta sección que no hayan sido expresamente excepcionales en este artículo.

#### Artículo 57. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas será el que le corresponda en proporción con las fijadas en el cuadro correspondiente para la totalidad de la manzana.

Se ha calculado el número de viviendas en base a hogares de tres dormitorios. De proyectarse viviendas de dos dormitorios podrá aumentarse el número de estas en un 50%. Es decir 3 viviendas de dos dormitorios equivaldrían a 2 viviendas de tres dormitorios.

#### Artículo 58. Vuelo de cuerpos salientes

El vuelo máximo de cuerpos salientes abiertos, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder del 5% del ancho de la calle, con un máximo de 0,80 metros. Deberá separarse de la línea medianera vez y media del ancho del vuelo.

Se prohíben los cuerpos salientes cerrados.

#### Artículo 59. Pasajes peatonales

Se posibilita el establecimiento de pasajes peatonales. Dichos pasajes deberán situarse aproximadamente en las zonas centrales de las manzanas y su recorrido irá de fachada a fachada opuesta, debiendo cumplir las condiciones del artículo 146 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, es decir: No se permiten pasajes en fondo de saco.

Ancho mínimo, 3 metros. Altura mínima, 3 metros. Tratamiento de fachada.

Aproximadamente cada 12 metros lineales de pasaje deberá situarse una iluminación cenital de 9 m<sup>2</sup>.

La condición de patio no se estima necesaria al conectar vías públicas.

#### ORDENANZA CS-1. CENTRO DE SERVICIOS.

##### Artículo 60. Implantación

Regula las condiciones de la edificación destinada a usos terciarios en edificación abierta. Se asentará sobre la manzana del parcelario destinadas a esta tipología en el plano de Ordenación, con una alineación uniforme para todos los frentes de calles.

##### Artículo 61. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

##### Artículo 62. Identificación

Está establecido en la parcela 11-2 con una superficie aproximada de 6.927,23 m<sup>2</sup>, definida en el Plano de Ordenación.

##### Artículo 63. Retranqueo de fachada

Al ser tipológicamente edificación abierta, se permitirá el retranqueo de la edificación.

##### Artículo 64. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 10 metros y el número de plantas máximo de dos, planta baja más una planta alta.

Se exceptúan los elementos de instalaciones, anexos y cajas de escaleras.

##### Artículo 65. Mínimo número de plantas

El mínimo número de plantas recayente a fachada será de una.

Se admite una planta de sótano para uso de garaje u otros usos complementarios, que puede ocupar la totalidad de la parcela, no computando a efectos de edificabilidad.

##### Artículo 66. Aparcamiento privado

Deberá contar con una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de cualquier uso, dentro de la parcela.

##### Artículo 67. Regulación de usos

a) Uso dominante: Terciario (comercial y oficinas en clase 2, 2ª y 3ª categorías).

b) Usos compatibles: Aparcamientos, taller de automóviles, artesanal en

1ª y 2ª categoría, sanitario en clase 2 y 1ª y 2ª categoría, cultural, educativo, hostelero, recreativo e industria en 1ª y 2ª categoría.

c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

##### Artículo 68. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en parcela neta será de 0,62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

##### Artículo 69. Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 62% de la superficie neta de la parcela.

##### Artículo 70. Vuelo de cuerpos salientes

Se prohíben los cuerpos salientes.

#### ORDENANZA CS-2. ESTACIÓN DE SERVICIO.

##### Artículo 71. Implantación

Regula las condiciones de la edificación destinada a uso estación de servicio del automóvil. Se asentará sobre la parcela destinada a esta tipología en el plano de Ordenación, con una alineación uniforme para todos los frentes de calles.

##### Artículo 72. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial. Se permite el adosamiento lateral y a fondo siempre que exista acuerdo entre propietarios lo que se protocolizará ante Notario y se inscribirá en el registro de la Propiedad.

##### Artículo 73. Dimensiones mínimas de la parcela

A efectos de ejecución, una sola parcela de 987,24 m<sup>2</sup>, definida en el plano de Plan de Ordenación.

##### Artículo 74. Retranqueo de fachada

Se permitirá el retranqueo adecuado para este tipo de edificación.

##### Artículo 75. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 7 metros y el número de plantas máximo de dos, planta baja más una planta alta.

Se exceptúan los elementos de instalaciones como las marquesinas, que alcanzarán una altura máxima de 10 metros y cuya proyección en planta no rebasará los límites de la parcela.

