

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Santaella**

Núm. 1.012/2020

Se hace saber que, el Pleno Corporativo del Ayuntamiento de Santaella, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de marzo de 2019, por unanimidad de sus 13 miembros presentes en la sesión, que constituyen la mayoría absoluta legal del mismo, acordaron:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Parcial del sector SUS/SR01/AR07 "Los Callejones I" promovido por D. José Antonio López García, redactado por el Arquitecto D. Víctor Bayo Vigo, y con la denominación SUS/SR01/AR07 "Los Callejones I" con las modificaciones introducidas en el documento tras los informes sectoriales.

Segundo. Publicar el presente acuerdo en el B.O.P. junto con su articulado.

Tercero. Solicitar la inscripción del mismo en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Dicho documento técnico, ha quedado inscrito en el Registro Municipal y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, con número de registro: 8.321, Sección: Instrumentos de Planeamiento, Libro de Registro de Santaella, Unidad Registral de Córdoba.

De conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del contenido del articulado de sus Normas, que presentan el siguiente tenor literal:

3. NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO I****DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****Artículo 1º. Ámbito de aplicación**

Las presentes Normas Urbanísticas regirán, desde el momento de su aprobación definitiva, en los terrenos incluidos en el presente documento que desarrolla el sector "Los Callejones I" del municipio de Santaella (Córdoba), delimitado en los Planos de Información y Ordenación del presente documento.

La obligatoriedad de observación del presente Planeamiento abarca tanto a los particulares como a la Administración, debiéndose ajustar a él todas las actuaciones, tanto de uso como edificatorias.

En todo lo no dispuesto en estas Normas Urbanísticas que regulan específicamente las condiciones particulares de cada zona definida en el Sector se estará a lo dispuesto en el vigente Planeamiento General.

Artículo 2º. Vigencia, revisiones y/o modificaciones

El presente Plan Parcial, una vez aprobado definitivamente tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su posible revisión o modificación siguiendo lo determinado en la LOUA.

Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento o parámetro referente a la calificación del suelo, situación de cesiones, así como la creación, corrección o anulación del viario definido como básico.

Se entenderá como modificación cualquier otro supuesto de cambio no definido como revisión.

Artículo 3º. Interpretación de documentos

En caso de dudas o discordancias entre las determinaciones

contenidas en las distintas partes del documento regirán los siguientes criterios:

Se considerarán válidas las determinaciones representadas en los Planos de Ordenación o especificadas en las Normas Urbanísticas, frente a las contenidas en los Planos de Información. No obstante, cuando en aquellos documentos existan discrepancias en la edificabilidad y/o en las superficies de dominio público, prevalecerá el criterio que imponga menor edificabilidad y/o mayor superficie de los terrenos públicos respectivamente.

Respecto a las superficies y cotas a que se hace referencia en los documentos del presente Plan Parcial, prevalecerán las representadas gráficamente en plano sobre las expresadas en texto escrito.

Artículo 4º. Carácter público

Todos los documentos que integran el presente Plan Parcial tienen un carácter público, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlos a consulta de los interesados, previa solicitud por escrito.

TÍTULO II**DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****Artículo 5º. Instrumentos de ordenación. Estudios de detalle**

Aunque el presente Plan Parcial contempla la ordenación del sector con el grado de pormenorización suficiente para su directa urbanización y edificación, se prevé la posibilidad de redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas en el artículo 15 de la LOUA.

Su ámbito mínimo será el de la manzana.

El Ayuntamiento, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, se reservará la posibilidad de exigir Estudio de Detalle en ciertos casos en aras de una mejor planificación urbanística.

Artículo 6º. Parcelaciones y reparcelaciones

El Ayuntamiento podrá exigir un Proyecto de Parcelación previamente a la autorización de licencias para actuación urbanística cuando lo estime conveniente para la correcta planificación de la zona. Dichos proyectos se someterán a la preceptiva licencia municipal.

Se podrán formular proyectos de parcelación para manzanas completas o partes significativas de la misma, con suficiente entidad superficial y dimensional, debiendo someterse dicho proyecto a las determinaciones que sobre parcela mínima establece el presente Plan Parcial.

