



## 1.- CAPITULO I: CONSIDERACIONES GENERALES.-

### **Artículo 1.-**

Las presentes Ordenanzas reguladoras tienen por objeto complementar la documentación gráfica del Plan Parcial en orden a garantizar que el proceso final edificatorio se realice de forma armónica y coherente con la ordenación propuesta.

### **Artículo 2.-**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas alcanza a la totalidad del área delimitada que figura en el plano número 1 del presente Plan Parcial, titulado: Estado Actual, Parcelario e Infraestructuras existentes y propiedades afectadas.

### **Artículo 3.-**

Se articulan en estas Ordenanzas, ya sea de forma general o específicamente para cada una de las zonas, las condiciones a que ha de ajustarse la edificación, así como también regular en lo que es competencia del Plan Parcial otros procesos intermedios relativos al suelo o a la urbanización alcanzando en su contenido:

- ◆ **Condiciones del Régimen del Suelo.**
- ◆ **Condiciones de edificación.**
- ◆ **Condiciones de uso.**
- ◆ **Condiciones de circulación y aparcamiento.**
- ◆ **Condiciones de composición urbana.**
- ◆ **Condiciones higiénicas.**

## 2.- CAPITULO II: ORDENANZAS GENERALES.-

### **Artículo 4.-**

Se incluyen en este capítulo aquellos conceptos, normativas o condiciones que son de aplicación de forma general en todas y cada una de las distintas zonas en que se divide el sector PP-7 (PPR-8).

#### **2.1.- Definiciones.-**

### **Artículo 5.-**

A efectos de las presentes Ordenanzas, los términos que a continuación se expresan se entenderán dentro del significado con que se definen en los siguientes artículos.

### **Artículo 6.-**

- ◆ **Rasante:**



- a) Es la cota altimétrica en cada punto de la alineación.
- b) A efectos de medición de la altura de la edificación se considerará ésta en todas y cada una de las rasantes de los viales circundantes en contacto con la edificación.

**Artículo 7.-**

◆ **Altura de la edificación:**

Será la distancia comprendida entre la rasante y la cara inferior del último forjado, o plano de cubierta en contacto con el cerramiento que da frente a dicha alineación.

**Artículo 8.-**

◆ **Altura de coronación:**

Será la distancia comprendida entre la rasante y el punto más alto de la cubierta o instalaciones situadas sobre ella.

**Artículo 9.-**

◆ **Altura de planta baja:**

Será la distancia existente entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta primera.

**Artículo 10.-**

◆ **Alineaciones:**

Son líneas teóricas que se definen en los planos del Plan Parcial y que deberán quedar señaladas en el terreno mediante un sistema de referencia. Dichas alineaciones comprenden los siguientes conceptos:

- a) Alineaciones de ejes viales (líneas que definen los ejes de las vías de circulación rodada y peatonal).
- b) Alineaciones de la edificación (líneas que delimitan las áreas edificables).

**Artículo 11.-**

◆ **Edificabilidad:**

Es la medida de la superficie edificable permitida en una determinada área del suelo. Expresándose en cifras relativas a la superficie del solar en  $m^2/m^2$ , o en cifras absolutas en  $m^2$  totales.

A efectos de medición se computará toda la edificación incluso los cuerpos volados por encima del nivel de la rasante, con las siguientes salvedades:

- a) Las terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán, y las abiertas sólo frontalmente en un 50% de su superficie.
- b) Planta baja diáfana, sopórtales o pasajes no computarán, midiendo únicamente los portales, locales cerrados o núcleos de comunicación vertical.

2.2.- Condiciones de la edificación.-

**Artículo 12.-**



## ◆ Patios interiores de luces:

Se atenderán a lo especificado por las Condiciones Higiénicas mínimas (Orden del Ministerio de la Gobernación de 29-II-44), en todos aquellos extremos que no vengan expresamente regulados en las Ordenanzas particulares de cada zona.

### **Artículo 13.-**

#### ◆ Altura de la edificación:

Se atenderá a lo expresamente regulado para cada zona en las Ordenanzas particulares, tanto en lo que se refiere a alturas máximas como a alturas permitidas en función de la separación de edificaciones que se regulan. Por encima de esta altura sólo se permitirán desembarcos de escaleras, depósitos de agua y faldones inclinados de cubierta que no podrán tener una pendiente superior al 60% en viviendas de tipología residencial unifamiliar agrupada y adosada en hilera.

### **Artículo 14.-**

Cuando las plantas bajas de edificaciones plurifamiliares se destinen al uso de viviendas, el nivel de solería de esta planta baja quedará elevado sobre la rasante un mínimo de 0,50 m., y existiendo una cámara de aire de 20 cms. mínimo, entre el terreno y la parte inferior del forjado.

