

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Pozoblanco

Núm. 5.536/2013

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el 7 de noviembre de 2011, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial Residencial 2 A (PP-R2A) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco.

Con fecha 8 de noviembre de 2011, 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 22 de diciembre de 2011, se ha emitido, por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, 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 Residencial 2 A (PP-R2A) 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:

#### “4. ORDENANZAS REGULADORAS

##### 4.0. PREÁMBULO

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar PP-R2A definido en las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

La formulación se fundamenta en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, basada en la legislación básica estatal y en los preceptos que le son de aplicación, según lo dispuesto en la mencionada Ley, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y por los Reglamentos que la desarrollan, entendidos actualizados con las derogaciones que constan en el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Además, se ajusta a lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Por ello en lo sucesivo, cualquier referencia de este plan a la Ley del Suelo o sus Reglamentos, se entenderá efectuada a la que se deriva de los Reales Decretos anteriormente citados.

De acuerdo con lo expuesto, las determinaciones del Plan Parcial, se ajustan al contenido especificado por el artículo 83 de la Ley del Suelo, artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, su Anexo y a las vigentes NN.SS.

El objetivo de la formulación del Plan es dotar al Sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación para cada una de las zonas definidas en el Plan Parcial, y se remiten a las Normas Urbanísticas del planeamiento general, en to-

dos aquellos aspectos suficientemente regulados por éste (condiciones generales de usos, condiciones generales de edificación y urbanización, etc).

No obstante en las presentes Ordenanzas se recogen determinaciones básicas de las Normas Urbanísticas que desarrollan y, que son aplicables al Sector objeto del presente Plan Parcial, en la búsqueda de la mayor operatividad posible en su utilización y de la mejor comprensión de las mismas. De igual modo se pretende utilizar en todo momento los mismos conceptos y definiciones que utiliza la actual normativa, a efectos de conseguir la mayor coherencia respecto al planeamiento que desarrolla.

#### 4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

##### Artículo 4.1.1. Prelación normativa

En el caso de existir discrepancias entre el conjunto de preceptos citados, se aplicará el siguiente orden para su interpretación:

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido) Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo. Legislación específica sectorial.

Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias (NN.SS) de Pozoblanco.

##### Artículo 4.1.2. Ámbito de aplicación

Las Ordenanzas reguladoras que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el Sector PP-R2A de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pozoblanco con la delimitación que consta en los planos correspondientes del presente Plan, coincidente con la establecida por las NN.SS. del municipio, salvedad hecha de los ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física propios de la utilización de una cartografía más detallada.

##### Artículo 4.1.3. Normativa complementaria aplicable

Para todos los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo prescrito en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como en la legislación vigente en materia de urbanismo.

##### Artículo 4.1.4. Vigencia, revisión y modificación

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a 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.

##### Artículo 4.1.5. Documentación

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

##### Artículo 4.1.6. Terminología de conceptos

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, la terminología y conceptos a emplear tendrán el mismo significado que el que se le asigna en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco.

#### 4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, DESARROLLO,

## GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN

### Artículo 4.2.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios

#### 1. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de este Plan Parcial, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos aquí previstos.

#### 2. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

La ejecución de este Plan implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Costear y ejecutar la urbanización en las condiciones y plazos previstos en este documento.
- Solicitar la licencia de edificación.
- Edificar los solares en los plazos previstos en la licencia.

#### 3. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este Plan y mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público. El coste de las obras necesarias para ello se sufragarán por los propietarios.

#### 4. Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación.

### Artículo 4.2.2. Facultades urbanísticas

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a el terreno de los servicios e infraestructuras fijados por el Planeamiento.

Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada en los términos fijados por la Ley.

A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

### Artículo 4.2.3. Derecho a urbanizar

La adquisición del derecho a urbanizar, de este sector, requiere la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

### Artículo 4.2.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización en los plazos fijados por este Plan.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de los terrenos es el 90% del aprovechamiento tipo del sector.

### Artículo 4.2.5. Derecho a edificar

El otorgamiento de la licencia determina el derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento de urbanizar.

### Artículo 4.2.6. Derecho a la edificación

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia conforme con la ordenación urbanística.

### Artículo 4.2.7. Publicidad

En las enajenaciones de estos terrenos, que son de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación de este Plan y las cláusulas que se refieren a disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La publicidad relativa a esta urbanización de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación de este Plan.

### Artículo 4.2.8. Desarrollo del Plan Parcial

La parcelación, composición interior y la edificación de las distintas manzanas del área objeto de planificación podrán llevarse a efecto mediante su ejecución directa, conforme a la ordenación detallada contenida en el Plan Parcial, definida en la documentación gráfica del mismo y en estas ordenanzas, o mediante el desarrollo previo de los correspondientes Estudios de Detalle, cuyo contenido no tendrá otras limitaciones que las legalmente establecidas y la de que el ámbito mínimo de cada Estudio comprenda la superficie total de una manzana completa de la ordenación.