Artículo 7º. Instrumentos de gestión. Proyecto de Reparcelación

La gestión urbanística de la Unidad de Ejecución que constituye el Sector se efectuará mediante el Sistema de Compensación.

Sobre la base del Plan Parcial se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación, documento jurídico-técnico donde se concretarán los resultados derivados de la aplicación del Sistema de Actuación, especialmente el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y las cesiones obligatorias y gratuitas de los suelos que se destinen a viales, parques, jardines y zonas públicas, suelo dotacional para equipamientos y cuantos servicios urbanísticos sean necesarios para el sector.

Los proyectos de reparcelación habrán de incluir la redistribución entre los propietarios de las cargas de urbanización correspondientes a las obras de demolición, derribo o destrucción de edificios, plantaciones y otros bienes, las indemnizaciones, los costos de los proyectos, valoraciones y peritajes, y cualquier otro concepto originado por razón de la urbanización.

Los proyectos de reparcelación se ajustarán, en su contenido y procedimiento, a lo que se dispone en los artículos 100 al 104 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de

Andalucía, y 71 al 130 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión al Excelentísimo Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo o su afectación para usos previstos en el Planeamiento y en el Proyecto de Reparcelación. La cesión de estos derechos, así como su cuantía y la situación de las cesiones incluido el 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se materializará en el acto de la Aprobación Definitiva.

No obstante, la empresa que tenga a su cargo la ejecución de las obras de urbanización, podrá ocupar a este fin los terrenos de cesión hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Excelentísimo Ayuntamiento.

Artículo 8º. Proyecto de Urbanización

Será preceptiva la realización de un Proyecto de Urbanización que desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización.

Para la ejecución de cualquier obra, será precisa la previa redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de urbanización deberán incluir todos los conceptos enumerados en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los Proyectos de Urbanización deberán incluir el soterramiento de todas las líneas eléctricas, con independencia de la tensión de las mismas, que atraviesen las unidades de ejecución afectadas, por cuenta y a costa de los propietarios. Igualmente, deberán incluir el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos que establezca el Ayuntamiento, por cuenta y a costa de los propietarios.

Las obras de urbanización se pretenden ejecutar en una etapa. Para el comienzo de las mismas es preceptiva la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que será redactado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Será preceptiva también la licencia municipal y las licencias o permisos exigibles por los organismos correspondientes.

El Proyecto de Urbanización deberá abarcar una etapa completa. El desarrollo temporal del conjunto de las etapas de ejecución de la urbanización deberá inscribirse en el plazo total para el desarrollo del Planeamiento.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir los requisitos mínimos establecidos en las condiciones técnicas de la Memoria Justificativa y demostrar que quedan reservadas las plazas de aparcamiento vinculadas a la red viaria que establece el Plan.

Deberá contener los Proyectos Técnicos correspondientes a las acometidas generales de los distintos servicios y de la red viaria general.

En definitiva, determinará concretando y evaluando económicamente todas las obras a realizar, con el detalle y complemento que requiera para la completa definición de las obras comprendidas en el mismo.

Artículo 9º. Ejecución de las obras

Corresponde la ejecución de las obras de urbanización a los Propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos en el presente Plan Parcial.

Las obras de urbanización serán sufragadas de acuerdo con los artículos 58 a 66 del Reglamento de Gestión Urbanística en

los plazos establecidos al efecto.

Artículo 10º. Obras de edificación

Todas las obras relativas a edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito del presente Plan Parcial deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto de Edificación que deberá merecer la aprobación y licencia del Excmo. Ayuntamiento.

Los proyectos de edificación no podrán ejecutarse hasta que los terrenos no merezcan la calificación de solar, es decir, dispongan de los servicios mínimos exigidos por la legislación vigente y se hallen completamente urbanizados.

No obstante, se podrá proponer simultanear la edificación y la urbanización en las condiciones expresadas por las presentes Normas Urbanísticas siempre garantizado la terminación de la urbanización afectada.

Durante la ejecución de las obras de edificación, en el caso de no simultanearse con las de urbanización, deberán resolverse en el interior de las parcelas las instalaciones de grúas y los acopios de materiales necesarios, estando a lo dispuesto por las normas de policía y limpieza en las obras dictadas por el Ayuntamiento con el objeto de evitar el deterioro de las obras de urbanización ejecutadas.

