

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 3 NOV 2000
El Secretario Acc. 

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL "Villanueva-Aldea Real" TEXTO REFUNDIDO

SOCIEDAD PROMOTORA: GALIA, Grupo Inmobiliario S.A.
TÉCNICOS REDACTORES: J. Montaner, V. Quiñónez, J. Rodríguez.

3. NORMAS URBANÍSTICAS y ORDENANZAS

INTRODUCCIÓN.

El contenido de las siguientes Normas Urbanísticas y Ordenanzas puede dividirse en tres grandes grupos:

- a. Los Títulos que establecen los aspectos básicos relativos al carácter del propio Plan Parcial, a su desarrollo, gestión, ejecución y conservación.
- b. Los Títulos que contienen las Normas Básicas de todos aquellos aspectos que posteriormente se utilizan para conformar las Ordenanzas de Zona y especialmente los referentes a usos y edificación. Los conceptos y parámetros definidos en éstas Normas son de aplicación general en el ámbito del Plan, salvo cuando las propias Ordenanzas los excepcionan o pormenorizan para conseguir el modelo urbano deseado.
- c. El Título que contiene las diferentes Ordenanzas de Zona, que a partir de las definiciones y parámetros previos, establecen las Condiciones Particulares que diferencian y singularizan cada modelo.

En consecuencia, la adecuada aplicación del cuerpo normativo del Plan Parcial, exige contemplar conjuntamente tanto las Normas Básicas, como las Ordenanzas de Zona, asignándoles a cada una el valor relativo establecido en la redacción.

TÍTULO PRELIMINAR: ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN.

Art.1 Objeto y contenido.

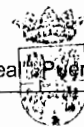
1. El presente Plan parcial tiene por objeto la modificación del Plan Parcial ya aprobado que desarrolló el Documento de Cumplimiento de Resolución y la Modificación de la Revisión del Plan General Municipal de Puerto Real para el Área o Sector de Suelo Urbanizable No Programado "Villanueva-Aldea Real" y del Programa de Actuación Urbanística de la Unidad Urbanística Integrada de "Villanueva-Aldea Real", mediante la ordenación detallada y completa del ámbito delimitado.
2. Su ámbito territorial es el delimitado en plano de Ordenación correspondiente.
3. El contenido de las presentes Normas se ajustará a las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y a las específicas para el Suelo Urbanizable No Programado recogidas en el Capítulo 3 del Título VII de las mismas, no pudiendo contener aspectos contradictorios y disconformes con las mismas.

Art.2 Vigencia.

El Plan Parcial tendrá vigencia indefinida. La innovación de la ordenación establecida por el mismo podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. LOUA.02.

Art.3 Documentación del Plan Parcial, contenido y valor relativo de los mismos.

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. **La Memoria** del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
 - b. **Plano de Calificación** a escala 1:2.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
 - c. **Plano de Alineaciones, Rasantes y Definición Geométrica** a escala 1:2.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, las líneas de edificación, fondos edificables, los retranqueos



máximos y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d. **Plano de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas** a escala 1:2.000, expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e. **Esquemas de Infraestructuras** a escala 1:2.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, drenaje de aguas pluviales, saneamiento de aguas usadas, riego, alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f. **Plan de Etapas**. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

g. **Estudio Económico-Financiero**, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.

h. Las presentes **Normas y Ordenanzas** constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y Condiciones de Uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

TÍTULO PRIMERO: DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Art.4 Desarrollo.

En desarrollo del Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la LOUA.02 y específicamente para:

- a. Ordenar los volúmenes, definiendo en su caso el trazado local del viario secundario, espacios no edificables, líneas de edificación, alturas de edificación,...etc.
- b. Reajustar las alineaciones y rasantes exteriores e interiores, la ordenación de volúmenes y el trazado local del viario secundario,...etc. establecidos en el presente Plan.

Art.5 Gestión.

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución del Plan Parcial, debiéndose desarrollar la actividad de ejecución por el Sistema de Compensación.
2. La Administración Urbanística Actuante es el **Ayuntamiento de Puerto Real** y el promotor responsable de la ejecución **GALIA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**

Art.6 Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en LOUA.02 (Art.98)
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en el antes referido Art.98 de la LOUA.02 y en las presentes Ordenanzas sin contener contradicciones o aspectos que resulten disconformes con las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.
3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.
4. Los responsables de la ejecución del Sector constituidos en Junta de Compensación están obligados a:
 - a. Aportar los terrenos de cesión obligatoria y gratuita a tenor de la correspondiente reparcelación.
 - b. Realizar a su costa las obras de urbanización interiores y exteriores al Sector en los términos señalados por los artículos 59, 60, 61 y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c. Conservar las obras de urbanización ejecutadas, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art.7 Contenido y principios generales de Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo.

1. La **clasificación** y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo, vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones, a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. La **ordenación** urbanística de los terrenos no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley.

La participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta, de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA.02. En todo caso dicho reparto debe cumplir los requisitos establecidos al efecto en el Art.48.2. a) y b) de dicha Ley.

Art.8 Deberes de los propietarios de los terrenos.

1. Los **propietarios** de terrenos comprendidos en el ámbito del Sector que delimita el presente Plan Parcial, están obligados a promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, habida cuenta de que el sistema de ejecución es el de compensación y por tanto privado. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial formulado conjuntamente y por tanto la ordenación detallada del Sector, quedan sometidos al régimen del suelo urbanizable ordenado, regulado en el Art. 54 de la LOUA.02, y por tanto, y entre otros, al cumplimiento de los siguientes deberes:

- Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones, en los términos regulados en el Art.113 de la LOUA.02, así como la colaboración en la mejora de las conexiones con la red viaria adyacente del Barrio Jarana. En este sentido, se estaría al Convenio Urbanístico suscrito al efecto, en particular en cuanto a la conexión a la red de retorno de agua depurada procedente de la EDAR de Puerto Real para prever el riego del Campo de Golf; a la aprobación por parte del Organismo competente del giro a la izquierda en la CN-IV y a la ejecución del proyecto de soterramiento de líneas aéreas de alta tensión de acuerdo con la compañía suministradora.

- Ceder al Municipio la superficie total de dotaciones correspondientes a viales, a aparcamiento, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural, social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

- Ceder al Municipio la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, necesaria para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el ahorro al Municipio, de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

- Asumir el coste económico del justiprecio que se fijará por el organismo competente en materia de valoraciones para la obtención de **la superficie de 16 Has de Suelo No Urbanizable**, cercanas al Sector y localizadas en el ámbito de la ZERPLA 5. Mediante el correspondiente Convenio se regularán las condiciones de dicha compensación económica, estableciendo los avales y plazos necesarios.

- Ceder al Municipio **la superficie total de 8,70 Ha del Sistema General "Pinar de Villanueva"; 5,18 contenidas en el ámbito** del presente PP y clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado, y **3,52 Ha exteriores al ámbito** y clasificadas como Suelo No Urbanizable; en cumplimiento de la **Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo** de 4 de noviembre de 2003, de la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente de 20 de Junio de 2.002, y del documento de Cumplimiento de

Resolución y Modificación de la Revisión del Plan General Municipal de Puerto Real (Cádiz) Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en sesión celebrada el 28 de Junio de 2.002.

-A realizar una prospección arqueológica superficial, así como los sondeos arqueológicos necesarios, en las zonas donde esté previsto realizar movimientos de tierras.

-A la instalación y construcción de un Campo de Golf de 18 hoyos de conformidad con los criterios medioambientales de la Junta de Andalucía, en especial los de planificación, diseño, construcción, mantenimiento y gestión medioambiental, estableciéndose como determinación especial, que la concesión de licencias de obras, excepto las relativas al uso hotelero, deportivo y demás instalaciones vinculadas al Campo de golf, quedará en suspenso en tanto no se garantice la ejecución de éste.

-A la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación que asuma la conservación y mantenimiento de la urbanización e instalaciones complementarias durante un plazo de 5 años, a contar desde la total terminación de las obras de urbanización, ampliable a 5 años mas, mediante prórroga convenida por la Entidad Urbanística con el Ayuntamiento de Puerto Real, previa a la finalización del referido plazo.

Art.9 Actuaciones en el Sector previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en el Sector hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo
 - b. Previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, cumplimiento de los requisitos exigidos en la LOUA.02 para simultanear aquellas y las de edificación. (Arts.54.3 en relación con el 55.1)
2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Sector que no sean las correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del Art.52 de la LOUA.02, entre las que cabría considerar las preparatorias del Campo de Golf.

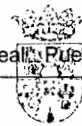
TÍTULO TERCERO: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA o SECTOR.

Art. 10 Entidad Urbanística de Conservación.

1. Para el la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, que se ejecuten por la Junta de Compensación, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el Art.153 de la LOUA.02 y Art. 25 del RGU, cuyo ámbito de actuación será como mínimo la totalidad del Sector objeto del presente Plan Parcial.
2. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá a instancias de la Junta de Compensación con carácter previo a la concesión de la primera licencia de edificación de las parcelas lucrativas .
3. La Entidad Urbanística de Conservación asumirá dicha conservación y mantenimiento durante un plazo de 5 años, a contar desde la total terminación de las obras de urbanización, ampliable a 5 años más, mediante prórroga convenida por la Entidad Urbanística con el Ayuntamiento de Puerto Real previa a la finalización del referido plazo. Trascurridos los plazos fijados el Municipio de Puerto Real asumirá la referida conservación y mantenimiento.

Art.11 Participación y Cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de los solares privados definidos en este Plan Parcial y de los públicos identificados en el Proyecto de Compensación que sean susceptibles de explotación económica mediante concesión conforme al régimen de usos admitido por este Plan Parcial, una vez formalizada dicha concesión.
2. De los solares sobre los que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.
3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de los solares resultantes, las participaciones correspondientes a los mismos, serán asumidas a todos los efectos por la Junta de Compensación.



4. Las cuotas de participación en la Entidad Urbanística de Conservación, serán las resultantes del Proyecto de Compensación que se formule en ejecución del presente Plan, que podrán o no ser coincidentes con las cuotas de adjudicación.

Art.12 Comienzo de la responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

1. La Entidad Urbanística de Conservación se hará responsable de la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos correspondientes, de las distintas fases total o parcialmente, una vez que sean recibidas por la Junta de Compensación.

2. La recepción de las obras de urbanización se realizará por el Municipio de acuerdo con lo establecido en el Art. 154 de la LOUA.02.

Art.13 Concesión de los suelos dotacionales.