### Artículo 4.2.9. Gestión y ejecución del Plan Parcial

Sin perjuicio de la posibilidad modificatoria recogida en el artículo 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan Parcial se llevará a efecto mediante Sistema de Compensación como modalidad de actuación a seguir en la gestión y ejecución del Polígono.

Lo establecido en el anterior párrafo es sin perjuicio de que, si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente la posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto en el art. 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución.

En el Proyecto de Compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público y demás servicios necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.

El Proyecto de Compensación pertinente definirá explícitamente las manzanas o parcelas de la ordenación sobre las que se hayan de localizar viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, así como la localización de la superficie de cesión correspondiente al 10% de aprovechamiento.

Las cesiones de derecho de los terrenos se materializan en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de compensación y posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o (en su caso) fases de la misma, salvo acuerdo expreso entre las partes en otro sentido.

### Artículo 4.2.10. Parcelaciones

1. Podrán tramitarse Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación resultante del Proyecto de Compensación.

2. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 242 de las L.S y Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal.

3. Los Proyectos de Parcelación no podrán establecer parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4. Entre las determinaciones que incluyan los Proyectos de Parcelación, estará la asignación individualizada de la superficie

edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

#### Artículo 4.2.11. Proyecto de Urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización con objeto de lograr una coordinación óptima de las obras. Dicho proyecto desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Según art. 116 de las NN.SS. de Pozoblanco, los proyectos de Urbanización han de recoger las condiciones de las NN.SS. de la provincia de Córdoba en sus artículos 57 a 61.

#### Artículo 4.2.12. Ejecución material

1. El sufragio de las obras de urbanización corresponderá a los afectados según lo prescrito en el artículo 155 de la Ley del Suelo, todo ello en las proporciones que correspondan a sus respectivos aprovechamientos.

2. Los plazos de ejecución previstos para las obras de urbanización serán los que se especifican en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

#### Artículo 4.2.13. Control municipal

El Ayuntamiento de Pozoblanco podrá nombrar a un técnico competente que se encargue del seguimiento y control de las obras conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

#### Artículo 4.2.14. Recepción de la Urbanización

1. El Ayuntamiento de Pozoblanco recepcionará provisionalmente las obras de urbanización, previa solicitud de la parte Promotora de este Plan Parcial (o en su caso de quien ostente sus derechos) y en un plazo no superior a 30 días. Todo ello se realizará levantando la oportuna acta en presencia de los representantes legales de las diversas partes y del Técnico director de las obras.

2. La recepción definitiva de las obras se producirá al año de la mencionada recepción provisional y con idéntico procedimiento. En el periodo entre ambas recepciones, los desperfectos debidos a la ejecución de las obras, serán subsanados por parte de la empresa ejecutora de las mismas y subsidiariamente por la Propiedad, mientras que los imputados a la falta de vigilancia y conservación serán subsanados por el Ayuntamiento.

3. Si alguna de las recepciones no se verifica pasados 30 días desde la solicitud de las mismas, la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Ayuntamiento constate y notifique a la parte Promotora, la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad de las obras ejecutadas con respecto a las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado.

### 4.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

#### Artículo 4.3.1. Ejecución de la Urbanización

1. La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización (si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente esta posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto artículo 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución para los que habría de redactar un Proyecto de Urbanización).

2. Cada Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable,

riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria, incluidos en la Unidad de Ejecución que desarrollen; pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.

3. La documentación formal de los Proyectos de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento de la L.S., y su contenido cumplirá las condiciones de ejecución que, respecto a cada elemento de la ordenación, se establecen en el siguiente articulado.

#### Artículo 4.3.2. Abastecimiento de agua

##### Red de distribución de agua

1) En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliego General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua", O.M. de 28 de julio de 1974 (B.O.E 2 de octubre de 1974) y Norma Tecnológica NTE-IFA/1.975: Instalaciones de fontanería. Abastecimiento (B.O.E. 3 de enero de 1976).

2) En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 300 l/hab/día al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y con un mínimo de 130 l/hab/día y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como a las que este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.

3) La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable a una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanza aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m. de columna de agua.

4) En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propia del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

5) En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado 1 y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta: El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

6) El suministro de agua potable se realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que este se impongan por los organismos competentes.

##### b) Red de riego

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc, se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se establece en 20 m<sup>3</sup> por hectárea.

Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 40 mm. de diámetro, con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se

consideran 30 m de separación, no pudiendo ser superior a 80 m.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red será de diámetro mínimo 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer como máximo a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm de espesor. El timbraje de las tuberías será como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

c) Red de hidrante contra incendios.

Necesarias en áreas residenciales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en las Normas de la Edificación NBE-CPI-96.

Artículo 4.3.3. Saneamiento y depuración

1) Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1973 y NTE-ISD/1974.

2) Queda prohibido el uso de fosas sépticas y cualquier tipo de vertido a cielo abierto.

3) Todos los vertidos se conectarán a la red general de forma directa y subterránea.

4) El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm, en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso está comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

Tubería	Mínima	Pdte. máxima	Óptima
Acometidas	1/100	1/15	1/50
Ø 30 cm.	1/300	1/15	1/50-1/150
Ø 50 cm.	1/500	1/25	1/100-1/150
60 < Ø < 100 cm.	1/1000	1/50	1/200-1/500
Ø >100 cm.	1/3000	1/75	1/300-1/750

5) Las tuberías serán estancas, con sección campaniforme en sus uniones y junta elastoplástica incorporada. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. Cuando por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías de saneamiento discurran próximas a conducciones de agua potable, se separarán entre si como mínimo 1,00 m de distancia entre las generatrices de ambas y siempre las de saneamiento inferiores a las de agua potable.

6) En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m<sup>3</sup> para las conducciones de Ø 30 cm en todo su recorrido y de 1,00m<sup>3</sup> para las restantes.

Artículo 4.3.4. Energía eléctrica

1. Estas obras comprenderán: la instalación y puesta en servicio de la red interior de distribución en baja tensión, la reconducción subterránea de la línea aérea de media tensión que actualmente atraviesa el Sector, la construcción de los Centros de Transformación previstos, así como el redimensionamiento de los transformadores de los mismos en función de las nuevas previsiones de carga.

2. En todo lo anterior se observarán las siguientes condiciones específicas:

a) En el dimensionamiento, características e instalaciones de los elementos y conducciones de las redes y de los Centros de Transformación, se cumplimentarán las disposiciones aplicables en cada caso del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y circulares e instrucciones complementarias, siguiéndose de igual forma todas las directrices de la compañía suministradora.

b) Toda la red, ya sea correspondiente a líneas de transporte, abastecimiento o distribución, interiores al Sector se ejecutará subterránea y bajo canalización de protección.

Artículo 4.3.5. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público

1. Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los Centros de Transformación.

2. En su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

a) Todas las luminarias serán de vapor de sodio A.P o similar, dispuestas según modelo y criterios municipales.

b) Todos los elementos y conducciones de la red cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación y ajustarán su homologación a las prescripciones municipales al respecto. Particularmente los apoyos a emplear deberán estar homologados por los Organismos competentes.

c) En los puntos de luz, las cajas de fusibles tendrán tapa de desconexión en asa y tornillo de cierre.

Artículo 4.3.6. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales de telecomunicaciones

1. Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de que pudiese dotarse el Sector, comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores.

2. Se observarán para este tipo de instalaciones condiciones análogas a las redes de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, así como todas las directrices municipales y de la compañía que preste el servicio en cuestión.

3. Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se procederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

Artículo 4.3.7. Condiciones de ejecución de la red viaria

1. La realización de la red viaria conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes y explanaciones, pavimentación de aceros, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.

2. Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones:

La sección de viales rodados será la que para cada uno se especifica en la documentación gráfica adjunta de este Plan Parcial. La pendiente mínima en su sección transversal será del 1% y la máxima del 10%, mientras que en su sección longitudinal la mínima será del 0,5%. El firme será rígido para la totalidad del viario, en concordancia con los acabados existentes en otras calles del municipio de reciente urbanización, formado por una subbase de zorra natural y base de hormigón pulido.

Las vías peatonales o mixtas cumplirán con las mismas determinaciones que las de carácter rodado con las siguientes salvedades:

- La capa de rodadura o acabado deberá ser coherente con el propio carácter de estos viales.

- Permitirán en todo caso la circulación rodada local de exclusividad a los inmuebles que a ella den fachada.

Los Acerados para tránsitos peatonales tendrán, conforme al Decreto de accesibilidad, una dimensión mínima de 1,5 metros, conformándose su terminación mediante solados de terrazo no deslizante sobre base de hormigón.

En aquellas vías en que se especifique en la documentación gráfica la colocación de arbolado, este deberá colocarse sobre bandas terrazas o ajardinadas o sobre alcorques individuales, todo ello según criterios del Ayuntamiento.