Artículo 11º. Instrumentos de ejecución

La ejecución material de las determinaciones del presente Plan Parcial, de sus instrumentos de desarrollo y de las obras relativas a la edificación se realizará mediante Proyectos Técnicos, que deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Oficiales.

Estos proyectos, cuando su ámbito de aplicación sea una manzana o parte significativa de ella, podrán ser suficientes para la obtención de licencia municipal de edificación sin necesidad de la realización de Estudio de Detalle.

Artículo 12º. Recepción de las obras de urbanización

Una vez finalizadas las obras correspondientes a la urbanización contemplada en el correspondiente Proyecto, los promotores solicitarán de Excmo. Ayuntamiento la recepción de las mismas, que será llevada a cabo en un plazo no superior a un mes a partir de la solicitud mediante levantamiento de Acta de Recepción, suscrita por la Propiedad, Dirección Facultativa de las Obras y el representante que el Ayuntamiento autorice. En el Acta de Recepción se hará constar la conformidad de las obras y servicios, si procediese, o se pondrán de manifiesto las deficiencias detectadas y el plazo para subsanarlas, transcurrido este plazo se volverá al comienzo del procedimiento para la recepción.

El trascurso de un mes desde la solicitud de recepción sin que el Ayuntamiento fije fecha para la misma o la no asistencia al acto del representante del Ayuntamiento en la fecha indicada no impedirá que se lleve a efecto la recepción que corresponda con validez a todos los efectos.

Trascurrido un año a partir de la recepción, el propietario podrá exigir al Ayuntamiento la devolución de los avales aportados en su día y, contando con el informe favorable de los técnicos municipales, el Ayuntamiento asumirá la obra ejecutada a todos los efectos.

Si durante el año trascurrido desde la recepción aparecieran defectos imputables a la ejecución serían subsanados por la propiedad, no así los derivados de la falta de vigilancia que serán a cargo del Ayuntamiento.

TÍTULO III

NORMAS DE RÉGIMEN DE SUELO

Capítulo I

Normas generales de uso

Artículo 13º. Ámbito

Con objeto de ordenar y regular la futura edificación en toda la extensión del presente Plan Parcial, la solución urbanística establece la división del territorio en manzanas de uso residencial y de equipamiento público.

Artículo 14º. Carácter de los usos

Los usos permitidos se ajustarán a lo previsto en estas Normas Urbanísticas, a las condiciones generales fijadas por las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente, a la Normativa Sectorial de la administración del Estado y las que sean de aplicación dictadas por la Comunidad Autónoma.

Para los usos permitidos se establece el siguiente carácter:

- Uso exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela.
- Uso dominante: Es el que ha de implantarse con carácter principal mayoritario.
- Uso compatible: Es el que cabe entender como permitido aunque no se determine expresamente porque sirve de complemento al dominante.

Artículo 15º. Usos permitidos de naturaleza privada (RU-1 y RU-2)

RU-1: Residencial unifamiliar aislada.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a una única vivienda, situada en parcelas independientes de casas individuales con acceso propio exclusivo, exentas en las parcela.

Se considera compatible con el uso de este tipo de vivienda, el de los garajes correspondientes a las mismas, y pequeños despachos profesionales que ocupen menos del 15% de la superficie construida destinada a vivienda.

RU-2: Residencial unifamiliar adosada (Vivienda Protegida).

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a una única vivienda, situada en parcelas independientes de casas individuales con acceso propio exclusivo.

El uso permitido es el de residencial vivienda, siendo admisibles los aceptados en el ámbito de la normativa de vivienda protegida que sea de aplicación (garaje, trastero, cuartos de instalaciones etc, siempre que sirva a una única vivienda).

Artículo 16º. Usos permitidos de naturaleza pública (SIPS)

Escolar

Comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, de Educación Primaria, Bachillerato y Formación Profesional, sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas.

Sanitario

Comprende las actividades de tratamiento o alojamiento de enfermos, y en general, todas aquellas relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica que tienen lugar en hospitales, dispensarios, clínicas... que se atenderán a las normas e instrucciones de las autoridades competentes.