La Administración Local para garantizar el mejor mantenimiento y nivel de servicio a los usuarios de los equipamientos docentes, deportivos y de interés público y social, podrá conceder su construcción, gestión o administración a la Junta de Compensación, a alguno de sus miembros o a la Entidad Urbanística de Conservación, que a su vez podrán transmitirlos en las condiciones que se fijen en el Acuerdo de concesión.

TÍTULO CUARTO: NORMAS BÁSICAS DE USOS.

CAPÍTULO 1º: CLASES Y TIPOS DE USOS.

Art.14 Uso Pormenorizado.

1. Uso pormenorizado es aquel que el Plan Parcial asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a cada Zona de Ordenanza.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las Condiciones Particulares de Zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Art.15 Uso Prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan Parcial por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona de Ordenanzas.

2. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la Zona de que se trate.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el Plan Parcial.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Art.16 Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son todos aquellos que desarrolle la Administración en régimen de derecho administrativo directa o indirectamente.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Art.17 Tipos de Usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan Parcial y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro de tipos de Usos.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las Condiciones Generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.

Art.18 Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se indica.
2. Además de las condiciones básicas que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las básicas de la edificación, las condiciones de accesibilidad y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Zona en que se encuentre.
3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica y municipal que les fuera de aplicación, así como las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, evitando contradicciones con el mismo.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS	
1. USO RESIDENCIAL	1.1.Residencial Unifamiliar 1.2.Residencial Plurifamiliar	
2. INDUSTRIAL		
3. CENTROS TERCARIOS Y SERVICIOS	3.1.Centros terciarios	3.1.1.Hospedaje 3.1.2.Espectáculos y salas de reunión 3.1.3.Comercio 3.1.3.1.Local comercial 3.1.3.2.Agrupación comercial 3.1.3.3.Grandes superficies comerciales 3.1.4.Oficinas
	3.2. Servicios	3.2.1. Aparcamientos y Garajes
4. DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS	4.1.Dotaciones	4.1.1.Docente 4.1.2.Deportivo (público o privado) 4.1.3.Servicios de interés público y social 4.1.3.1. Sanitario 4.1.3.2. Asistencial 4.1.3.3. Cultural 4.1.3.4. Administrativo Público 4.1.3.5. Servicios Urbanos 4.1.3.6. Religioso 4.1.3.7. Lúdico
5. ESPACIOS LIBRES	5.1. Plazas y Avdas. Verdes 5.2. Parques. 5.3. Áreas Forestales de Protección	
6. TRANSPORTES E INFRAESTRUC. URBANAS BÁSICAS	6.1.Viario 6.2.Infraestructuras urbanas básicas	



DE LICENCIA
Aprobado definitivamente

En fecha. - 3 NOV 2005

El Secretario Acc.

Art.19 Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Art.20 Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil, altura, las piezas vinculadas a éstos podrán mantener alturas inferiores, pero nunca por debajo de los doscientos veinte (220) centímetros.

CAPÍTULO 3º: USO RESIDENCIAL.

Art.21 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Residencial unifamiliar: es la edificación aislada o agrupada horizontalmente a otra edificación residencial o de distinto uso, destinada a habitación de una única unidad familiar, con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales situados, aproximadamente, a la rasante del terreno.
 - b. Residencial plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas, agrupadas horizontal y/o verticalmente, con accesos y elementos comunes. Se adscribe a este uso el de apartamento, con un máximo de dos dormitorios.

Art.22 Vivienda Exterior.

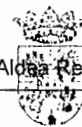
1. Todas las piezas habitables de las viviendas tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, dos (2) de las piezas, y entre ellas el estar-comedor, recaerán sobre calle o espacio libre público, espacio libre de parcela o patio vividero.
2. Ninguna vivienda tendrá el piso a nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Art.23 Programa de la Vivienda.

1. El programa funcional y la superficie útil de toda vivienda estará relacionado con el número de plazas para el que se destine según los siguientes parámetros:

USO DE LAS PIEZAS	M2 POR PLAZA	M2 MÍNIMOS/PIEZA
Estar	3,5	12
Comedor	2,5	9
Estar-Comedor	4,5	15
Cocina	2	5
Estar-Comedor-Cocina	5,5	18
Dormitorio Doble	--	11
Dormitorio Simple	--	8
Estar-Comedor-Dormitorio	10	20

2. El número de plazas de una vivienda se considerará a todos los efectos igual al de piezas, excluidas las cocinas, baños y vestíbulos. Pieza es toda habitación interior a la vivienda destinada a la permanencia de las personas, incluyendo el estar, el comedor, los dormitorios, la cocina y los baños.



Art.24 Altura de los Techos.

La distancia mínima libre medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, admitiéndose hasta un treinta por ciento (30%) de su superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a doscientos veinte (220) centímetros, y con la condición de que en cada pieza habitable suponga menos del treinta (30%) por ciento de la superficie útil.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles y con espacios interiores de doble altura, las piezas vinculadas a éstos podrán mantener alturas inferiores, pero nunca por debajo de los doscientos veinte (220) centímetros.

Art.25 Dimensiones de los Huecos de Paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de la hoja doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de doscientos tres (203) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para baños y cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Art.26 Accesos Comunes a las Viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo ciento veinte (120) centímetros.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Art.27 Dotación de Aparcamientos.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad residencial.

CAPÍTULO 4º: USO INDUSTRIAL.

Art.28 Definición.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a. Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b. Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Art.29 Prohibición.

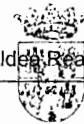
La implantación del uso industrial, según ha quedado definido en el artículo anterior, queda prohibido en todo el ámbito del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 5º: USO TERCIARIOS Y DE SERVICIOS.

Art.30 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centro terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:



- a. Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, incluyendo los hoteles, aparta-hoteles y apartamentos bajo gestión hotelera.
- b. Espectáculos y salas de reunión: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- c. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de Condiciones Particulares, se distinguen las siguientes categorías:
- c1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.
- c2. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.
- Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:
- * Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c3.
- * Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.
- d. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

SECCIÓN 1ª: Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje.

Art.31 Dimensiones.

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.
2. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señaladas en el uso residencial.
3. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.
4. En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Art.32 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

Art.33 Aseos.

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un

retrete para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Art.34 Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

SECCIÓN 2ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Art.35 Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

SECCIÓN 3ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Art.36 Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
3. En cualquier caso las dimensiones de todos los espacios cumplirán la Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte, de la Junta de Andalucía.

Art.37 Circulación Interior.

1. En los locales comerciales de la categoría c1, definida en el artículo 30, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.
2. En los locales de las categorías c2 y c3, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Art.38 Escaleras.

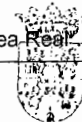
El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art.39 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Art.40 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalasen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.



No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Art.41 Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría c2, definida en el artículo 30, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Art.42 Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinado, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías c1 y c2 definidas en el artículo 30, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
2. Para los comercios de la categoría c3 se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Art.43 Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Art.44 Pasajes Comerciales.

Cuando las Condiciones Particulares de Zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

Art.45 Almacenaje de Productos Alimentarios.

1. Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.
2. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Art.46 Grandes Superficies Comerciales.

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan Parcial establezca expresamente.

SECCIÓN 4ª: Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado de Oficinas.

Art.47 Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que produce la actividad.



En cualquier caso las dimensiones de todos los espacios cumplirán la Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte, de la Junta de Andalucía.

Art.48 Accesos Interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (120) centímetros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros y la altura de doscientos tres (203) centímetros.

Art.49 Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Art.50 Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Art.51 Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Art.52 Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los dos sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art.53 Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Art.54 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

CAPÍTULO 6º: USO APARCAMIENTOS Y GARAJES.

Art.55 Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.
4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.
5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos, figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Art.56 Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
 - En un espacio comunal que sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. La Administración Urbanística Municipal, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiese en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

Art.57 Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles Grandes	5,0	2,5
Automóviles Ligeros	4,5	2,2
Automóviles de minusválidos	5,0	3,60
Industriales Ligeros	5,7	2,5
Industriales Grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. En todos los aparcamientos se destinará, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes y una por cada 100 plazas o fracción, para automóviles de minusválidos.
4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados e superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción.
5. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Art.58 Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.

1. Sólo el treinta por ciento (30%) de los espacios libres de parcela en edificación exenta podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados.



Art.59 Accesos.

1. Los garajes y sus establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
 - a. A distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
 - b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración.
 - c. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas. Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.
4. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio. Los accesos de los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den a los mismos sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros, y en los de menos de doscientos (200) metros cuadrados, sea superior el ancho de este acceso a tres (3) metros, debiendo establecerse una diferencia a nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
5. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personal, el ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
6. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas será de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.
7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garajes o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.
9. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
10. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.
11. Las calles de circulación interiores tendrán como mínimo cuatro (4) metros de anchura para un único sentido y cinco (5) metros para el doble sentido.



Art.60 Altura Libre.

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, no pudiendo ser inferior a doscientos (200) centímetros, incluidas las instalaciones que pudieran existir.

Art.61 Escaleras.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (120) centímetros en los de mayor superficie.

Art.62 Ventilación.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

Art.63 Cubierta de Garaje.

Los garajes bajo espacios libre de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

Art.64 Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Art.65 Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

CAPÍTULO 7º: USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Art.66 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. **Docente**, que abarca 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. **Deportivo**, ya sea público o privado, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
 - c. **Servicios de interés público y social**, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
 - c1. **Sanitario**, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
 - c2. **Asistencial**, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas.
 - c3. **Cultural**, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
 - c4. **Administrativo público**, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las diferentes Administraciones públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
 - c5. **Servicios urbanos**, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
 - c6. **Religioso**, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
 - c7. **Lúdico**, en el que se realizan actividades dirigidas al ocio, diversión y entretenimiento general de los ciudadanos.



c8. **Comercial público.** Tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, etc, de índole pública.

Art.67 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el Plan Parcial destina para ellas y que, a tales efectos, se representan en el Plano de Calificación.

En todos los casos se aplicarán las normativas sectoriales que les sean de aplicación y especialmente la Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas y en el Transporte, de la Junta de Andalucía.

Art.68 Compatibilidad de Usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, se podrá disponer cualquier otro uso dotacional.

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

SECCIÓN 1ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Docente (DOC).

Art.69 Condiciones Particulares del Uso Docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil, primaria y secundaria no superarán la altura de tres (3) plantas y una ocupación máxima del 40%.

SECCIÓN 2ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado Deportivo (DEP).

Art.70 Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de otros parámetros.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento.

SECCIÓN 3ª: Condiciones Particulares del uso pormenorizado SIPS.

Art.71 Condiciones Particulares del Uso SIPS.