Las áreas de aparcamiento contiguas a las vías rodadas serán de firme rígido, construido por subbase de zahorra artificial y base de hormigón, con dimensiones rectangulares mínimas por plaza de aparcamiento de 2,2 x 4,50 metros (art. 7. Anexo del Reglamento de Planeamiento).

Los bordes de Acerados irán encintados mediante bordillos de hormigón prefabricados o granito, así como las delimitaciones de espacios de dominio público. Igualmente, deberán disponerse regolas para desagüe superficial en los encuentros entre calzadas y Acerados.

La red viaria deberá estar convenientemente señalizada mediante elementos verticales anclados a los Acerados, así como deberán disponerse los elementos de señalización horizontal que sean necesarios.

Artículo 4.3.8. Condiciones de tratamientos de los espacios libres

1. Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los Espacios Libres del Sector incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerario y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, de bancos y surtidores de agua potable en zonas de estancia y recreo.

2. Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de estas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto.

Artículo 4.3.9. Disposiciones generales para el resto de infraestructuras

Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones se circunscribirán a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 4.3.10. Condición general para el dimensionamiento de infraestructuras

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamiento.

Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

#### 4.4 CONDICIONES GENERALES DE USOS

Artículo 4.4.1. Usos de la edificación, jerarquización, vinculación y compatibilidad de los mismos

1. La regulación de la especificidad y características de los usos asignados a cada manzana de la ordenación se remitirán a las condiciones establecidas al respecto en la normativa general municipal.

2. De las condiciones previas impuestas al Sector objeto de este Plan Parcial, para su desarrollo, por la normativa urbanística del Planeamiento General vigente en el municipio y, de la ordenación finalmente establecida sobre el mismo por el presente planeamiento de desarrollo, las áreas edificables se concretan en los usos globales diferenciados: Residencial (y Complementarios) en áreas destinadas a usos lucrativos, Sistemas de espacios libres y Dotacional.

3. Se define como uso característico de una manzana o de una edificación, el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones de la manzana o a los locales de la edificación. Son uso exclusivos aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros distintos.

4. Conforme al nivel de definición de los usos se distinguen las siguientes categorías:

a) Uso global o característico, es del uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividades genéricos.

b) Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro del cada área.

c) Uso específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

5. Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se hayan de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

a) Situación Primera: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.

b) Situación Segunda: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.

c) Situación Tercera: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.

d) Situación Cuarta: Locales en planta de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.

e) Situación Quinta: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.

Solo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en estas Ordenanzas y queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento en cualquier caso, del cumplimiento de las condiciones obligadas por la reglamentación específica aplicable.

Artículo 4.4.2. Usos residencial y complementarios

Las áreas edificables que en la ordenación se destinan a edificación de uso Residencial, son las integradas por las manzanas M.3, M.4.1, M.4.2, M.5.1, M.5.2, M.6.1, M.6.2, M.7.1, M.7.2 (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, capacidades habitacionales y demás características se especifican, en el Cuadro correspondiente de la Memoria Justificativa de este Plan y en los Planos de Ordenación). En estas manzanas será de aplica-

ción plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias Título III Capítulo II "Sección 1ª: Uso de vivienda" art. 62 a 68.

Se distinguen, dentro del uso residencial los siguientes usos pormenorizados:

**Residencial Unifamiliar:** Corresponde a edificaciones destinadas a albergar una sola vivienda. **Residencial Plurifamiliar:** Corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común.

El uso residencial unifamiliar será asimismo compatible en áreas de uso característico residencial plurifamiliar, siempre que la fachada de la vivienda unifamiliar, esté alineada a vial.

En caso de que futuros proyectos de edificación, no abarquen la totalidad de un frente de manzana, deberá concretarse la tipología a implantar en dicho frente, mediante acuerdo expreso con el Excmo. Ayuntamiento, con anterioridad a la concesión de licencia.

#### Artículo 4.4.3. Uso dotacional

1. El sistema de Equipamiento del Sector, (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS) conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integran las manzanas de equipamiento marcada por la NN.SS de Planeamiento y descrita en la Memoria y Planos de este Plan Parcial, en la que se establecen a su vez las siguientes submanzanas:

##### M.8.1 EQUIPAMIENTO DOCENTE

M.8.2 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL M.8.3 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias y demás características se especifican, en el Cuadro correspondiente de la Memoria justificativa de este Plan y en los Planos de Ordenación. En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias. Título II: sistemas, capítulo IV: sistema de equipamiento comunitario, así como el articulado correspondiente al título III, Capítulo II y las distintas secciones sobre los usos que se especifican para cada una de las submanzanas: Deportivo, Comercial, Educativo, Social, Sanitario.