Asistencial

Comprende las guarderías, centros maternos y jardines de infancia; las residencias de ancianos; los cementerios y las actividades asistenciales de carácter público no incluidas en otros usos.

Sociocultural y recreativo

Comprende las actividades culturales, recreativas y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y el arte, y las de carácter religioso. Se incluyen, por tanto, las casas de cultura, centros sociales, bibliotecas... y también, por su singularidad, las iglesias, templos, capillas, centros parroquiales, conventos y similares.

Administrativo

Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pública, como son las oficinas municipales, las oficinas de los servicios estatales, autonómicos y provinciales, los locales de los cuerpos de seguridad,...

Deportivo

Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la educación física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados.

Abastecimiento y comercial

Comprende las actividades que se desarrollan en los mercados públicos u otros establecimientos, y que tienen relación con la venta de productos.

Artículo 17º. Usos prohibidos

Se prohíbe el uso industrial.

Artículo 18º. Usos de espacios libres de parcela

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, aislar las vías de circulación rápida del entorno local y, en general, a mejorar el paisaje urbano y las condiciones estéticas de la ciudad.

Se atenderá a lo establecido en el Planeamiento General Vigente.

Capítulo II

Normas generales de la urbanización

Artículo 19º. Criterios de aplicación

En lo no previsto en el presente capítulo serán de aplicación las Normas Generales de Urbanización del Planeamiento General vigente.

Artículo 20º Infraestructuras urbanas básicas.

Las infraestructuras urbanas estarán constituidas al menos por las siguientes redes:

- Depuración, vertido y evacuación de aguas.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de desechos sólidos.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Telefonía.
- Pavimentación, arbolado y jardinería.
- Señalización viaria.

Las redes se diseñarán según las previsiones y esquemas definidos en los Planos de Ordenación y Memoria, si bien el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle podrá introducir modificaciones debidamente justificadas en los cálculos y trazados previstos, en cumplimiento con lo establecido en el Planeamiento General.

Con el fin de garantizar el suministro y servicio de la zona se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso, si fuese necesario, saldrán fuera de los límites del sector.

Artículo 21º. Vial público

El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus dimensiones y materiales a lo establecido en el presente Plan Parcial y posterior Proyecto de Urbanización que lo desarrolla.

Las calzadas de las vías rodadas tendrán las características técnicas precisas para la circulación de vehículos de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto a volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto. El acabado de la calzada será mediante aglomerado asfáltico.

El aparcamiento adosado a vial tendrá un tratamiento de pavimentación que lo diferencie de las vías rodadas, recomendándose el uso del bloque de hormigón separado de la calzada de tráfico por encintado.

En manzanas la separación entre acera y calzada se realizará

mediante bordillo de hormigón.

Los Acerados se ejecutarán con pavimentos de hormigón o baldosas hidráulicas.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización podrá establecer soluciones diferentes a las mencionadas siempre que se justifiquen.

Artículo 22º. Espacios libres de uso público

Los Proyectos de Urbanización en las zonas verdes públicas contendrán un estudio específico de jardinería y mobiliario urbano. Deberá preverse como mínimo un banco por cada 200 m² o fracción de superficie en espacios libres.

Sin perjuicio de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, las zonas verdes deberán ordenarse de forma que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas en la ordenación a través de elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, líneas de arbolado u otros análogos.

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

Los espacios libres de uso y dominio público se adecuarán al objetivo de esparcimiento y descanso que tienen. Se dotarán de arbolado, zonas verdes, y mobiliario urbano, así como de zonas de terminación dura para el juego y el paseo de los ciudadanos.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En zonas de pendiente acusada se ordenará mediante rebajes y formación de bancales que permitan su utilización con áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado u otros análogos.

El proyecto de urbanización de las áreas libres cumplirá las siguientes condiciones:

- Se permitirán edificaciones destinadas a uso cultural o a servicios propios de los parques o jardines, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 5% de la superficie del parque o jardín correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 3,5 metros.

- Pendiente máxima del 30%, excepto en los paseos peatonales donde el máximo será del 5%.