### **Artículo 15.-**

Para todo lo no especificado en estas Condiciones Generales o en las Particulares de cada zona serán de aplicación las condiciones Higiénicas Mínimas, dictadas por el Ministerio de la Gobernación.

## 2.3.- Condiciones de la red viaria y de las zonas de aparcamiento.-

### **Artículo 16.-**

Las alineaciones de los ejes viales de las redes de tráfico rodado y peatonal quedan definidas en los planos de alineaciones y rasantes del Plan Parcial.

### **Artículo 17.-**

Las secciones transversales de la red viaria son las definidas en el plano correspondiente del Plan Parcial, al cual deberán de atenerse.

### **Artículo 18.-**

Las mallas o líneas de aparcamiento que se proyecten estarán siempre moduladas, quedando expresamente grafiadas en el proyecto todas y cada una de las plazas proyectadas y la capacidad total de plazas.

### **Artículo 18 (Bis).-**

En los viales perimetrales a la actuación urbanizadora, que caen dentro del ámbito de la servidumbre de protección de 100 ml. a partir del deslinde marítimo-terrestre, aunque se tratan con carácter peatonal preferente, por estar situados en el ámbito definido, deberán atenerse al régimen jurídico establecido para estos suelos en la Ley de Costas y, en particular, por estar implantados en la zona afectada por la servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, como usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad



Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

### 2.4.- Condiciones generales para cada uso.-

#### Artículo 19.-

♦ **A efectos de las presentes Ordenanzas, se consideran los siguientes usos:**

- 2.4.1.- Comercial y Terciario permisible.
- 2.4.2.- Oficinas públicas y privadas.
- 2.4.3.- Espectáculos públicos y salas de reunión.
- 2.4.4.- Hotelero.
- 2.4.5.- Cultural y docente.
- 2.4.6.- Servicios de interés público y social.
- 2.4.7. Industrial.
- 2.4.8.- Residencial.
- 2.4.9.- Equipamiento deportivo privado.
- 2.4.10.- Dotacional privado compatible con terciario.

#### 2.4.1.- COMERCIAL.-

#### Artículo 20.-

Es el uso que corresponde a edificaciones o partes de edificación destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases.

#### Artículo 21.-

El uso comercial queda regulado en las presentes ordenanzas a través de los siguientes conceptos:

- 1.- Situación.
- 2.- Aparcamiento.

#### Artículo 22.-

♦ **Situación:**

Las situaciones que se consideran como posibles son las siguientes:

- a) En planta baja de edificaciones plurifamiliares.
- b) En edificaciones totalmente destinadas a este uso ó compartidas con uso terciario.

En las condiciones particulares de cada zona quedan reguladas las situaciones concretas en que este uso es permitido.

#### Artículo 23.-

♦ **Aparcamiento:**

La reserva de aparcamiento viene regulada expresamente para cada zona en las condiciones de uso de sus Ordenanzas Particulares.

#### 2.4.2.- OFICINAS PÚBLICAS O PRIVADAS.-

#### Artículo 24.-

Se incluyen en este uso los edificios o partes de edificios de servicio al público, ya sean de actividades administrativas y burocráticas, de banca o bolsa o los que, con carácter análogo,



público o privado se destinan a alojar despachos u oficinas en general.

**Artículo 25.-**

El uso de oficina queda regulado en las presentes Ordenanzas a través de los siguientes conceptos:

- 1.- Situación.
- 2.- Aparcamiento.

**Artículo 26.-**

◆ **Situación:**

Las situaciones que se consideran como posibles son las siguientes:

- a) En alguna planta de edificaciones.
- b) En edificios totalmente destinados a este uso.

**Artículo 27.-**

◆ **Aparcamiento:**

La reserva de aparcamiento viene regulada expresamente para cada zona en las condiciones de uso de sus Ordenanzas Particulares.

2.4.3.- ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y SALAS DE REUNIÓN.-

**Artículo 28.-**

Corresponde a este uso las edificaciones destinadas al público con fines sociales y recreativos.

**Artículo 29.-**

Para este uso será de aplicación lo especificado en el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

**Artículo 30.-**

La reserva de aparcamiento viene regulada expresamente para cada zona en las condiciones de uso de sus Ordenanzas Particulares.

2.4.4.- HOTELERO.-

**Artículo 31.-**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan por tiempo normalmente limitado a alojamiento de viajeros u otras personas.

Se consideran incluidas en este uso las actividades propias complementarias.