##### Artículo 76. Aparcamiento privado

De acuerdo con la normativa vigente para este tipo de instalación dentro de la parcela, en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

##### Artículo 77. Regulación de usos

a) Uso dominante: Estación de servicio del automóvil.

b) Usos compatibles: Aparcamientos, pequeño comercial complementario y oficinas propias.

c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

##### Artículo 78. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en edificación cerrada será de 0,296 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la parcela neta.

##### Artículo 79. Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta baja y alta será del 20% de la

superficie neta de la parcela.

#### ORDENANZA ZV. ZONAS VERDES, JUEGOS Y ESPACIOS LIBRES.

##### Artículo 80. Implantación

Regula las condiciones de la edificación, uso y urbanización de las zonas verdes, juegos y espacios libres públicos. Se refiere a las parcelas calificadas como tal en el plano de Ordenación. Comprende las edificaciones a realizar con carácter provisional en parques y espacios libres.

##### Artículo 81. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

##### Artículo 82. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 3,50 metros y el número de plantas máximo de una.

##### Artículo 83. Regulación de usos

- a) Uso dominante: Zona verde y espacios libres públicos ajardinados, juegos al aire libre.
- b) Usos compatibles: Pequeños quioscos complementarios, almacenes, invernaderos e instalaciones al servicio del parque.
- c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

##### Artículo 84. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en edificación cerrada será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la parcela neta.

##### Artículo 85. Ocupación máxima

La ocupación máxima será del 5% de la superficie neta de la parcela.

#### ORDENANZA VR. VIARIO DE CIRCULACIÓN RODADA.

##### Artículo 86. Implantación

Regula las condiciones de uso y urbanización del viario de circulación rodada definido en el plano de Ordenación.

##### Artículo 87. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

##### Artículo 88. Tipos de vías

Vienen definidos en el plano correspondiente de Plan Parcial.

##### Artículo 89. Condiciones

El diseño del viario se adaptará a las determinaciones y secciones que para cada tipo de vía se establecen en la documentación gráfica del Plan Parcial. Deben cumplir lo preceptuado sobre accesibilidad y eliminación de barreras.

#### ORDENANZA VP. VÍAS PEATONALES.

##### Artículo 90. Implantación

Regula las condiciones de uso y urbanización del viario para peatones definido en el plano de Ordenación.

##### Artículo 91. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

##### Artículo 92. Tipos de vías

Vienen definidos en el plano correspondiente de Plan Parcial.

##### Artículo 93. Condiciones

El diseño del viario se adaptará a las determinaciones y sección que se establecen en la documentación gráfica del Plan Parcial. El ajardinamiento debe hacerse sobre contenedores removibles. Deben cumplir lo preceptuado sobre accesibilidad y eliminación de barreras.

#### ORDENANZA AP. APARCAMIENTOS PÚBLICOS ANEXOS AL VIARIO DE CIRCULACIÓN RODADA.

##### Artículo 94. Implantación

Regula las condiciones de uso y urbanización de los aparcamientos públicos anexos al viario de circulación rodada definido

en el plano de Ordenación.

##### Artículo 95. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

##### Artículo 96. Tipos de vías

Vienen definidos en el plano correspondiente de Plan Parcial.

##### Artículo 97. Condiciones

El diseño del viario se adaptará a las determinaciones y secciones que para cada tipo de vía se establecen en la documentación gráfica del Plan Parcial. Deben cumplir lo preceptuado sobre accesibilidad y eliminación de barreras.

#### ORDENANZA ES. CENTRO ESCOLAR.

##### Artículo 98. Implantación

Regula las condiciones de la edificación destinada a centro docente. Se asentará sobre la parcela destinada a esta tipología en el plano de Ordenación, con una alineación de cerramiento uniforme para todos los frentes de calles. Edificación exenta separada de todos los linderos.

##### Artículo 99. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

##### Artículo 100. Dimensiones de la parcela

A efectos de ejecución, una sola parcela de 9.984,07 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 101. Retranqueo de fachada

Se permitirán los retranqueos adecuados a linderos para este tipo de edificación, siendo el mínimo la mitad de la altura de la edificación que recae al mismo.

##### Artículo 102. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 12 metros y el número de plantas máximo de tres, planta baja más dos plantas altas.

Se exceptúan los elementos de instalaciones.

##### Artículo 103. Aparcamiento privado

De acuerdo con la normativa vigente para este tipo de instalación dentro de la parcela.