#### Artículo 4.4.4. Uso espacios libres

1. El sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del Sector (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS.). Uso Espacios Libres/Zonas Verdes) conforme a la Ordenación establecida en este Plan, lo integran las áreas M.1.1, M.1.2, M.2 (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en la memoria de este Plan y en los Planos de Ordenación). En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de las vigentes Normas Subsidiarias título II capítulo III sistema de espacios libres.

#### 4.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 4.5.1. Consideraciones generales

1. Para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo se estará a las condiciones generales de edificación que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. De igual modo, las condiciones de composición volumétricas, de aprovechamiento, uso e higiene en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Parcial serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General Municipal, completadas por las siguientes limitaciones o acotaciones:

a. Las superficies máximas (parciales y totales) edificables y el número máximo de viviendas sobre las distintas manzanas de la ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado de estas Ordenanzas Reguladoras, cualquiera que fuere el tipo de edificación asignado, si bien se admitirá el trasvase de aprovechamiento entre parcelas de tipología edificatoria homogénea, previa la formulación y aprobación del pertinente PERI (o figura equivalente, en su momento), en el que deberá justificarse el cumplimiento de las restantes condiciones de edificación establecidas en las manzanas afectadas.

b. La dotación mínima de aparcamientos interiores, que para cada manzana se especifica en sus correspondientes condiciones particulares de edificación (Cuadro de Características de cada Manzana), se entenderá afecta a la superficie total edificable sobre la misma y en su caso al número máximo de viviendas que puede albergar la manzana, pudiendo reducirse proporcionalmente el citado número de plazas de aparcamiento interiores exigibles, en función de las posibles reducciones que en las características antes citadas sufra la edificación finalmente realizada sobre la manzana.

#### Artículo 4.5.2. Alineaciones

1. Alineación oficial exterior o de calle: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación 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.

2. Alineación de la edificación u oficial de fachada: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite máximo o línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial a los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando en los planos de Ordenación, o en las condiciones particulares de zona, no exista 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 carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

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

#### Artículo 4.5.3. Rasantes

1. Rasante oficial o cota de rasante oficial: Son las señaladas en los Planos de Ordenación como perfil longitudinal del viario o espacios públicos tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Esto es, con las lógicas y admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración de los eventuales Estudios de Detalle y los correspondientes Proyecto de Urbanización (en este caso por razones técnicas debidamente justificadas).

2. Cota natural de terreno a cota actual del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

#### Artículo 4.5.4. Indivisibilidad de las parcelas

Serán indivisibles (y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación en los lotes resultantes de su división) las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a. Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.

b. Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construida la superficie y el volumen edificable correspondientes a su total superficie, es-tándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en aparta-dos anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

c. Las manzanas y submanzanas de la ordenación, a las que se asigne tal cualificación en las condiciones específicas que res-pecto de su edificación se contienen en estas Ordenanzas, o pudiesen establecerse en eventuales Estudios de Detalle que pudie-sen llegar a formularse en su caso.

Artículo 4.5.5. Definición de las condiciones por manzanas y áreas

Las Normas Subsidiarias establecen para los distintos sectores de Suelo Urbanizable las tipologías de edificación a aplicar en las distintas manzanas donde se ha de materializar el Aprovecha-miento Urbanístico, en el caso del PP-R2A son:

- Manzana Cerrada.
- Unifamiliar adosada.
- Unifamiliar pareada.
- Unifamiliar aislada.

Cada una de estas tipologías conlleva, en las NN.SS una Orde-nanza de aplicación, definidas en el Título VI: Ordenanzas especi-ficas para el Suelo Urbano, excepto la de unifamiliar pareada, que esta definida en este Plan.

La lógica corrección urbanística conlleva que en las destinadas a Equipamientos y en los Espacios Libres aplicar la que es pro-pia de este uso, aún no estando definidas en las actuales NN.SS, se considera conveniente, en aras a facilitar la aplicación normati-va, definir para cada una de estas zonas las mismas condiciones de edificación que ya se establecen con lo anterior, en los si-guientes artículos se especifican las citadas condiciones en fun-ción del tipo de manzana o área de que se trate.

#### 4.6. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

##### Artículo 4.6.1. Ordenación detallada

1. En los dos Capítulos anteriores de estas Ordenanzas se han regulado las Condiciones Generales tanto de Usos como de Edi-ficación, las condiciones específicas que, al respecto, se estable-cen a continuación quedarán restringidas, en cuanto a su ámbito de aplicación, a cada manzana, submanzana o área a que se re-fieran de la ordenación detallada directa del Sector que gráfica-mente se detalle en el Plano de Ordenación del presente Plan Parcial.