- La iluminación media en los paseos será igual o superior a 15 lux en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual a 0,25. La iluminación media de fondo será igual o superior a 2 lux.

- Deberá preverse como mínimo un banco por cada 200 m² o fracción de superficie en Espacios Libres.

- Deberá preverse como mínimo un árbol de sombra por cada 35 m² o fracción de superficie en Espacios Libres.

Las áreas ajardinadas se desarrollarán y detallarán en el Proyecto de Urbanización.

Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado y, en todo caso, superior a setenta y cinco centímetros de diámetro.

Capítulo III

Normas generales de edificación

Artículo 23º. Aplicación

Las normas generales establecidas en este capítulo serán de aplicación a la edificación en toda la extensión del Sector sin distinción de zonas para cada una de las cuales se dictan, además, normas particulares.

En todo lo no previsto por estas Normas se estará a lo dispuesto para las condiciones generales de la edificación en la Normativa de Planeamiento General.

Artículo 24º. Condiciones de parcela

Alineaciones Oficiales

Determinadas en la documentación gráfica contenida en el Plano de "Ordenación, Zonificación y Usos" del presente Plan Parcial, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

Superficie de parcela mínima

La parcela mínima que se establece a los efectos de la segregación de parcelas previsto en estas Normas Urbanísticas vendrá descrita en las normas particulares de cada zona.

Segregación y agregación de las parcelas

El parcelario será definido como tal en el Proyecto correspondiente. No obstante, se podrá proceder a la agrupación y posterior segregación de parcelas siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima definida en el artículo anterior.

Artículo 25º. Manzana y frente de manzana

Se considera Manzana, la parcela o conjunto de parcelas que vienen delimitadas en su perímetro por vías públicas, tanto peatonales como rodadas, jardines públicos y zonas verdes, suelo para reserva de dotaciones y equipamientos, o por la propia línea de delimitación del Sector.

Se entiende por frente de manzana a cada uno de los lados de la manzana que marca el límite de la misma con la vía pública, jardines públicos y zonas verdes.

Artículo 26º. Situación de la edificación

Línea de edificación

Viene marcada por el plano teórico, perpendicular al terreno y paralelo o no a la alineación de la parcela, sobre el que debe disponerse la fachada de la edificación y sobre el que únicamente se permitirán los salientes, vuelos y retranqueos definidos, junto con la propia alineación en la parte correspondiente de la normativa de la zona.

Rasante

El Planeamiento señala las rasantes en los puntos de cruce y cambio de dirección de la red viaria. Una vez redactado el Proyecto de Urbanización quedarán definidos con precisión los perfiles longitudinales de las vías públicas tomados, salvo indicación en contra, en el eje de las calzadas de las mismas.

Linderos

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la separan de otras propiedades.

Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio libre al que de frente; linderos laterales, los restantes; denominándose testero el lindero opuesto al frontal.

Separación a linderos

Es la distancia horizontal entre la línea de edificación y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a este.

Las separaciones mínimas a linderos serán las establecidas para cada caso en las Normas Particulares de Zona.

Retranqueos

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la línea de fachada y la alineación exterior, medida sobre una recta perpendicular a esta.

Artículo 27º. Ocupación de la parcela

Superficie ocupada

Es el área comprendida dentro del perímetro o perímetros delimitados por las líneas de edificación.

Coeficiente de ocupación

Es la relación expresada en tanto por ciento, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Los coeficientes de ocupación asignados en las Normas Particulares de Zona se establecen como valor máximo.

Artículo 28º. Edificabilidad

En este plan parcial, la edificabilidad se expresa como una ci-

fra global asignada a cada parcela corresponde a la superficie máxima edificada que se puede desarrollar en esa parcela concreta.

La definición de superficie edificada corresponde a la descrita en el Plan general vigente en su artículo 117. Superficie de techo edificable.

No computarán como superficie edificada:

- Las construcciones bajo rasante destinadas a uso Garaje, trasteros o cuartos de instalaciones al servicio de la vivienda.
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos por lucernarios traslúcidos.
- Las plantas bajas porticadas, soportales y porches.
- Los elementos ornamentales en cubierta y superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones del edificio, así como las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

Artículo 29º. Condiciones de volumen

Altura de cornisa

Dimensión vertical desde la rasante de la calle o rasante de parcela (en caso de viviendas unifamiliares aisladas) hasta la cara inferior de los elementos estructurales de formación de cubierta.