1. Las condiciones de edificación serán las siguientes:

a. La ocupación no podrá superar el 70% de la superficie de la parcela.

b. La edificabilidad no podrá superar 1,5 m²/m²s.

c. La altura máxima será de dos (2) plantas con un máximo de nueve (9) metros, sobre esta altura podrán realizarse, además de las construcciones autorizadas con carácter general, torreones y cuerpos simbólicos o representativos de su destino dotacional.

CAPÍTULO 8º: USO ESPACIOS LIBRES (ZV).

Art.72 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas del Sector. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Parques y Avenidas Verdes: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial o de servicios terciarios y que en general inciden en la estructura, forma y calidad

urbana del Sector, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

d. **Áreas Forestales de Protección:** son aquellos suelos, que formando parte del conjunto de los espacios libres del Sector, se destinan principal, aunque no exclusivamente, a relacionar adecuadamente el interior y el exterior del Sector. Sus características de urbanización deberán responder a este objetivo.

e. **Canal y Lagos:** son aquellas superficies de suelo ocupadas por el agua en entornos de espacios libres.

SECCIÓN 1ª: Condiciones Particulares de los Distintos Usos Pormenorizados.

Art.73 Condiciones Particulares de los Parques, Avenidas Verdes y Zonas Verdes Privadas.

1. Los Parques, Avenidas Verdes y Zonas Verdes Privadas (espacios libres interiores de las parcelas edificables), se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los elementos vegetales en general (arbustos, flores,...etc).

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o de la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan Parcial. Por otro lado si la zona verde tiene dimensión suficiente para ser considerada como espacio libre dotacional (según el art.4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales), para cualquier modificación en su trazado se deberá solicitar dictamen vinculante del Consejo Consultivo de Andalucía según el artículo 129 "Modificación Cualificada" del Real Decreto Legislativo 1/1992, de aplicación por la disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Los **componentes básicos** de los jardines son los siguientes:

a. **Juegos infantiles**, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b. **Juegos de preadolescentes**, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.

c. **Juegos libres**, tales como campos de juegos al aire libre para la práctica de la petanca, los bolos, etc.

d. **Áreas de deporte no reglado**, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e. **Áreas de plantación y ajardinamiento.**

f. **Islas de estancia**, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g. **Zonas de defensa ambiental**, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

Art.74 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Áreas Forestales de Protección.

1. La disposición de estas áreas están previstas para mejorar funcional y paisajísticamente las relaciones entre el interior y el exterior del Sector.

2. Por su propia finalidad, deberá potenciarse su forestación mediante especies de porte, que sirvan de pantallas acústicas y visuales.

3. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones, los siguientes usos públicos: Aparcamientos e Instalaciones Compatibles, con las siguientes limitaciones:

a. Las Instalaciones Compatibles serán aquellas que respeten los valores del entorno y en las que se desarrollen actividades directamente relacionadas con el aire libre y la naturaleza; como son: aulas de la naturaleza, merendero, y caseta de guarda.

b. Tanto las Instalaciones Compatibles como los Aparcamientos se ubicarán en zonas desprovistas de vegetación de gran porte y donde no se produzca gran impacto visual. Para la implantación de Aparcamientos se prohíbe la utilización de asfalto, hormigones y similares, permitiéndose únicamente el uso de gravas y arenas, también se prohíbe la colocación de marquesinas metálicas o de cualquier material. Todos los materiales a emplear en señalizaciones y limitaciones serán de madera y acordes con el entorno.

c. Se prohíben agrupaciones superiores a 25 vehículos, con un máximo permitido de 100 plazas en la totalidad de las zonas.

d. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al uno por ciento (1%) de la superficie total de cada zona.



- e. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al cinco por ciento (5%) de la extensión total de cada zona.
- f. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie total.

CAPÍTULO 9º: USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Art.75 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, ...etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
 - a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red.
 - b. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados y afectos a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, depuración, basuras, suministro de carburantes... etc.

Art.76 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el Plan destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica en el Plano de Calificación. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

SECCIÓN 1ª. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.

Art.77 Sendas Públicas para los Peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en las áreas estanciales y de espacios libres, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

Art.78 Características Generales del Viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
2. En el cruce entre vías peatonales y espacios libres con viario rodado, el diseño de estas últimas garantizará la continuidad de las primeras, mediante los elementos de urbanización necesarios.

Art.79 Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Se prevén consecuentemente, en los espacios libres, áreas estanciales y residenciales de baja densidad.
2. La gestión del tráfico garantizará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

Art.80 Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquellas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:
 - a. Pista-bici: terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.
 - b. Acera-bici: parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas.
3. El diseño de los viales y de los espacios libres garantizará la existencia y continuidad de estas vías, preferentemente en su categoría de pista-bici.

SECCIÓN 2ª. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

Art.81 Compatibilidad.

1. Se autoriza la compatibilidad para la implantación de las instalaciones superficiales y de los centros de servicio afectos necesarios para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, en cualquiera de los suelos de Sistemas o Zonas de Ordenanzas, siempre que no impida o dificulte el uso determinado previsto en este Plan, se determine con exactitud su localización en el proyecto urbanización y obtenga la previa autorización municipal.
2. La implantación de las instalaciones lineales necesarias para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, se realizará siempre de forma subterránea por los suelos calificados por el presente Plan de viario o espacios libres públicos o privados afectados por la correspondiente servidumbre.
3. Las parcelas o zonas que se destinen a la ubicación de Centros de Transformación, de recogida de residuos sólidos urbanos ("Islas Verdes"), ó para depósitos de combustibles cumplirán las Normativas de las respectivas Compañías Suministradores, así como aquellas Normativas Sectoriales y Ordenanzas Municipales que les sea de aplicación.

TÍTULO QUINTO: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1º: APLICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Art.82 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las edificaciones que se realicen en ejecución del presente Plan. Estas normas no podrán ser modificadas por los instrumentos que lo desarrollen.
2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrá el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Art.83 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las Ordenanzas de Zona y los Estudios de Detalle que se formulen, sin perjuicio del cumplimiento de las Condiciones de Uso que le sean de aplicación y de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente en el Municipio.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - a. Condiciones de parcela.
 - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
 - c. Condiciones de calidad e higiene.
 - d. Condiciones de dotaciones y servicios.
 - e. Condiciones de seguridad.
 - f. Condiciones ambientales.
 - g. Condiciones de estética.
3. Además todas las construcciones cumplirán las condiciones previstas en el D72/1.992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, la legislación específica sobre aislamiento acústico y térmico (NBE-CA.88 y NBE-CT.79), y toda la normativa de edificación que le sea de obligado cumplimiento.



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. - 3 NOV. 2005
El Secretario Acc.



CAPÍTULO 2º: CONDICIONES DE LA PARCELA.

Art.84 Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las Condiciones Particulares de la zona en que se sitúe.

Art.85 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

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

- a. **Manzana:** es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. **Parcela:** es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c. **Linderos:** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. **Superficie de la parcela:** es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Art.86 Relación entre Edificación y Parcela.

- 1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
- 2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre privado.

Art.87 Segregación y Agregación de Parcelas.

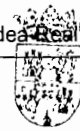
- 1. Solo se permitirán las agregaciones y segregaciones de parcelas si lo permiten las ordenanzas de zona.
- 2. En todo caso la parcela resultante de la agregación o segregación debe de cumplir las condiciones de parcela mínima de la zona de aplicación. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, no permitiéndose su segregación, pero si su agregación.

Art.88 Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código urbanístico, según el presente Plan Parcial, el Proyecto de Compensación y los Proyectos de Parcelación que lo desarrollen.

Art.89 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

- 1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. **Condiciones de urbanización:**
 - I) Estar integrada en un área donde se hayan ejecutado la urbanización básica y secundaria.
 - II) Que aún no estando ejecutada la urbanización secundaria, esta se garantice con arreglo al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I
 - b. **Condiciones de Gestión:**
 - I) Proceder de las segregaciones efectuadas en el Proyecto de Compensación y de Parcelación en su caso.
 - II) Estar integrada en la Entidad Urbanística de Conservación del Sector.
 - c. **Condiciones dimensionales:** Satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Parcial, en relación a:
 - I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.



- II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1ª: Definición.

Art.90 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las Condiciones Particulares de Zona.

SECCIÓN 2ª: Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela.

Art.91 Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Alineaciones y Rasantes, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.
2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las Condiciones Particulares de Zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Art.92 Línea de Edificación y Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.
2. Fondo edificable es la línea marcada en el Plano de Alineaciones y Rasantes o definida dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

Art.93 Fachada y Medianería.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.
2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Art.94 Alineación Virtual.

Alineación virtual en planta superior es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

Art.95 Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.
2. En aquellos casos en que el Plan Parcial establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al trasero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el trasero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las Condiciones Particulares de Zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

En fecha. - 3 NOV 2005
El Secretario Acc.

4. Salvo que las Condiciones Particulares de Zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos
5. Las plantas sótano y cualquier construcción o instalación resultante de desmontes, nivelaciones o excavaciones de terreno, que sobrepase el perímetro de la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, habrá de quedar obligatoriamente subterránea, debiendo realizarse para ello los rellenos que fueran necesarios.

Art.96 Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Art.97 Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de otros edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las Condiciones Particulares de Zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Art.98 Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Art.99 Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el Plan Parcial como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

SECCIÓN 3ª: Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación.**Art.100 Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.**

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.
3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.



En fecha. - 3 NOV 2005

El Secretario Acc.

Art.101 Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Art.102 Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las Condiciones Particulares de Zona.

Art.103 Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.
2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, según lo establecido en el artículo siguiente.
3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

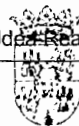
Art.104 Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las Normas de Zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.
2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación a los edificios principales. Su altura no podrá exceder de una planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros.

SECCIÓN 4ª: Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento.**Art.105 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.**

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.
4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.
5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por cada metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Art.106 Cómputo de la Superficie Edificada.



Salvo que las Ordenanzas de Zona establezcan otros para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso desde espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de la parcela, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
2. Se computará al 50% los cuerpos salientes no cerrados (balcones), las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.
3. Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes, tanto de las edificaciones principales como de las auxiliares.

Art.107 Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

SECCIÓN 5ª: Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

Art.108 Sólido Capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Art.109 Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.
2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:
 - a. **Altura de cornisa:** es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
 - b. **Altura total:** es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.
4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Art.110 Altura Máxima.

1. Altura máxima será la señalada en la Condiciones Particulares de Zona como el valor límite de la altura de la edificación.
2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Art.111 Consideración de la Condición de Altura.