2. La ordenación establecida en el presente Plan Parcial divide el Sector PP-R2A en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación:

a. Zona Residencial y sus Usos Complementarios. Integrada por las manzanas y submanzanas

M.3, M.4.1, M.4.2, M.5.1 M.5.2, M.6.1, M.6.2, M.7.1, M.7.2

b. Zona Dotacional. Integrada por las manzanas y submanza-nas M.8.1, M.8.2, M.8.3.

c. Sistema de Espacios Libres. Integrada por las áreas de la or-denación M.1.1, M.1.2, M.2

d. Sistema viario. Integrado por los viales señalados en el pla-no de ordenación correspondiente a red viaria y nominados Calle-1 a Calle-8.

3. Las condiciones particulares establecidas para cada manza-na, submanzana y área diferente (junto con lo especificado en los Capítulos anteriores de las presente Ordenanzas, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) son las que se especifican en el "Cuadro de Características de cada Manzana" que le corresponde de cuantos a continuación acompañan a es-tas Ordenanzas.

Artículo 4.6.2. Normas particulares: Edificación residencial en manzana cerrada

##### 1. Ámbito y características.

Abarca a las áreas del territorio señaladas en el plano corres-pondiente.

Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior. Regulada por los artículos 174 y siguientes de las NN.SS.

##### 2. Uso Característico:

Su uso característico es el Residencial.

##### 3. Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las condicio-nes de las Normas Subsidiarias en el artículo 175 y siguientes:

La superficie de parcela será igual o superior a 50 m<sup>2</sup> para vi-viendas unifamiliares o 100 m<sup>2</sup> para viviendas plurifamiliares.

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 4 m para viviendas unifamiliares o 6 m para viviendas plurifamiliares.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotaciona-les e infraestructurales.

##### 4. Separación a los linderos.

La edificación puede llegar al testero y estará adosada a las medianeras laterales.

##### 5. Posición con respecto a la alineación exterior.

No se autorizan retranqueos en ningún punto de la alineación en planta baja.

##### 6. Fondo edificable.

Según se establece en el artículo 176 de las NN.SS. la profun-didad máxima edificable para viviendas es de 28 m. para otros usos en planta baja 35 m y en plantas altas 28 m. Para garaje en planta baja no se establece máximo de fondo edificable.

##### 7. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación vienen determinadas por el número máximo de plantas y la edifi-cabilidad máxima admisible.

Las condiciones de ocupación de la parcela se definen en el ar-tículo 121 de las NN.SS.

##### 8. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible se expresa par cada man-zana en la ficha correspondiente y en los planos de ordenación. Para esta tipología se sitúa entre 2,29 y 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

##### 9. Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en metros a la cornisa se fija en una altura de nueve metros y noventa centímetros (9,90 m). Se permite una tolerancia +/- 7% según el artículo 124 de las NN.SS.

Por encima de la altura reguladora máxima y dentro de la línea de 45º del último forjado, sólo se permitirá, una planta de ático cu-ya superficie no rebasará el 25% de la construida en ultima plan-ta normal y cuyo destino solo será locales de servicio, tales como lavaderos, tendedores, cubiertas, trasteros, cuartos de máquinas, etc. Esta planta estará retranqueada 3 metros de fachada princi-pal y posterior, con excepción del castillete de escalera (no com-

putable a efectos de ocupación).

Los pretilos de fachada (anterior, posterior o laterales) tendrán una altura máximo de 1,20 m. Los de separación entre propiedades distintas tendrán una altura mínima de 1,80 m.

Los elementos técnicos de las instalaciones, podrán situarse por encima de la altura máxima, así como los remates de carácter exclusivamente decorativo, según el artículo 127 de las NN.SS.

#### 10. Altura de pisos

La altura libre de planta baja, desde solería a techo será como mínimo de 2,80 m, y como máximo de 3,80 m. En plantas bajas no destinadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, con las siguientes condiciones: Formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior, y separados 4 metros de fachada, pudiendo estar a una altura superior a 1,35 m de la rasante (art. 128 de NN.SS.).

La altura libre de plantas altas, desde solería a techo estructurante, oscilará entre un mínimo de 2,60 m y máximo de 3,10 m (art. 130 de NN.SS.). Siempre se cumplirán las alturas reguladoras máximas definidas en el art. 124 de las NN.SS.

#### 11. Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS. se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

a) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.

b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.

c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.

d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS. los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

a) Los elementos salientes tales como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja una máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.

b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7%.

c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de la zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

#### 12. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Aparcamientos.
- Taller de automóviles.
- Artesanía.
- Hotelero.

- Comercial.

- Oficina.

- Cultural.

- Educativo.

- Sanitario en 1ª, 2ª y 3ª categoría.

- Áreas libres.

- Deportivo en 1ª y 2ª categoría.