**Artículo 32.-**

Cumplirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a vivienda, y además cuantas determine la reglamentación vigente.

**Artículo 33.-**

La reserva de aparcamientos viene regulada expresamente para cada zona en las condiciones de uso de sus Ordenanzas Particulares.

2.4.5.- CULTURAL Y DOCENTE.-

**Artículo 34.-**



Comprende a los edificios que se dedican a la enseñanza en todos sus grados y matices, agrupándose en las siguientes categorías:

- 1.- Centros de estudios especiales, oficiales o privados, tales como museos, bibliotecas, casas de cultura, instituciones culturales, etc
- 2.- Centros de enseñanza Preescolar, Guarderías y Escolar oficiales o privados.
- 3.- Academias o Centros de Estudios similares de carácter particular, así como Centros de Investigación oficiales o privados.

**Artículo 35.-**

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tengan fijadas la Consejería de Educación o Departamento que corresponda.

**Artículo 36.-**

Las reservas de aparcamientos vienen expresamente reguladas para cada zona en las condiciones de uso en sus Ordenanzas Particulares.

2.4.6.- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.-

**Artículo 37.-**

Comprende los edificios de uso público destinados a clubes juveniles, centros de higiene, consultorios, residencias de ancianos, centros de culto, etc.

**Artículo 38.-**

La reserva de aparcamientos viene expresamente regulada para cada zona en las condiciones de uso de sus Ordenanzas Particulares.

2.4.7.- INDUSTRIAL.-

**Artículo 39.-**

Este uso se atenderá a lo regulado por el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas y Peligrosas, en todo lo que no venga expresamente definido en las Ordenanzas Particulares de la zona.

2.4.8.- RESIDENCIAL.-

**Artículo 40.-**

Es el uso correspondiente a los edificios o parte de ellos destinados a residencia permanente de una familia.

**Artículo 41.-**

En cuanto a sus características y condiciones generales, se atenderán a lo dispuesto en las condiciones higiénico-sanitarias reguladas por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

**Artículo 41 (Bis).-**

En los parciales de suelo residencial, de pequeña superficie, que quedan dentro del ámbito de la servidumbre de protección de 100 ml. a partir del deslinde marítimo-terrestre, no se podrá ejecutar ningún tipo de edificaciones de este carácter, debiendo, por estar situados en el ámbito definido, atenerse al régimen jurídico establecido para estos suelos en la Ley de Costas y, en particular, por estar implantados en la zona afectada por la



servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, como usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según se establece en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

#### 2.4.9.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO.-

##### **Artículo 42.-**

Corresponde a las parcelas destinadas a equipamiento deportivo privado y actividades recreativas concomitantes. Estas parcelas quedan definidas en la documentación gráfica del presente planeamiento.

##### **Artículo 43.-**

La reserva de aparcamientos viene expresamente regulada para cada zona en las condiciones de uso de sus Ordenanzas Particulares.

##### **Artículo 43 (Bis).-**

Las parcelas destinadas a equipamientos deportivos privados por su implantación en el ámbito de servidumbre de protección del deslinde marítimo-terrestre deberán atenerse al régimen jurídico establecido para estos suelos en la Ley de Costas y, en particular, por su situación en la zona afectada por la servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, como usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según se establece en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

#### 2.4.10.- DOTACIONAL PRIVADO COMPATIBLE CON TERCARIO.-

##### **Artículo 44.-**

Corresponde a las parcelas destinadas a dotaciones privadas o de carácter comunitario y en las que se desarrollen edificaciones con estos usos específicos. Independientemente de el también podrán destinarse a usos terciarios. Las parcelas con este uso quedan definidas en la documentación gráfica del presente planeamiento.

##### **Artículo 45.-**

La reserva de aparcamientos viene expresamente regulada para cada zona en las condiciones de uso de sus Ordenanzas Particulares.

#### 2.5.- Condiciones higiénicas.-

##### **Artículo 46.-**

Para todo lo no especificado en las Ordenanzas particulares de cada zona, serán de aplicación las Condiciones Higiénicas mínimas del Ministerio de la Gobernación, en particular y en general toda la legislación vigente en la materia.

### 3.- CAPITULO III: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.-

##### **Artículo 47.-**

- ♦ **A los efectos de la regulación de sus ordenanzas particulares, el Plan Parcial se estructura en las siguientes zonas:**



3.1.- Zona Residencial.

- 3.1.1.- Condiciones del régimen del suelo.
- 3.1.2.- Condiciones de la edificación.
- 3.1.3.- Condiciones de uso.
- 3.1.4.- Condiciones estéticas.
- 3.1.5.- Condiciones higiénicas.