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art.112 Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:



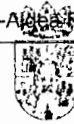
- a. La cubierta del edificio en las condiciones establecidas en este Título. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las Condiciones Particulares de Zona.
- b. Torreones y miradores con un máximo de superficie de veinticinco (25) metros cuadrados cada uno, cuando lo autoricen las Condiciones Particulares de Zona y con las características que estas establezcan.
- c. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de ciento ochenta (180) centímetros de altura.
- d. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- e. Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones descubiertas, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPTMA, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- f. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Art.113 Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:
En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:
 - 1.1. Edificios con frente a una sola vía:
 - a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento veinte (120) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
 - b. Si por el contrario la diferencia de niveles es superior ciento veinte (120) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.
 - 1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.
Se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
2. Edificios exentos:
En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:
 - 2.1 La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la media de las rasantes de las alineaciones.
 - 2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

Art.114 Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. La regulación del Plan considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.
 - a. **Sótano.** Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.
 - b. **Planta baja.** En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los cincuenta (50) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento veinte (120) centímetros por encima de ella. En el resto de las edificaciones la



planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinte (120) centímetros por encima o por debajo de la media de las rasantes de las alineaciones.

c. **Entreplanta.** Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja y de piso. Sólo se podrán realizar entreplantas cuando lo permitan las Condiciones Particulares o de Zona.

d. **Planta piso.** Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e. **Ático.** Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior al cincuenta (50%) por ciento de la planta tipo y su fachada se encuentra retranqueada un mínimo de tres (3) metros del plano de fachada del edificio.

f. **Bajo cubierta.** Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Art.115 Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiese, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Art.116 Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Art.117 Entreplantas.

1. Podrán autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

3. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Condiciones Particulares de las Zonas de Ordenanzas.

Art.118 Planta Baja.

Salvo que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros.

b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Art.119 Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

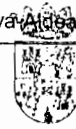
Art.120 Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Los áticos tendrán la misma altura que las plantas pisos y las condiciones definidas en el artículo 114. Sólo podrán realizarse cuando lo autorice expresamente la Ordenanza de Zona.

2. Las plantas bajo cubierta, sólo se autorizan donde expresamente lo permitan las Condiciones Particulares de Zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art.121 Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por una sola edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.



Aprobado definitivamente
En fecha. - 3 NOV 2005
El Secretario Acc.

2. Los patios pueden ser:
- a. **Patio de parcela:** es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:
 - a1. **Patios de ventilación,** que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
 - a2. **Patios de luces,** si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.
 - b. **Patio abierto:** es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
 - c. **Patio inglés:** es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.
 - d. **Patio de manzana:** es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Art.122 Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Art.123 Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las Condiciones Particulares de Zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.

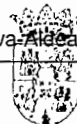
La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Art.124 Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las Condiciones Particulares de Zona las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.
2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios vinculados a cada unidad familiar se ajustarán a los siguientes parámetros:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H:3), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.
 - b. Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.
3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:
 - a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada anteriormente.
 - b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	Relativa	Absoluta (m)
Patios Vivideros	H	9
Patios de Luces:		
-Si iluminan a piezas habitables excepto cocinas	H/3	3,3
-Si si sólo iluminan cocinas	H/4	3,0
Patios de Ventilación	H/5	2,0

- c. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se



entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

d. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 130.

Art.125 Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un medio de la altura (H:2) con un mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según las medidas más desfavorables en cada caso y en todos los puntos de los paramentos.

Art.126 Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art.127 Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o ventilación.

Art.128 Acceso a Patio.

1. Cualquier tipo de patio en vivienda colectiva contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.
2. Sin perjuicio de lo que establezca las Condiciones Particulares de Zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Art.129 Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Art.130 Régimen Jurídico de los Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.
2. Los patios y en general los espacios libres comunes no edificados al interior de las alineaciones exteriores, tendrán una vinculación «ob Rem» a la vivienda, de tal manera que en ningún caso podrán enajenarse con carácter independiente vivienda y dichos espacios.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS.

Art.131 Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

SECCIÓN 1ª: Condiciones de Calidad.

Art.132 Calidad de las Construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.



Art.133 Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento acústico y las condiciones de aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondiente Normas Básicas de Edificación.
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCIÓN 2ª: Condiciones Higiénicas de los Locales.

Art.134 Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art.135 Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Art.136 Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art.137 Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de a cota de referencia o del terreno y sólo los usos expresamente autorizados por las Ordenanzas de Zona.

Art.138 Ventilación e Iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a mas de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Art.139 Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Art.140 Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

SECCIÓN 1ª: Dotación de Agua.

Art.141 Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

Art.142 Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

SECCIÓN 2ª: Dotación de Energía.

Art.143 Electricidad.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, a la normativa vigente en cada momento.

Art.144 Combustibles Líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados líquidos del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art.145 Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Art.146 Instalaciones de Aire Acondicionado.

Todas las edificaciones, cualquiera que sea su uso, deberán prever la instalación interna de acondicionamiento de aire, así como prever la ubicación de la maquinaria exterior e interior, evitando la aparición de aparatos de ventana y compresores exteriores no previstos.

SECCIÓN 3ª: Dotaciones de Comunicación.

Art.147 Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónica.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente

En fecha.

3 NOV 2007
El Secretario Acc.

Art.148 Telecomunicaciones.

Los edificios cumplirán las disposiciones establecidas en el RD 279/1999, de 22 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios.

Art.149 Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 4ª: Servicios de Evacuación.

Art.150 Evacuación de Aguas Pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Art.151 Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art.152 Evacuación de Humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta supere el cinco por ciento (5%) de la del patio.
3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

Art.153 Evacuación Residuos Sólidos Urbanos.

Se cumplirá en todo momento las Ordenanzas Municipales de Puerto Real para la Limpieza de la Red Viaria y la Retirada de Residuos Sólidos Urbanos. Dotando al edificio de las instalaciones necesarias para la correcta evacuación de los Residuos y conforme a la referida Ordenanza Municipal.

SECCIÓN 5ª: Instalaciones de Confort.

Art.154 Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá prever una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor o frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.



2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.
5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales con competencias en la materia.
6. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio.

Art.155 Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras y rampas mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con las escaleras.
6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
9. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

CAPÍTULO 6º: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Art.156 Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Art.157 Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de



exhibir el número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, privativo o comunal, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los ciento cincuenta (150) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Art.158 Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados.

Art.159 Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.160 Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (120) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura. Las dimensiones de la puerta permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas.

Art.161 Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Art.162 Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a ciento diez (110) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. Los rellanos de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas



mediante ensayos. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación central, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

Art.163 Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan con un mínimo de ciento veinte (120) centímetros, con una pendiente no superior al seis por ciento (6%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los setenta (70) centímetros.

Art.164 Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango y ámbito Autonómico.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Art.165 Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse.

Art.166 Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

CAPÍTULO 7º: CONDICIONES AMBIENTALES.

Art.167 Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio ambiente por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.



Art.168 Compatibilidad de Actividades.

1. En el ámbito del presente Plan Parcial solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental y que dispongan de las medidas de corrección de prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, solamente por chimenea de características adecuadas.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiese, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
 - e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
 - f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art.169 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art.170 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

CAPÍTULO 8º: CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Art.171 Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la actuación.

Art.172 Aplicación.

Las condiciones estéticas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes Normas Básicas y en las Ordenanzas de Zona.

Art.173 Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diesen frente y otros aspectos desde los lugares que permitiesen su vista.

Art.174 Tratamiento de las Plantas Bajas.

1. En las obras de edificación que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizarse con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio.
2. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación y su acabado comprenderá como mínimo:
 - a. Las partes macizas se ejecutarán completamente, al mismo nivel de acabados que el resto de la edificación.



b. Los huecos, si no se ejecutaran los escaparates, quedarán cubiertos por cierres metálicos enrollables totalmente opacos.

Art.175 Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos que se establezcan en las Condiciones Particulares.

Art.176 Soportales.

1. En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
 - b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - c. Y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las Condiciones de Uso o la zona en que se encuentre.
2. Idénticas condiciones se aplicarán cuando el planeamiento obligue a su construcción.

Art.177 Fachadas Ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán, en la medida de lo posible, las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Art.178 Cuerpos Salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja, salvo que lo autoricen expresamente las Ordenanzas de Zona y en las condiciones que estas establecieran

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la altitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la alineación o dos (2) metros en cualquier caso y sin que pueda exceder su desarrollo de la mitad (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo, los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros del nivel de la acera.

Art.179 Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes 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. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo del ancho del vial respecto a la fachada ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres y medio (3,5) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de cien (100) centímetros.

d. En todo caso el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas de Zona.

Art.180 Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Art.181 Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

Art.182 Cubiertas.

Las cubiertas de las edificaciones podrán ser planas o inclinadas, debiendo en este último caso cumplirse las siguientes condiciones:

- a. La pendiente de los planos inclinados se situará entre treinta (30) grados y cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales en ambos casos.
- b. La profundidad mínima de los faldones, cuando tras ellos se realice una cubierta plana será de tres (3) metros.
- c. Como material de cubierta se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.
- d. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como con láminas asfálticas.
- e. Cuando la edificación se alinee al vial deberán preverse en dicha fachada canalones y bajantes.

Art.183 Cerramientos.

1. Tanto los Solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Las parcelas deberán cerrarse, de conformidad con lo que establezcan en cada caso las Normas Básicas de Tipologías o las Ordenanzas de Zona y si éstas no lo hiciesen, con vallas de altura inferior a doscientos (200) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos deberá resolverse con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art.184 Protección del Arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública y en el interior de los solares o parcelas deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causante de su pérdida.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado de las protecciones que impidan su lesión o deterioro.
5. La sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiese dar su origen. La sustitución se hará por unidades del mismo porte que las desaparecidas y empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art.185 Consideración del Entorno.



En fecha. - 3 NOV 2005

El Secretario Acc.

1. Las edificaciones deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto al mar y los espacios libres, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Art.186 Urbanización y Ajardinamiento de la Superficie Libre de Edificación.

1. La Superficie Libre de Edificación de las parcelas deberá ajardinarse y arbolarse, al menos, en el cincuenta por ciento (50%) de su extensión.
2. Los proyectos de edificación deberán contemplar la urbanización y ajardinamiento de la Superficie Libre de Edificación, pudiendo la Administración Urbanística Municipal denegar la concesión de la licencia de edificación, por considerar insuficiente o insatisfactorio el tratamiento previsto.

TÍTULO SEXTO: NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

Art.187 Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan Parcial, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

SECCIÓN 1ª: La Urbanización de los Espacios Varios.

Art.188 Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del cero coma veinticinco (0,25%) por ciento para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).
3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de doscientos (200) centímetros, estarán pavimentadas, al menos, en ciento veinte (120) centímetros de su ancho pudiendo el resto ajardinarse. Se podrán acompañar de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las presentes Normas.
5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Art.189 Condiciones de Diseño del Viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan Parcial es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan Parcial, deberá en todo caso estar adecuadamente justificada. La previsión de medianas ajardinadas en el viario es asimismo vinculante.