Altura de coronación

Dimensión vertical desde la rasante de la calle o rasante de parcela (en caso de viviendas unifamiliares aisladas) hasta la cumbre más alta del edificio.

Por encima de la altura de coronación sólo se permitirá la instalación de conductos de expulsión de humos (chimeneas, shunt, ventilaciones, etc...)

Altura libre interior

Distancia vertical de suelo a techo ambos acabados. La altura mínima libre interior será de 2,50 m, puede reducirse a 2,20 m en zonas no habitables (Baños, aseos y zonas de paso).

Artículo 30º. Cuerpos y elementos volados

Cuerpos salientes de fachada

Superficie construida habitable que sobresale del plano de fachada.

Elementos salientes

Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de edificación, permitiéndose zócalos, aleros, gárgolas, cornisas, parasoles, emparchados y otros elementos semejantes.

Elementos salientes no permanentes

Los elementos salientes no permanentes tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares se situarán, en cualquier caso, a una altura mínima de tres metros.

Artículo 31º. Condiciones higiénicas generales

Se cumplirán las condiciones básicas apropiadas al uso establecidas en la legislación vigente en cuanto a Seguridad y Salud y el Código Técnico de la Edificación. En particular se prestará especial atención a las cuestiones observadas en los apartados siguientes:

Medidas higiénicas correctoras

Las instalaciones, salidas de humos, desagües, maquinaria, etc. Se realizarán de forma que garanticen a los vecinos y vianantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, etc.

No se verterán a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier tipo de desechos que puedan dar lugar por sí solos o por interacción con otros desechos a algún daño, peligro o inconveniente en las instalaciones como la formación de mezclas ex-

plosivas o inflamables, incrustaciones en las instalaciones, condiciones ambientales nocivas, etc.

Iluminación o ventilación de las estancias

Toda estancia habitable tendrá iluminación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a 1/20 de la superficie de la planta de la estancia. La ventilación podrá ser forzada en los términos que proponen el RITE y el CTE DB-HS.

Patios interiores

Se autorizan los patios interiores de luces, siempre que en ellos sea inscribible un círculo de tres metros de diámetro mínimo.

Dotaciones y servicios

En los Proyectos de Edificación se preverán las dotaciones y servicios suficientes para satisfacer plenamente las demandas generadas por el uso a que sean destinadas las construcciones.

Artículo 32º. Condiciones estéticas

Condiciones generales

Las edificaciones deberán proyectarse en relación a las vías o espacios libres de uso público a que den frente, procurando soluciones formales adecuadas al entorno, tipologías establecidas y demás parámetros que definen la ordenación.

Fachadas y medianerías

Las fachadas de edificios, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato, con tratamientos similares y ofreciendo calidad de obra terminada.

Se prohíbe la fachada total o mayoritariamente alicatada. En caso de utilizarse elementos de azulejería, será como parte de la composición (remates, tiras ornamentales, etc.).

Se deberá enlucir los paramentos medianeros, no siendo posible dejar el ladrillo visto.

Cerramiento de parcela

Todas las parcelas deberán cerrarse con arreglo a las condiciones que se señalan para cerramientos, en concreto:

- Los cerramientos se ajustarán a los linderos y alineaciones exteriores de la parcela no permitiéndose retranqueos.

- Los cerramientos tendrán una altura máxima de 2,20 metros. Los primeros 80 cm de cerramiento desde el suelo, en frentes de parcela, se realizarán con elementos continuos y opacos, sin perforaciones. Y deberán ser permeables desde los 80 cm, o con elementos vegetales.

- Será obligatorio el acabado en color blanco de los elementos opacos de cerramiento de parcela, solo en su cara exterior.

Espacios libres de parcela

Los espacios libres no edificados, se tratarán con sumo cuidado, limpieza y estética. Se prohíbe la utilización de estos espacios como depósito de materiales, residuos y escombreras o para la estancia de animales que no sean domésticos o de guarda.