##### Artículo 104. Regulación de usos

- a) Uso dominante: Centro docente.
- b) Usos compatibles: Instalaciones deportivas, aparcamientos, vivienda de conserje y oficinas propias.
- c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

##### Artículo 105. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en edificación cerrada será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la parcela neta.

##### Artículo 106. Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta baja y altas será del 60% de la superficie neta de la parcela.

#### ORDENANZA CP. COMERCIAL PÚBLICO.

##### Artículo 107. Implantación

Regula las condiciones de la edificación destinada a equipamiento comercial público. Se asentará sobre la parcela destinada a esta tipología en el plano de Ordenación. Edificación exenta separada de todos los linderos.

##### Artículo 108. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

##### Artículo 109. Dimensiones de la parcela

A efectos de ejecución, una sola parcela de 1.664,02 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 110. Retranqueo de fachada

Se permitirán los retranqueos adecuados para este tipo de edificación.

##### Artículo 111. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 9 metros y el número de

plantas máximo de dos, planta baja más una planta alta.

Se exceptúan los elementos de instalaciones.

Artículo 112. Aparcamiento privado

De acuerdo con la normativa vigente para este tipo de instalación dentro de la parcela, con un mínimo de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 113. Regulación de usos

- a) Uso dominante: Comercial.
- b) Usos compatibles: Instalaciones complementarias, aparcamientos, vivienda de conserje y oficinas propias.
- c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

Artículo 114. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en edificación cerrada será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la parcela neta.

Artículo 115. Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta baja y alta será del 60% de la superficie neta de la parcela.

ORDENANZA SO. CENTRO SOCIAL PÚBLICO.

Artículo 116. Implantación

Regula las condiciones de la edificación destinada a equipamiento social. Se asentará sobre la parcela destinada a esta tipología en el plano de Ordenación. Edificación exenta separada de todos los linderos.

Artículo 117. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Artículo 118. Dimensiones de la parcela

A efectos de ejecución, una sola parcela de 3.328,00 m<sup>2</sup>.

Artículo 119. Retranqueo de fachada

Se permitirán los retranqueos adecuados para este tipo de edificación.

Artículo 120. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 9 metros y el número de plantas máximo de dos, planta baja más una planta alta.

Se exceptúan los elementos de instalaciones.

Artículo 121. Aparcamiento privado

De acuerdo con la normativa vigente para este tipo de instalación dentro de la parcela, con un mínimo de una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 122. Regulación de usos

- a) Uso dominante: Instalaciones de tipo social público.
- b) Usos compatibles: Instalaciones complementarias, aparcamientos, vivienda de conserje y oficinas propias.
- c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

te.

Artículo 123. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en edificación cerrada será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la parcela neta.

Artículo 124. Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta baja y alta será del 60% de la superficie neta de la parcela.

ORDENANZA DP. ZONA DEPORTIVA PÚBLICA.

Artículo 125. Implantación

Regula las condiciones de la edificación propia de las zonas deportivas públicas. Se asentará sobre la parcela destinada a esta tipología en el plano de Ordenación. Edificación exenta separada de todos los linderos.

Artículo 126. Alineaciones

Serán las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial.

Artículo 127. Dimensiones de la parcela

A efectos de ejecución, parcela de 4.992,02 m<sup>2</sup>.

Artículo 128. Retranqueo de fachada

Se permitirán los retranqueos adecuados para este tipo de edificación.

Artículo 129. Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida será de 9 metros y el número de plantas máximo de dos, planta baja más una planta alta.

Se exceptúan los elementos de instalaciones.

Artículo 130. Aparcamiento propio

De acuerdo con la normativa vigente para este tipo de instalación dentro de la parcela, con un mínimo de una plaza por cada 80 m<sup>2</sup> construidos.

Artículo 131. Regulación de usos

- a) Uso dominante: Instalaciones deportivas de uso público.
- b) Usos compatibles: Instalaciones complementarias, aparcamientos, vivienda de conserje y oficinas propias.
- c) Usos prohibidos: Los usos que no se permitan expresamente.

Artículo 132. Edificabilidad asignada

La edificabilidad máxima en edificación cerrada será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la parcela neta.

Artículo 133. Ocupación máxima

La ocupación máxima en planta baja será del 50% de la superficie neta de la parcela.

Disposición final

En lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco y/o a las normativas urbanísticas o sectoriales aplicables".  
Pozoblanco, 21 de junio de 2013.- El Alcalde, firma ilegible.