Art.190 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.
5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Art.191 Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse paulatinamente de manera perceptible para el usuario.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.
5. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Art.192 Vías para Bicicletas.

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

Art.193 Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a. Unidireccional (a uno o a ambos lados):

- * Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
- * Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
- * Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

b. Bidireccional:

- * Aparcamiento en línea, cinco (5) metros.
- * Aparcamiento en batería, siete (7) metros.
- * Aparcamiento en espina, cinco y medio (5,5) metros.

En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 3 NOV 2009
El Secretario Acc.



Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

SECCIÓN 2ª: La Urbanización de los Espacios Libres.

Art.194 Diseño.

1. El diseño de los Espacios Libres se acomodará a la posición, superficie y funciones a desarrollar por cada uno de ellos.
2. De manera general se tratará de integrar los lugares de paseo, con los de estancia y lúdicos, así como cuando la superficie lo permita, con areneros, zonas de juego, zonas deportivas no cerradas,..etc.
3. Se permitirá la compatibilidad de las zonas verdes con zonas deportivas no cerradas siempre que; la zona deportiva no supere el 30% de la superficie total de ambas del conjunto, no se vaya en contra del carácter del parque o jardín, y no supongan molestias para el resto de los usuarios
4. Cuando así esté previsto en el Plan Parcial el diseño integrará las vías de bicicletas y vías compartidas, velando por la seguridad de los usuarios.
5. Las líneas de árboles y la pavimentación apoyarán los ejes ordenadores básicos y potenciarán los hitos paisajísticos.
6. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General y del Decreto 72/1992 de 5 de mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía.

Art.195 Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

SECCIÓN 3ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Art.196 Dimensionamiento de Redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de la totalidad del suelo de la actuación, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionadas por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Art.197 Red de Abastecimiento de agua potable.

Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de doscientos (200) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos.
En las bocas de riego de la red de agua se indicará claramente que el agua es no potable.

Art.198 Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezcan los Proyectos de Urbanización, conforme a las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, la correspondiente legislación específica y las disposiciones de la Compañía Suministradora.
2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Art.199 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema de saneamiento y drenaje de aguas pluviales será separativo.
2. En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido.
3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0, 6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiese una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.
5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.
6. En todo caso se cumplirán las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, las correspondientes a la Legislaciones específicas y las disposiciones de la Empresa suministradora.

Art.200 Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismo o empresas a las que se confíe su explotación.
2. Toda la urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica, y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Art.201 Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hiciesen simultáneamente.
2. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin.
3. En todo caso se cumplirán las Ordenanzas de las Normas Urbanísticas vigentes en el municipio, las correspondientes a la Legislaciones específicas, el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 02/08/2002 cuya entrada en vigor corresponde a Proyectos con Licencia posterior a 02/08/2003, las disposiciones de la Empresa suministradora, y en especial el Plan Especial de Telecomunicaciones por cable de Puerto Real.

Art.202 Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre.

SECCIÓN 4ª: Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

Art.203 Características Generales.

Se cumplirá lo dispuesto en las "Ordenanzas Municipales de Puerto Real para la Limpieza de la Red Viaria y la Retirada de los Residuos Sólidos Urbanos". Publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz nº 128 de fecha 5 de Junio de 1.998.

- Durante la ejecución de las obras de urbanización se deberán cumplir las indicaciones recogidas en el CAPÍTULO 4. de las mencionadas Ordenanzas Municipales referido a la recogida de escombros, tierras y restos de obras.

- Art.13. ISLAS VERDES: Debiéndose contemplar la ubicación de una isla verde por cada 25 viviendas o fracción. Estas "islas verdes" entendidas como superficie restringida para la ubicación de diferentes contenedores claramente diferenciados, para cada uno de los siguientes residuos: vidrio, papel/cartón, latas/metales y residuos orgánicos/otros, se recogerán en el Proyecto de Urbanización.

DILIGENCIA



Aprobado definitivamente
En fecha. - 3 NOV 2005
El Secretario Acc.

TITULO SÉPTIMO: NORMAS BÁSICAS DE TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES


CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES GENERALES.

Art.204 Definición y Alcance

1. Se denomina tipologías residenciales a los efectos de las presentes Normas, a las distintas formas de agregación de las unidades de vivienda en conjuntos edificatorios mas complejos, así como a las formas de agregación de estos entre sí.
2. Las tipologías según se contemplen en las Ordenanzas de Zona podrán ser:
 - a) Determinada: es aquella cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el Planeamiento a cada Zona de Ordenanza
 - b) Permitida: es aquella cuya implantación puede autorizarse con la determinada, sin perder las características que le son propias en las condiciones establecidas por el presente Titulo.
3. Las disposiciones del presente Título serán de aplicación en las Ordenanzas de Zona, con el sentido que aquí se les otorga.

Art.205 Clasificación.

1. Las tipologías residenciales reclasifican según el siguiente cuadro:

USO PORMENORIZADO	TIPOLOGÍA
<p style="text-align: center;">DILIGENCIA</p> <p style="text-align: center;">Aprobado definitivamente Residencial Unifamiliar</p> <p style="text-align: center;">En fecha. - 3 NOV 2005</p> <p style="text-align: center;">El Secretario Acc.</p> 	Unifamiliar Exenta Unifamiliar Pareada Unifamiliar Agrupada Unifamiliar en Hilera Unifamiliar en Manzana Unifamiliar en Manzana Unifamiliar Tradicional
	Residencial Colectiva

2. Todas las tipologías anteriores, salvo las tradicionales, podrán ser de dos clases:
 - a) Sobre Espacio Libre de Parcela Comunal; cuando la edificación de referencia no tiene vinculada funcionalmente de forma exclusiva ninguna superficie del Espacio Libre de Parcela, según lo establecido en el artículo 109 a).
 - b) Con Espacio Libre de Parcela Privativo; cuando dentro de una parcela que permite otras edificaciones, la edificación de referencia tiene vinculada funcionalmente, mediante cerramientos interiores, una parte de ella, según lo establecido en el artículo 109 b).

Art.206 Condiciones Generales para las Edificaciones con Espacio Libre de Parcela Privativo

1. Dentro de una misma Parcela Privativa podrán proyectarse distintas tipologías, siempre que estén permitidas por la Ordenanza de Zona y en las condiciones que ésta determine.
2. Las condiciones superficiales del Espacio Libre de Parcela Privativo se obtendrán en cada caso por adición de las indicadas en este Titulo o en las Ordenanzas de Zona, para las distintas tipologías utilizadas en el conjunto. Las superficies que se expresan en este Titulo incluyen la superficie ocupada.
3. Las condiciones de separación a linderos o cerramientos y entre edificaciones serán las de la tipología que, utilizada en el conjunto, obligue a mayores distancias.
4. Las edificaciones formadas por uno o varios conjuntos adosados de una o varias tipologías se ejecutarán simultáneamente en el tiempo, no permitiéndose su faseado.



5. Cuando por la agrupación de tipologías prevista en una promoción pueda, a juicio de las administración urbanística municipal, resultar confusa la normativa de aplicación, aquella podrá exigir la formulación de un Estudio de Detalle; que contendrá como mínimo la explicitación de las tipologías proyectadas, la ordenación de los volúmenes resultantes y la fijación de distancias entre las edificaciones y entre estas y los cerramientos interiores, alineaciones y linderos.

CAPÍTULO 2º: NORMAS DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SECCIÓN 1º: Definiciones.

Art.207 Vivienda Unifamiliar Exenta

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar Exenta aquella edificación constituida por una unidad de vivienda unifamiliar, separada espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

Art.208 Vivienda Unifamiliar Pareada

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar Pareada el conjunto formado por dos unidades de vivienda unifamiliar adosadas horizontalmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

Art.209 Vivienda Unifamiliar Agrupada.

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar Agrupada el conjunto formado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar adosadas horizontalmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro

Art.210 Vivienda Unifamiliar en Hilera.

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar en Hilera el conjunto formado por unidades de vivienda unifamiliar adosadas lateralmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en sus lados frontal y trasero.

Art.211 Vivienda Unifamiliar en Manzana.

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar en Manzana el conjunto formado por unidades de vivienda unifamiliar adosadas lateralmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en sus lados frontales.

SECCIÓN 2ª: Condiciones generales Comunes a Todas las Tipologías.

Art.212 Condiciones Generales.

1. La construcción de cada conjunto de viviendas deberá realizarse simultáneamente en el tiempo, no permitiéndose su faseado.
2. El conjunto edificado guardará una distancia con cualquier otra construcción de al menos vez y media (1,5) la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros.
3. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el Título Quinto para la edificación exenta.
4. La altura de la edificación no podrá exceder de P.B+1 y de siete y medio (7'5) metros.
5. La dimensión máxima en cualquier dirección de la edificación no superará los setenta y cinco (75) metros, o cien (100) metros en el caso de que existiesen pasajes en planta baja.
6. Los espacios no construidos en el interior de los conjuntos de vivienda unifamiliar agrupada y en manzana tendrán la consideración de patios, pudiendo utilizarse dichos espacios para el acceso común a las viviendas, siempre que dicho acceso tenga una dimensión mínima de seis (6) metros.

SECCIÓN 3ª: Condiciones Particulares para los Conjuntos de Viviendas Unifamiliares con Superficie Libre de Parcela Privativa

Art.213 Condiciones Comunes a Todas las Tipologías.

1. Las edificaciones podrán disponerse sobre los cerramientos interiores de parcela o de forma aislada sobre la Superficie Libre de Parcela Privativa. En este último caso deberá separarse de los cerramientos interiores de parcela al menos dos tercios (2/3) de la altura, con un mínimo de cuatro (4)

metros. La separación de las edificaciones a las alineaciones y a los linderos perimetrales serán las que marquen las Ordenanzas de Zona.

2. No se permiten construcciones auxiliares dentro de la Superficie Libre de Parcela Privativa, salvo que las Ordenanzas de Zona determinen lo contrario, además de las características que deben cumplir estas edificaciones.

3. Los cerramientos con el resto de la parcela, en su caso, se realizarán con setos vivos o protecciones diáfanos, con una altura máxima de dos (2) metros. Los cerramientos perimetrales de la parcela a las alineaciones o linderos se realizarán como determinen las Ordenanzas de Zona.

Art.214 Vivienda Unifamiliar Exenta con Superficie Libre de Parcela Privativa.

La superficie mínima vinculada a cada unidad de vivienda no será inferior a setecientos (700) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinarán otra superior.