- Industria en 1ª y 2ª categoría. Según el artículo 179 de las NN.SS

Artículo 4.6.3. Normas particulares: Edificación residencial en vivienda unifamiliar adosada

#### 1. Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con el retranqueo previsto según los planos. Reguladas en el artículo 180 y siguientes de las Normas Subsidiarias.

#### 2. Uso Característico

Su uso característico es el residencial.

#### 3. Dimensiones mínimas de las parcelas:

1) Superficie mínima: 70 m<sup>2</sup>.

2) Longitud mínima de fachada a vial: 4 m.

3) Fondo mínimo de parcela: 7 m.

4) Separación a los linderos.

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

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

#### a) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente. Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal

#### b) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opaco hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

#### 5. Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

#### 6. Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

#### 7. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### 8. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10,50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad de la parcela.



#### 9. Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS., se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- a) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS., los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- a) Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.
- c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

#### 10. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.

- Comercial.
- Artesanal.
- Cultural.
- Educativo.
- Hotelero.
- Recreativo.
- Industria en 1ª y 2ª categoría.

Según el artículo 184 de las NN.SS.

Artículo 4.6.4. Normas particulares: Edificación residencial con vivienda unifamiliar pareada

##### 1. Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Responde a la tipología de edificación unida a una de las medianerías sobre alineación exterior, con el retranqueo previsto según los planos.

##### 2. Uso Característico

Su uso característico es el residencial.

##### 3. Dimensiones mínimas de las parcelas:

- 1) Superficie mínima: 90 m<sup>2</sup>.
- 2) Longitud mínima de fachada a vial: 7 m.

##### 3) Fondo mínimo de parcela: 7 m.

##### 4) Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m. Igualmente se separará 3 m. como mínimo de una de las medianerías laterales.

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

##### a) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente. Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal

##### b) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opaco hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

##### 5. Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

##### 6. Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

##### 7. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

##### 8. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10,50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad de la parcela.

##### 9. Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS., se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- a) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS., los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

ción interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.

Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

#### 10. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.

- Comercial.
- Artesanal.
- Cultural.
- Educativo.
- Hotelero.
- Recreativo.

- Industria en 1ª y 2ª categoría.

Según el artículo 184 de las NN.SS.

Artículo 4.6.5. Normas particulares: Edificación residencial con vivienda unifamiliar aislada

#### 1. Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Responde a la tipología clásica de "Ciudad Jardín", que se caracteriza por las edificaciones en tipología independiente, rodeadas de zonas verdes privadas o espacios libres, con la construcción separada de los linderos de la parcela.

#### 2. Uso Característico

Su uso característico es el residencial.

#### 3. Dimensiones mínimas de las parcelas:

- 1) Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- 2) Longitud mínima de fachada a vial: 12 m.
- 3) Fondo mínimo de parcela: 20 m.
4. Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m. Igualmente se separará 3 m. como mínimo de ambas medianerías laterales.

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

#### Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente. Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

#### Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opaco hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

#### 5. Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

#### 6. Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

#### 7. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### 8. Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10,50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad de la parcela.

#### 9. Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS., se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.

b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.

c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.

La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS., los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

a) Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.

Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

#### 10. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.

- Comercial.
- Artesanal.
- Cultural.
- Educativo.
- Hotelero.
- Recreativo.
- Industria en 1ª y 2ª categoría.

Según el artículo 184 de las NN.SS.

Artículo 4.6.6. Normas particulares: Dotacional

#### 1. Definición y clases.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

a) Educación que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc) y la investigación.

b) Cultura que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos....)

c) Ocio que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatros, cinematográfico, circo, espectáculos deportivos, etc.

d) Salud que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

f) Deporte cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso que comprende la celebración de los diferentes cultos.

#### 2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y, que a tales efectos, se representan en la documentación gráfica.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentre.

Las condiciones que haga referencia a las características físicas de la adecuación, posición, ocupación, volumen y forma, solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda en las de reestructuración.

#### 3. Alcance de la Calificación dotacional.

La calificación de dotacional ha de considerarse vinculante, no se considerará una modificación del Plan el cambio de uso siempre que sea dotacional.

#### 4. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso resi-

dencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

#### 5. Edificaciones especiales.

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 las 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 derivaciones 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, que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

#### 6. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

#### 7. Equipamiento educativo.

Se estará en general a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de educación.

#### 8. Equipamiento deportivo.

1) En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela neta, con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones.

Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para el ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, sin superar en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2) Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M.1.1
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la manzana	3.854.72 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Jardín
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 45 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,10
Nº Máximo de plantas	1
Tipologías previstas de edificación	Aislada
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	380 m <sup>2</sup> (Edif.. Auxiliares)
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

Observaciones:  
\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M.1.2
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la manzana	1.053.82 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Juego niños
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 45 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	-
Nº Máximo de plantas	-
Tipologías previstas de edificación	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	-
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

Observaciones:  
\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M 2
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la manzana	1.441.91 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Jardín
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 45 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0
Nº Máximo de plantas	1
Tipologías previstas de edificación	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	-
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

Observaciones:  
Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M.3
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	5.855.71 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2.29
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	13.410 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	118
Dotación de aparcamientos interiores	118 (1 por vivienda)

Titularidad final prevista de los terrenos \*

Privado

Observaciones:  
\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M.4.1
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Vivienda Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	3.959.86 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	90%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.15
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Vivienda Unifamiliar pareada, adosada y aislada
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	4.554 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	29
Dotación de aparcamientos interiores	-
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

Observaciones:  
\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M.4.2
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	1.121.36 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2.70
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Superficie máxima edificable	3.028 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	26
Dotación de aparcamientos interiores	26 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

Observaciones:  
\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M.5.1 - M.6.1
DATOS	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Vivienda Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	3.744.00 m <sup>2</sup>
CONDICIONES DE USO	
Uso pormenorizado característico	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	90%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.15

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Vivienda Unifamiliar pareada, adosada y aislada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	4.306 m2
Nº máximo de viviendas	28
Dotación de aparcamientos interiores	-
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

Observaciones:  
\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:** M.5.2 - M.6.2

<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	861.81 m2

<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²)	2.70
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	2.327 m2
Nº máximo de viviendas	21
Dotación de aparcamientos interiores	21 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

Observaciones:  
\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:** M.7.1

<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Vivienda Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	2.642.69 m2

<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	90%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²)	1.15
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Vivienda unifamiliar pareada, adosada o aislada

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	3.039 m2
Nº máximo de viviendas	20
Dotación de aparcamientos interiores	-
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

Observaciones:  
\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:** M.7.2

<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	2.642.69 m2

<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²)	2.70
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	7.135 m2
Nº máximo de viviendas	58
Dotación de aparcamientos interiores	58 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

Observaciones:  
\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:** M.8.1

<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.47-52
Superficie total de la manzana	5.416.59 m²

<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Dotacional Docente
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 101-102 NN.SS

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²)	1.50
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular Art. 145 NN.SS
Tipologías previstas de edificación	Edif. Singular Art. 145 NN.SS

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	8.125 m²
Nº máximo de viviendas	1*
Dotación de aparcamientos interiores	-
Titularidad final prevista de los terrenos **	Pública

Observaciones  
\* En las condiciones de compatibilidad establecidas en el Art. 4.4.2 de las Ordenanzas de este Plan Parcial  
\*\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:** M.8.2

<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.47-52
Superficie total de la manzana	1.714.57 m²

<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Equipamiento Social y Comercial
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 82 y 93 a 100 NN.SS

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²)	1.50
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular Art. 145 NN.SS
Tipologías previstas de edificación	Edif. Singular Art. 145 NN.SS

<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	2.572 m²
Nº máximo de viviendas	1*
Dotación de aparcamientos interiores	1/100 m² construidos
Titularidad final prevista de los terrenos **	Pública

Observaciones:  
\* En las condiciones de compatibilidad establecidas en el Art. 4.4.2 de las Ordenanzas de este Plan

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

Parcial		CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	VIALES
** Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.		DATOS	
CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M.8.3	ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Viario
DATOS		ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art. 41 a 43
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario	Superficie total de la submanzana	22.464.53 m2
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.47-52	CONDICIONES DE USO	
Superficie total de la manzana	2.094.57 m²	Uso pormenorizado característico	Comunicación viaria
CONDICIONES DE USO		Usos compatibles autorizados	Aparcamiento
Uso pormenorizado característico	Dotacional Deportivo	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 106 NN.SS	Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	-
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²)	0
Ocupación máx. en Planta Baja uso Residencial	-	Nº Máximo de plantas	0
Edificabilidad máxima sobre parcela (m²/m²)	0.50	Tipologías previstas de edificación	-
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular Art. 145 NN.SS	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
Tipologías previstas de edificación	Edif. Singular Art. 145 NN.SS	Superficie máxima edificable	-
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		Nº máximo de viviendas	0
Superficie máxima edificable	1.047 m²	Dotación de aparcamientos interiores	-
Nº máximo de viviendas	1*	Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública
Dotación de aparcamientos interiores	-	Observaciones:	
Titularidad final prevista de los terrenos **	Pública	* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento	

## Observaciones:

\* En las condiciones de compatibilidad establecidas en el Art. 4.4.2 de las Ordenanzas de este Plan Parcial

\*\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

Pozoblanco, 24 de junio de 2013.- El Alcalde, firma ilegible.