Capítulo IV

Normas particulares de zona

Artículo 33º. Aplicación

Las Condiciones Particulares o Normas Particulares de Zona son aquellas que junto con las Generales y primando sobre éstas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios e instalaciones en función de su localización.

Artículo 34º. Zonas

En el ámbito del Plan se establecen las siguientes zonas, cuya ubicación se determina en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos.

- Zona RU-1 "Residencial Vivienda aislada".
- Zona RU-2 "Residencial Vivienda adosada".
- Zona "Sistemas de Interés Público y Social (SIPS)".

- Zona "Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SEL)".

- Zona "Viales y aparcamientos públicos".

Artículo 35º. Zona RU-1 "Residencial Vivienda aislada"

Tipo de ordenación

El tipo de ordenación que se establece para esta zona con carácter general corresponde a la calificación de Residencial.

La ordenación es la característica de parcelas donde se ubican edificios destinados a una única vivienda unifamiliar aislada, con una ocupación media de suelo y una altura moderada.

Parcela mínima edificable

Se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes características:

- Superficie mínima: 400 metros cuadrados.
- Frente mínimo de 8 metros.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima se refleja en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos, siendo 170 m² en cada parcela de esta zona.

Ocupación

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Altura de cornisa

La altura de la edificación será de seis metros y medio (6,50 m), distribuidos en planta baja más una planta (PB+1). Quedan exceptuados de este límite aquellas instalaciones técnicas que precisen de una mayor altura y cuya consecución no persigue un incremento del volumen edificado destinado al uso residencial.

Altura de coronación

La altura de coronación de las cubiertas será de nueve metros (9,00 m) como máximo.

Por encima de la altura de coronación sólo se permitirá la instalación de conductos de expulsión de humos (chimeneas, shunt, ventilaciones, etc...).

Separación a linderos

La vivienda tendrá una separación a todos sus linderos de tres (3) metros como mínimo, siendo también de aplicación para la superficie bajo rasante, a excepción de las parcelas 11, 12, 13, 14 y 16 que podrán adosar la construcción de sótano a la calle Callejones, siempre que se destine a uso garaje.

Usos de la edificación

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a una única vivienda, situada en parcelas independientes de casas individuales con acceso propio exclusivo, exentas en las parcela.

Se considera compatible con el uso de este tipo de vivienda, el de los garajes correspondientes a las mismas, y pequeños despachos profesionales que ocupen menos del 15 % de la superficie construida destinada a vivienda.

Aparcamientos

Será obligatoria la dotación mínima de una plaza de garaje en el interior de la parcela.

Sótanos

A efectos de ocupación se regirán por la ocupación máxima de parcela respetando la separación a linderos.

Se podrán construir sótanos con una altura mínima libre interior de 2,40 metros. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción siempre que se destinen a usos garaje, trasteros, bodega, cuartos de planchado o cuartos de instalaciones al servicio de la vivienda.

Los espacios bajo rasante tendrán consideración de sótanos siempre y cuando la cota de la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 metros sobre la rasante de la parcela.

Artículo 36º. RU- 2 Zona "Residencial Vivienda Adosada"

Tipo de ordenación

El tipo de ordenación que se establece para esta zona con carácter general corresponde a la calificación de Residencial "vivienda protegida".

La ordenación es la característica de parcelas de pequeño tamaño donde se ubican edificios destinados a una única vivienda adosada, con una notable ocupación de suelo y una altura moderada.

Parcela mínima edificable

Se establece como parcela mínima la que cumpla las siguientes características definidas por manzanas según el plano O.1. ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN Y USOS.

- Superficie mínima: 75 metros cuadrados
- Frente mínimo: 5 metros

Edificabilidad

La edificabilidad máxima se refleja en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos.

Ocupación

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Altura de la cornisa

La altura de la edificación será de seis metros (6,00 m), distribuidos en planta baja más una planta (PB+1). Quedan exceptuados de este límite aquellas instalaciones técnicas que precisen de una mayor altura y cuya consecución no persigue un incremento del volumen edificado destinado al uso residencial.

Altura de coronación

La altura de coronación de las cubiertas será de ocho metros (8,00 m) como máximo.