Art.215 Vivienda Unifamiliar Pareada con Superficie Libre de Parcela Privativa.

La superficie mínima vinculada a cada conjunto no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda agrupadas por trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, con un mínimo de setecientos (700) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

Art.216 Vivienda Unifamiliar Agrupada con Superficie Libre de Parcela Privativa.

La superficie mínima vinculada a cada conjunto no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda agrupadas por trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, con un mínimo de cinco mil (5.000) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

Art.217 Vivienda Unifamiliar en Hilera con Superficie Libre de Parcela Privativa.

La superficie mínima vinculada a cada conjunto no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda agrupadas por trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, con un mínimo de cinco mil (5.000) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

Art.218 Vivienda Unifamiliar en Manzana con Superficie Libre de Parcela Privativa.

La superficie mínima vinculada a cada conjunto no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda agrupadas por trescientos cincuenta (300) metros cuadrados, con un mínimo de cinco mil (5.000) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

SECCIÓN 4ª: Vivienda Unifamiliar Tradicional.

Art.219 Definición.

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar Tradicional la unidad o conjunto de unidades de vivienda unifamiliar, situadas sobre la alineación del vial y adosadas lateralmente.

Art.220 Condiciones Generales

1. La construcción de los conjuntos de Vivienda Unifamiliar Tradicional deberá realizarse simultáneamente en el tiempo, no permitiéndose su faseado.

2. Las edificaciones se situarán entre la alineación del vial o viales a los que den fachada o línea de edificación, en su caso y la alineación interior o fondo edificable, en su caso, que se marquen en el Plano de Alineaciones y Rasantes, ocupando la totalidad del frente de parcela.

3. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el Título Quinto para la edificación con alineación obligatoria a vial.

4. La altura de la edificación será la que en cada caso establezcan las Ordenanzas de Zona.

5. Los espacios no construidos en el interior de la edificación tendrán la consideración de patios, regulándose por las normas contenidas en el Título Quinto.

6. Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachada.

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha 3 NOV 2005
El Secretario Acc.



CAPÍTULO 3º: NORMAS DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA COLECTIVA.

SECCIÓN 1ª: Definición.

Art.221 Vivienda Colectiva en Bloque Aislado.

Se entiende por tipología de Vivienda Colectiva en Bloque Aislado al edificio resultado de la agregación de dos o mas viviendas por planta en torno a una única escalera, separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

Art.222 Vivienda Colectiva en Bloque Lineal.

Se entiende por tipología de Vivienda Colectiva en Bloque Lineal al edificio formado por la unión lateral de dos o mas conjuntos resultado cada uno de ellos, de la agregación de dos o mas viviendas por planta en torno a una escalera y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

Art.223 Vivienda Colectiva en Bloque Agrupado.

Se entiende por tipología de Vivienda Colectiva en Bloque Agrupado al edificio formado por dos o mas conjuntos resultado cada uno de ellos, de la agregación de dos o mas viviendas por planta en torno a una escalera y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela.

Art.224 Vivienda Colectiva en Bloque Adosado.

Se entiende por tipología de Vivienda Colectiva en Bloque Adosado al edificio formado por la unión de dos o mas conjuntos resultado cada uno de ellos, de la agregación de dos o mas viviendas por planta en torno a una escalera y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

SECCIÓN 2ª: Condiciones Generales Comunes a Todas las Tipologías.

Art.225 Condiciones Generales.

1. La construcción de cada conjunto de viviendas deberá realizarse simultáneamente en el tiempo, no permitiéndose su faseado.
2. El conjunto edificado guardará una distancia con cualquier otra construcción de al menos vez y media (1'5) la semisuma de las alturas, con un mínimo de diez (10) metros.
3. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el Titulo Quinto para la edificación exenta.
4. La altura de la edificación no podrá exceder de PB+1 y de siete y medio (7,5) metros.
5. La dimensión máxima en cualquier dirección de la edificación no superará los setenta y cinco (75) metros.

SECCIÓN 3ª: Condiciones Particulares para los Conjuntos de Viviendas Colectivas con la Superficie Libre de Parcela Privativa.

Art.226 Condiciones Generales.

1. Las edificaciones podrán disponerse sobre los cerramientos interiores de parcela o de forma aislada sobre la Superficie Libre de Parcela Privativa. En este último caso deberá separarse de los cerramientos interiores de parcela al menos dos tercios (2/3) de la altura, con un mínimo de cinco (5) metros. La separación de las edificaciones a las alineaciones y a los linderos perimetrales serán las que marquen las Ordenanzas de Zona.
2. No se permiten construcciones auxiliares dentro de la Superficie Libre de Parcela Privativa, salvo que las Ordenanzas de Zona determinen lo contrario, además de las características que deben cumplir estas edificaciones.
3. Los cerramientos interiores del conjunto, si los hubiera y de éste con el resto de la parcela, en su caso, se realizarán con setos vivos o protecciones diáfanos, con una altura máxima de dos (2) metros. Los cerramientos perimetrales de la parcela a las alineaciones o linderos se realizarán como determinen las Ordenanzas de Zona.

Art.227 Vivienda Colectiva en Bloque Aislado.

La superficie mínima vinculada a cada edificación no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda por trescientos (300) metros cuadrados, con un mínimo de cinco mil (5.000) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

Art.228 Vivienda Colectiva en Bloque Lineal.

La superficie mínima vinculada a cada edificación no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda por trescientos (300) metros cuadrados, con un mínimo de cinco mil (5.000) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

Art.229 Vivienda Colectiva en Bloque Agrupado.

La superficie mínima vinculada a cada edificación no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda por trescientos (300) metros cuadrados, con un mínimo de cinco mil (5.000) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

Art.230 Vivienda Colectiva en Bloque Adosado.

La superficie mínima vinculada a cada edificación no será inferior al producto de multiplicar el número de unidades de vivienda por setenta y cinco (75) metros cuadrados, con un mínimo de dos mil (2.000) metros cuadrados, salvo que las Ordenanzas de Zona determinaran otra superior.

SECCIÓN 4ª. Vivienda Colectiva Tradicional

Art.231 Definición.

Se entiende por tipología de Vivienda Colectiva Tradicional a la edificación resultante de la agregación de viviendas o locales de otro uso, en torno a una sola escalera, situada sobre la alineación del vial y adosada lateralmente

Art.232 Condiciones Generales.

1. La construcción de las edificaciones o conjuntos de edificaciones de Vivienda Colectiva Tradicional deberá realizarse simultáneamente en el tiempo, no permitiéndose su faseado.
2. Las edificaciones se situarán entre la alineación del vial o viales a los que den fachada o línea de edificación, en su caso y la alineación interior o fondo edificable, en su caso, que se marquen en el Plano de Alineaciones y Rasantes, ocupando la totalidad del frente de parcela.
3. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el Título Quinto para la edificación con alineación obligatoria a vial.
4. La altura de la edificación será la que en cada caso marquen las Ordenanzas de Zona.
5. Los espacios no construidos en el interior de la edificación tendrán la consideración de patios, regulándose por las normas contenidas en el Título Quinto.
6. Se prohíben los patios ingleses y los patios abiertos a fachada.

TÍTULO OCTAVO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPÍTULO 1º: DISPOSICIONES PRELIMINARES.


Art.233 Condiciones Particulares de Zona.

Las Condiciones Particulares u Ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Cuarto, Quinto y Séptimo, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

Art.234 Zonas.

El presente Plan Parcial, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas:
Zona de Unifamiliar Exenta (UE).
Zona de Unifamiliar Pareada (UP).
Zona de Unifamiliar Adosada (UA).
Zona de Bloques plurifamiliares (BP).
Zona Hotelera (H).
Zona Terciaria y de Servicios (TER, DEP, DOC y S)
Zona de Campo de Golf (G)

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. - 3 NOV 2005
El Secretario Acc.



Art.235 Fases de Ejecución de las Edificaciones.

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes o las que resulten en los Proyectos de Reparcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Estudio de Detalle, así como un Anteproyecto Inicial con la suficiente definición arquitectónica.
 - b. Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.
 - c. Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.
3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el Estudio de Detalle.

CAPÍTULO 2º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE UNIFAMILIAR EXENTA (UE).

Art.236 Delimitación Subzonas.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras UE.

Art.237 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las siguientes determinaciones:

- a. Superficie mínima de parcela: 700 m² metros cuadrados.
- b. Frente mínimo: 18 m. metros.
- c. Fondo mínimo: 25 m. metros
- d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 15 m de diámetro.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

Art.238 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- a. Ocupación máxima sobre rasante: 40% de la superficie de la parcela.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: 100% de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado en el Art. 95.4.
- c. Edificabilidad neta: 0,293 m²/m²s.
- d. Separación a linderos:
 - * Linderos frontales (a vía pública): 6 metros. En las parcelas que tengan uno o varios linderos con el campo de golf la separación a éstos de la edificación será como mínimo de 10 metros.
 - * Linderos laterales (a otras propiedades): 4 metros
- e. Altura máxima: Planta Baja + 1 (PB+1), 7,5 metros.

Art.239 Condiciones Particulares de Densidad.

1. El número máximo de viviendas será de 1 por parcela.

Art.240 Construcciones auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares en los Espacios Libres de Parcela, tales como trasteros y garajes, con una superficie mínima de 12 m², y altura máxima de 2,20 m, retranqueados del frente de parcela 4,00 metros, no teniendo que cumplir el resto de parámetros relativos a retranqueos. En caso de adosarse deberá contar con el consentimiento del vecino adosado definitivamente.
2. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.241 Construcción por encima de la altura máxima.

1. Serán de aplicación las establecidas en las Condiciones Generales.

DILIGENCIA
En fecha: - 3 NOV 2005
El Secretario Acc.

Art.242 Condiciones Particulares de los cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos frontales a viales de las parcelas se situarán obligatoriamente sobre las líneas de parcela marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por el libro de estilo de la edificación de la Entidad Urbanística Conservadora, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.243 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso global determinado será el residencial unifamiliar.
2. Bajo rasante se permite el uso de garaje ligado a la vivienda.

CAPÍTULO 3º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE UNIFAMILIAR PAREADA (UP).

Art.244 Delimitación Subzonas.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras UP.

Art.245 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las siguientes determinaciones:

- a. Superficie mínima de parcela: 350 m² metros cuadrados.
- b. Frente mínimo: 10 m. metros.
- c. Fondo mínimo: 20 m. metros
- d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 8 m de diámetro.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

Art.246 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación se adosará a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario.

Art.247 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- a. Ocupación máxima sobre rasante: 40% de la superficie de la parcela.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: 100% de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado en el Art. 95.4.
- c. Edificabilidad neta: 0,400 M2t/m2s.
- d. Separación a linderos:
* Linderos frontales (a vía pública): 6 metros.
* Linderos laterales (a otras propiedades): 4 metros
- e. Altura máxima: planta baja mas una (PB+1), 7,5 metros.



DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. = 3 NOV 2005
El Secretario Acc.

Art.248 Condiciones Particulares de Densidad.

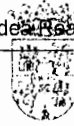
1. El número máximo de viviendas será de 1 por parcela.

Art.249 Construcciones auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares en los Espacios Libres de Parcela, tales como trasteros y garajes, con una superficie mínima de 12 m², y altura máxima de 2,20 m, retranqueados 4,00 metros del frente de parcela, no teniendo que cumplir el resto de parámetros relativos a retranqueos. En caso de adosarse deberá contar con el consentimiento del colindante.
2. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.250 Construcción por encima de la altura máxima.

1. Serán de aplicación las establecidas en las Condiciones Generales.



En fecha. - 3 NOV 2005

El Secretario Acc.

Art.251 Condiciones Particulares de los cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos frontales a viales de las parcelas se situarán obligatoriamente sobre las líneas de parcela marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por el libro de estilo de la edificación de la Entidad Urbanística Conservadora, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.252 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso global determinado será el residencial unifamiliar.
2. Bajo rasante se permite el uso de garaje ligado a la vivienda.

CAPÍTULO 4º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE UNIFAMILIAR ADOSADA (UA).**Art.253 Delimitación Subzonas.**

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras UA.

Art.254 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las siguientes determinaciones:

- a. Deberá mantenerse una relación mínima de 350 m² de parcela por vivienda
- a. Superficie mínima de parcela: 5.000 m² metros cuadrados.
- b. Frente mínimo: 50 m. metros.
- c. Fondo mínimo: 40 m. metros
- d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 35 m de diámetro.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

Art.255 Condiciones de la Edificación.

1. La unidad edificatoria será como mínimo el resultado de la agrupación de 5 viviendas.

Art.256 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- a. Ocupación máxima sobre rasante: 35% de la superficie de la parcela.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: 40% de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado en el Art. 95.4.
- c. Edificabilidad neta: 0,301 M2t/m2s.
- d. Separación a linderos:
 - * Linderos frontales (a vía pública): 6 metros. En las parcelas que tengan uno o varios linderos con el campo de golf la separación a éstos de la edificación será como mínimo de 10 metros.
 - * Linderos traseros (a otras propiedades): 4 metros
- e. Altura máxima: planta baja mas una (PB+1), 7,5 metros.
- f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de una vez y media la semisuma de las alturas, con un mínimo de 5 metros.

Art.257 Condiciones Particulares de Densidad.

1. El número máximo de viviendas será el resultante de la aplicación de los parámetros anteriores en cada caso.

Art.258 Construcciones auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares en los Espacios Libres de Parcela.
2. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a portería, sin que su altura pueda exceder de 1 planta o de 3,5 metros.



En fecha. - 3 NOV 2005

El Secretario Ac.

3. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.259 Construcción por encima de la altura máxima.

1. Serán de aplicación las establecidas en las Condiciones Generales.

Art.260 Condiciones Particulares de los cerramientos de parcela.

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos frontales a viales de las parcelas se situarán obligatoriamente sobre las líneas de parcela marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por el libro de estilo de la edificación de la Entidad Urbanística Conservadora, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.261 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso global determinado será el residencial unifamiliar.
2. Bajo rasante se permite el uso de garaje ligado a la vivienda.

CAPÍTULO 5º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CONDOMINIOS O BLOQUES PLURIFAMILIARES (BP).

Art.262 Delimitación Subzonas.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con la letra BP.

Art.263 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las siguientes determinaciones:

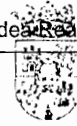
- a. Deberá mantenerse una relación mínima de 300 m² de parcela por vivienda
- a. Superficie mínima de parcela: 5.000 m² metros cuadrados.
- b. Frente mínimo: 50 m. metros.
- c. Fondo mínimo: 40 m. metros
- d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 35 m de diámetro.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

Art.264 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- a. Ocupación máxima sobre rasante: 35% de la superficie de la parcela.
- b. Ocupación máxima bajo rasante: 40% de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado en el Art. 95.4.
- c. Edificabilidad neta: 0,423 M2t/m2s.
- d. Separación a linderos:
 - * Linderos frontales: las construcciones se separarán al menos una vez la altura, con un mínimo de 6 metros. En las parcelas que tengan uno o varios linderos con el campo de golf la separación a éstos de la edificación será como mínimo de 10 metros.
 - * Linderos laterales: las construcciones se separarán al menos una vez la altura, con un mínimo de 6 metros.
- e. Altura máxima: planta baja mas una (PB+1), 7,50 metros.
- f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre sí una distancia mínima de una vez y media la semisuma de las alturas, con un mínimo de 10 metros, excepto en las fachadas que no presenten huecos de vistas que la distancia será una vez la semisuma de la altura, con un mínimo de 5 metros.
- g. La dimensión máxima de las edificaciones en cualquier dirección no superará los setenta y cinco (75) metros.

Art.265 Construcciones Auxiliares.



En fecha. - 3 NOV 2003

El Secretario Acc.

1. Se permiten las construcciones auxiliares en los Espacios Libres de Parcela.
2. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a portería, sin que su altura pueda exceder de 1 planta o de 3,5 metros.
3. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.266 Plantas Bajas Porticadas.

Se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de la edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con las normas del Título Quinto. A los efectos de la altura permitida contarán como una planta.

Art.267 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela.

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos frontales de las parcelas se situarán obligatoriamente sobre las alineaciones marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Será obligatorio el vallado de las parcelas.
3. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por el libro de estilo de la edificación de la Entidad Urbanística Conservadora, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.268 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el residencial plurifamiliar.
2. Sobre rasante se permiten además los siguientes usos:
 - * Residencial unifamiliar.
 - * Infraestructuras urbanas básicas.
3. Sobre todas las parcelas podrá implantarse la tipología de apartamento. A los efectos del cómputo de edificabilidad, dichos apartamentos tendrán una equivalencia de tres por cada dos viviendas, que sólo será compatible con el de infraestructuras urbanas básicas. Los apartamentos cumplirán las condiciones establecidas para la vivienda mínima en el art. 3.2.1 de Plan General vigente, en todo caso estarán compuestos por una estancia-comedor-cocina, 2 dormitorios como máximo (uno de ellos dobles) y un cuarto de baño completo, con una superficie total superior a los 34 m² útiles y cumpliendo la condición de vivienda exterior. También podrá implantarse el uso pormenorizado Hospedaje, dentro del uso global Terciario y Servicios, con la relación, ya establecida en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente, de 4 plazas turísticas por vivienda.
4. Bajo rasante se permite el uso de garaje.
5. Bajo rasante y cuando se haya implantado el uso hospedaje se permiten las instalaciones complementarias a dicho uso que no sean accesibles por el público.

Art.269 Condiciones Particulares de Tipologías.

1. Excepto que se establezca una determinación pormenorizada en el Plano de Calificación del Suelo, la tipología determinada es la Vivienda Colectiva en cualquiera de sus clases. Además, se permiten las siguientes tipologías:
 - * Vivienda Unifamiliar Agrupada.
 - * Vivienda Unifamiliar Adosada en Hilera.
 - * Vivienda Unifamiliar Adosada en Manzana.

CAPÍTULO 6º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA HOTELERA (H).

Art.270 Delimitación.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con la letra H.

Art.271 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las siguientes determinaciones:

- a. Superficie mínima de parcela: 2.000 m² metros cuadrados.



- b. Frente mínimo: 50 m. metros.
- c. Fondo mínimo: 40 m. metros
- d. La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 35 m de diámetro.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

Art.272 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. Ocupación sobre rasante: setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela, en las condiciones que se determinan en el Plano de Calificación del Suelo.
2. Ocupación bajo rasante: 60% por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado por el Art. 95.4.
3. Edificabilidad neta: 12.000 M2t
4. Altura de la edificación: planta baja mas dos (P.B.+2), con un máximo de 12 metros, permitiéndose una planta más de superficie menor al 25% de la superficie de la planta inferior, para instalaciones, torreones, miradores u otras dependencias auxiliares.
5. Separación a linderos:
Las edificaciones se separarán del eje del vial al que de frente el lindero, y del resto de los linderos, al menos, una vez la altura con un mínimo de 10 metros.
6. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos una vez la semisuma de las alturas, con un mínimo de 8 metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se considerarán a estos efectos.
7. La dimensión máxima de las edificaciones en cualquier dirección no superará los setenta y cinco (75) metros.

Art.273 Construcciones Auxiliares.

1. Se permiten las construcciones auxiliares.
2. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a portería y control, sin que su altura pueda exceder de 1 planta o de 3,5 metros.
3. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.274 Plantas Bajas Porticadas y Áticos.

1. Se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de la edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con las normas del Título Quinto. A los efectos de la altura permitida contarán como una planta.
2. Áticos: se permiten los áticos en las condiciones establecidas en el Título Quinto.

Art.275 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela .

1. Los cerramientos correspondientes a los linderos de las parcelas, se situarán obligatoriamente sobre las alineaciones marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes.
2. Será obligatorio el vallado de las parcelas.
3. Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por el libro de estilo de la edificación de la Entidad Urbanística Conservadora, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.

Art.276 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado será el hospedaje, tal y como se define en el Art. 30 del Capítulo 5; "Uso terciario y de Servicios"
* Espectáculos y salas de reunión.
* Infraestructuras urbanas básicas.
2. Bajo rasante se permite el uso de garaje e instalaciones complementarias al uso Hotelero que no sean accesibles por el público.



En fecha. 3 NOV 2005

El Secretario Acc.

CAPÍTULO 7º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA TERCIARIA-COMERCIAL (TER)

Art.277 Delimitación y Subzonas.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación de Suelo, con las letras TER.

Art.278 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las siguientes determinaciones:

- Superficie mínima de parcela: 1.400 m² metros cuadrados.
- Frente mínimo: 35 m. metros.
- Fondo mínimo: 40 m. metros
- La forma de la parcela será tal que permita la inscripción de un círculo de 15 m de diámetro.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

Art.279 Estudios de Detalle.

La Administración Urbanística Municipal exigirá la formulación de un Estudio de Detalle para la ordenación volumétrica de la parcela de la zona, para el mejor control urbanístico de la actuación.