Por encima de la altura de coronación sólo se permitirá la instalación de conductos de expulsión de humos (chimeneas, shunt, ventilaciones, etc...)

Separación a linderos

La línea de fachada coincidirá en toda su longitud con las alineaciones oficiales y linderos a excepción de las zonas delimitadas por los patios, que nunca podrán situarse en el frente de parcela.

Usos de la edificación

El uso dominante en esta zona es el "residencial unifamiliar" destinado a viviendas protegidas.

Aparcamientos

No será obligatorio disponer aparcamientos en este tipo de viviendas.

Sótanos

A efectos de ocupación se regirán por la ocupación máxima de parcela. Se podrán construir sótanos con una altura mínima libre interior de 2,40 metros. Dicha superficie no computará a efectos de la edificabilidad de la construcción siempre que se destinen a usos garaje, trasteros o cuartos de instalaciones al servicio de la vivienda.

Los espacios bajo rasante tendrán consideración de sótanos siempre y cuando la cota de la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 metros sobre la rasante de la calle.

Artículo 37º. Zona "Sistemas de Interés Público y Social"

Tipo de ordenación

En la parcela SIPS se plantea una ordenación flexible y que se pueda adaptar a las necesidades futuras del municipio. Se podrán agrupar los usos dotacionales por el Ayuntamiento a través del correspondiente Estudio de Detalle.

Edificabilidad

La edificabilidad será la resultante de la total definida para este uso en el suelo reservado para el mismo y aplicando su resultado a la superficie de parcela de actuación.

Ocupación

La edificación podrá ocupar el 100 % de la superficie total de la parcela.

Altura de la cornisa

La altura máxima será de dos plantas (PB+1) y ocho metros (8,00 m) de altura.

Usos de la edificación

Los usos admitidos son los establecidos en el Plano de Ordenación, Zonificación y Usos.

No obstante el Ayuntamiento podrá modificar esta asignación mediante la elaboración de un estudio en el que se justifique la nueva distribución en función de las necesidades públicas y el mantenimiento de la superficie destinada a dotaciones en el conjunto del Planeamiento.

Dichos cambios no suponen modificación del mismo.

Criterios de ordenación

Deberán ejecutarse mediante Proyectos unitarios de edificación que completen la ordenación pormenorizada de parcela y respondan al carácter singular y representativo de estos usos.

Separación a linderos

Debido al carácter singular que deberá tener la ordenación y la edificación no se establecen alineaciones ni separaciones obligatorias a ningún lindero.

Aparcamientos

La previsión de los aparcamientos para este uso está computado en los previstos en la red viaria.

Sótanos

A efectos de ocupación se regirán por la ocupación máxima de parcela.

Se podrán construir sótanos con una altura mínima libre interior de 2,50 metros. Dicha superficie no computará a efectos de la

edificabilidad de la construcción.

Los espacios bajo rasante tendrán consideración de sótanos siempre y cuando la cota de la cara superior del forjado de planta baja no supere los 1,20 metros sobre la rasante de la calle.

Artículo 38º. Zona “Sistemas de Espacios Libres de Dominio Público”

Condiciones de uso

Comprenden los terrenos destinados a esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población. Se adecuarán básicamente para estancia de personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Condiciones de edificación

Únicamente se permiten en esta zona las edificaciones propias de los servicios públicos en proporción menor o igual al 5% de su superficie y una altura máxima de una planta, con las limitaciones definidas en el apartado 2.4.2. Áreas ajardinadas y parques.

Artículo 39º. Zona “Viales y Aparcamientos Públicos”

Corresponde a esta zona el viario y aparcamientos en vías públicas, representados en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial. Se permitirá la circulación y el aparcamiento de vehículos, de acuerdo con la legislación vigente y existente al efecto y los criterios de los Servicios Técnicos Municipales.

Las aceras y cruces de vías rodadas se diseñarán convenientemente para facilitar su uso por los disminuidos físicos, cumpliendo el Decreto 72/1992, para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con la legislación vigente, en Santaella a 15 de abril de 2020. Firmado electrónicamente: El Alcalde, José Álvarez Rivas.