Art.280 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

- Ocupación sobre rasante: 70% de la superficie de la parcela.
- Ocupación bajo rasante: la efectivamente ocupada sobre rasante.
- Superficie edificable: 6.806 m².
- Altura de la edificación: Planta Baja +1 (PB+1), con un máximo de 10 metros.
- Separación a linderos:
 - * Linderos frontales: las construcciones se separarán al menos 5 metros desde las alineaciones exteriores.
 - * Resto de lindero: las construcciones se separarán al menos dos tercios de la altura, con un mínimo de 5 metros.
- Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos una vez la semisuma de las alturas, con un mínimo de 5 metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se consideran a estos efectos.

Art.281 Condiciones Particulares de uso del Espacio Libre de Parcela.

Para la dotación de plazas de aparcamiento al servicio de la edificación prevista, se utilizará, como mínimo, el setenta (70%) por ciento de la superficie del Espacio Libre de Parcela, debiendo ajardinarse o forestarse el resto. En todo caso deberá ajardinarse, no siendo utilizable para aparcamiento, una banda de 5 metros medida a partir de los linderos que separen las parcelas comerciales de otras parcelas de carácter privativo.

Art.282 Construcciones Auxiliares.

- Se permiten las construcciones auxiliares.
- En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a portería, sin que su altura pueda exceder de 1 planta o de 3,5 metros.
- La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida.

Art.283 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela.

- No será obligatorio el vallado de los linderos de las parcelas.
- Excepto que el diseño de los cerramientos exteriores de parcela venga determinado por el libro de estilo de la edificación de la Entidad Urbanística Conservadora, estos serán de fábrica de ladrillo visto o revestido y pintado, hormigón visto gris, blanco o pintado o piedra natural en sillería hasta medio (0,5) metro de altura desde la rasante de la acera o paseo, que podrán superarse con setos vivos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta los dos (2) metros de altura. Se prohíbe expresamente la utilización de bloques de hormigón como parte de la fábrica y chapas metálicas, de fibrocemento, plásticas,...etc. para ocultar vistas en el incremento de altura.



En fecha. - 3 NOV 2010
El Secretario Acc.

Art.284 Condiciones Particulares de Estética.

1. Las edificaciones de esta zona proyectarán todos sus lados como fachadas, con igual dignidad y cualificación en la elección de materiales, tratamiento de huecos,...etc.
2. Los proyectos resolverán funcional y formalmente la carga y descarga de mercancías, el almacenamiento de productos para la venta, el depósito de residuos hasta su recogida, la ubicación y tratamiento de las instalaciones,...etc. Todo ello, de manera que quede integrado en la edificación y no produzca zonas degradadas en las parcelas.
3. La Administración Urbanística Municipal podrá denegar la concesión de las licencias de edificación o apertura, cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas o funcionales exigidas.

Art.285 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso determinado es el Comercial en todas sus categorías, además se permiten los siguientes usos:

- * Espectáculos y salas de reunión.
- * Oficinas.
- * Infraestructuras urbanas básicas.

La implantación de una Gran Superficie Comercial sólo podrá realizarse tras el procedimiento y en las condiciones establecidas en las Leyes sobre el Comercio Interior de Andalucía, de Ordenación del Territorio de Andalucía y de Protección Ambiental de Andalucía.

CAPÍTULO 8º: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE CAMPO DE GOLF (G).

Art.286 Delimitación.

Estas Condiciones Particulares se aplicarán en las zonas integradas por las áreas identificadas en el Plano de Calificación de Suelo con la letra G.

Art.287 Condiciones Particulares de Parcelación.

En desarrollo del presente Plan Parcial se redactará un Proyecto de Reparcelación, de conformidad con las siguientes determinaciones:

- a. Superficie de 500.000 m² metros cuadrados para el uso de campo de Golf.

Se permite la agregación y segregación de parcelas cumpliendo las anteriores condiciones.

Art.288 Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.

1. *Edificaciones auxiliares:*

- a. Sólo se permitirán pequeñas edificaciones auxiliares relacionadas directamente con el uso y mantenimiento del Campo de Golf. La superficie edificada y ocupada por estas edificaciones deberá ser mínima en relación con la superficie de la parcela ocupada por el campo de golf.
- b. La altura máxima de las edificaciones será de PB. Con un máximo de 3,5 metros.
- d. Separación a linderos: Las construcciones se separarán al menos 10 metros desde las alineaciones exteriores.
- e. Separación entre edificaciones: Las edificaciones se separarán entre ellas al menos dos veces la suma de las alturas, con un mínimo de 10 metros.

2. *Casa-Club:*

- a. Ocupación sobre rasante: 50% por ciento de la superficie de la parcela, en las condiciones y posición que se determinan en el Plano de Calificación del Suelo. La edificación se situará cercana a la zona que ocupaba el antiguo "cortijo de Villanueva".
- b. Ocupación bajo rasante: 60% por ciento de la superficie de la parcela y de conformidad con lo determinado por el Art. 95.4.
- c. Superficie edificable: 4.362 M2T.
- d. Altura de la edificación: P.B.+1, con un máximo de 10 metros.
- e. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán del eje del vial al que de frente el lindero un mínimo de 25 metros, y del resto de los linderos, al menos, la mitad de la altura con un mínimo de 5 metros.

f. Separación entre edificaciones: las edificaciones se separarán entre ellas al menos la mitad de la altura, con un mínimo de 5 metros. Las pérgolas y pasillos de conexión entre distintos edificios no se considerarán a estos efectos.

Art.289 Condiciones Particulares de uso del Espacio Libre de Parcela.

1. Los Proyectos de desarrollo deberán plantar árboles de especies autóctonas, que protejan las propiedades colindantes y preserven el carácter agrícola del entorno.
2. Para la dotación de plazas de aparcamiento al servicio de la edificación prevista, la superficie ocupada deberá ajardinarse, no siendo utilizable para aparcamiento, una banda de 5 metros medida a partir de los linderos.
3. La parte de parcela insertada en las proximidades del Sistema General de Espacios Libres se destinará únicamente a usos exclusivos del Campo de Golf, ubicándose en ella los viveros del mismo y las construcciones auxiliares necesarias de la planta de tratamiento terciario de agua para riego.

Art.290 Construcciones Auxiliares.

- a. En todo caso deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas para las edificaciones principales, excepto las que se destinen a portería, sin que su altura pueda exceder de 1 planta o de 3,5 metros.
- b. La edificabilidad y ocupación se computarán dentro de la máxima permitida para la Casa Club.

Art.291 Condiciones Particulares de los Cerramientos de Parcela.

La parcela se deberá delimitar con una cerca de cerramiento "transparente" de reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etc.

Art.292 Condiciones Particulares de Estética.

1. Los proyectos de desarrollo preverán el diseño y construcción de una densa red de drenajes en esta zona con el fin de minimizar la infiltración en el acuífero de las aguas aplicadas para riego.
2. En caso de que se realicen terraplenes de 1,5 m de altura, éstos se resolverán con taludes que no superen la proporción 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m.
3. Se permiten las plantas bajas porticadas. A los efectos de la edificabilidad, el cómputo se realizará de conformidad con las normas del Título Quinto. A los efectos de la altura permitida contarán como una planta.
4. La Administración Urbanística Municipal podrá denegar la concesión de las licencias de edificación o apertura, cuando considere que los proyectos no satisfacen las condiciones estéticas o funcionales exigidas.

Art.293 Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso global determinado será el de Dotacional y Servicios Públicos de índole privada, pormenorizadamente el uso Deportivo: Campo de Golf de 18 hoyos, par 70 de competición, "putting green", "chipping green" y campo de prácticas.
2. El uso compatible será el hospedaje, además se permiten los siguientes usos:
 - * Espectáculos y salas de reunión.
 - * Infraestructuras urbanas básicas.
3. Bajo rasante se permite el uso de garaje e instalaciones complementarias al uso Hotelero que no sean accesibles por el público.

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. 3 NOV 2005
El Secretario Acc.

CAPÍTULO 9º: CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES SEGÚN USOS, INTENSIDADES Y SISTEMAS GENERALES.

MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL "VILLANUEVA ALDEA REAL". PUERTO REAL (CÁDIZ)	
RESUMEN DE SUPERFICIES [m2s]	
CAMPO DE GOLF	511.170,35
RESIDENCIAL (6viv/Ha=654viv.)	279.455,48
HOTELERO	15.503,52
TERCIARIO COMERCIAL (Uso lucrativo)	5.472,45
ÁREAS LIBRES PÚBLICAS. Zonas Verdes	117.990,93
SISTEMA VIARIO	88.678,06
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	446,69
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. Pinar de Villanueva. Interior al Ámbito	51.809,48
DOCENTE	12.013,52
DEPORTIVO	3.924,02
SOCIAL	2.623,73
EQUIPAMIENTO COMERCIAL (de Cesión)	1.311,78
SUP. TOTAL DEL ÁMBITO	1.090.400,00
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. Pinar de Villanueva. Exterior al Ámbito	35.190,72

CAPÍTULO 10º: CUADRO RESUMEN DE EDIFICABILIDADES, VIVIENDAS Y PLAZAS TURÍSTICAS, MÁXIMAS.

ZONA	SUPERFICIE (m2)	EDIF.(m2t/m2s)	EDIF. (m2t)	Nº VIV.	P. Trcas.
UNIFAMILIAR AISLADA	69.669,94		20.406,22	89	
UE	69.669,94	0,293	20.406,22	89	
UNIFAMILIAR PAREADA	39.306,48		15.722,59	92	
UP	39.306,48	0,400	15.722,59	92	
UNIF. ADOSADA	15.975,03		4.808,48	33	
UA	15.075,03	0,301	4.808,48	33	
CONDOMINIOS	154.504,03		65.355,20	440	1.320
BP	154.504,03	0,423	65.355,20	440	1.320
HOTELERO	15.503,52		12.000		200
H	15.503,52	0,011*	12.000		200
TERC.-COMERCIAL	5.472,45		6.806,00		
T	5.472,45	0,0062*	6.806,00		
CAMPO DE GOLF	511.170,35		4.362,00		50
TOTAL LUCRATIVO	811.601,80		129.460,50	654	1.570

* Nota: esta edificabilidad se aplica sobre la superficie total del ámbito.

a) En la zona de Bloque Plurifamiliar (BP) podrá plantearse la conversión a apartamento, con la equivalencia de 3 apartamentos por cada 2 viviendas, con las condiciones establecidas en las presente documento.

b) El número máximo de plazas turísticas es el resultado de suponer una ocupación de 4 personas por vivienda, y 20 M2 por plaza en la hotelera (H) y en la subzona de Campo de Golf (GH)

DILIGENCIA
Aprobado definitivamente
En fecha. - 3 NOV 2005
El Secretario Aco