3.2.- Zona de equipos comunitarios.

- 3.2.1.- Condiciones del régimen del suelo.
- 3.2.2.- Condiciones de uso edificaciones y aparcamiento.
- 3.2.3.- Condiciones de composición.

**3.3.- Ordenanzas particulares de la Zona Residencial.-**

**Artículo 48.-**

Las Ordenanzas particulares definidas en este apartado serán de aplicación en las áreas calificadas de residencial en los planos del Plan Parcial.

3.1.1.- CONDICIONES DEL REGIMEN DEL SUELO.

**Artículo 49.-**

La unidad mínima de edificación será la parcela, de forma que no podrá realizarse ni tramitarse proyecto de edificación que no alcance como mínimo a la totalidad de una parcela.

**Artículo 50.-**

Previamente a cualquier segregación, venta o edificación parcial de una manzana, deberá redactarse y someterse a la preceptiva aprobación municipal Proyecto de Parcelación que alcance a toda la manzana tal y como quedan definidas en el Plan Parcial de Ordenación. Este Proyecto no será necesario en el caso de Proyecto de edificación que alcance a la totalidad de una manzana, aunque se ejecute por fases. Este Proyecto de edificación deberá ajustarse, en cuanto a las dimensiones de las parcelas que integren el conjunto inmobiliario, a las superficies mínimas establecidas en el Plan Parcial. Este proyecto de Parcelación se ajustará, en su caso, a las siguientes especificaciones y contendrá los siguientes extremos:

a) División en parcelas edificables con carácter indivisible, especificándose tanto su número como su configuración y extensión.

b) La superficie mínima de la parcela para edificaciones plurifamiliares sobre bajo comercial será la determinada en Proyecto de edificación único a redactar para cada una de las Macromananzas definidas por el Plan Parcial, Proyecto que podrá desarrollarse por fases. La división material de cada una de estas macromananzas en varias manzanas de ejecución independiente, deberá ajustarse a lo recogido en dicho proyecto básico.

- Para la vivienda unifamiliar agrupada la parcela mínima y parámetros de longitud de fachada y fondo mínimo serán en función del número de unidades de cada agrupación según el siguiente detalle:

♦ **Agrupaciones de cuatro viviendas:**

(Salvo casos justificados en que la superficie real de la agrupación no lo permita)





Parcela mínima/vivienda..... 103,50 m<sup>2</sup>s.  
Longitud mínima de fachada..... 9,00 ml.  
Fondo mínimo de parcela..... 11,50 ml.

◆ **Agrupaciones de seis, cinco, tres, dos o una viviendas:**

Parcela mínima/vivienda..... 69,00 m<sup>2</sup>s.  
Longitud mínima de fachada..... 6,00 ml.  
Fondo mínimo de parcela. Según documentación gráfica.

- Para la vivienda unifamiliar adosada en hilera con fachadas a dos calles y con antejardín en una de ellas la parcela mínima será de 81 m<sup>2</sup>s. con las siguientes limitaciones:

Longitud mínima de fachada..... 6,00 ml.  
Fondo mínimo de parcela..... 13,50 ml.

- Para la vivienda unifamiliar adosada en hilera, configurando manzana cada dos hileras adosadas entre si y por tanto con fachada cada vivienda a una sola calle, con antejardín y patio trasero en medianera de fondo, la parcela mínima será de 88,00 m<sup>2</sup>s. con las siguientes limitaciones:

Longitud mínima de fachada..... 5,50 ml.  
Fondo mínimo parcela..... 16,00 ml.

Quedan excluidas de estas limitaciones las que configuran puntos singulares como chaflanes de esquinas o encuentros no ortogonales de calles.

- c) No podrán modificarse las alineaciones exteriores de la manzana.
- d) Se ordenará el conjunto de la manzana y cada una de las parcelas determinándose para cada una de ellas la edificabilidad, altura de las edificaciones, composición en planta y número de viviendas.
- e) Se mantendrá para la manzana la edificabilidad máxima definida para ella en el Plan Parcial.
- f) El proyecto de Parcelación se realizará de acuerdo con todos los artículos de las presentes Ordenanzas que sean de aplicación.

**Artículo 51.-**

Sobre la totalidad de la zona Residencial de un polígono urbano, podrán en casos justificados formularse y someterse a la preceptiva aprobación proyecto modificado de la ordenación existente, siempre que se realice con antelación a cualquier segregación, venta o edificación en la Zona Residencial del Polígono.

◆ **En el caso de realizarse estos proyectos, se ajustaran a los siguientes criterios:**



a) Superficies.-

La superficie dedicada a aparcamiento considerada globalmente para todas las manzanas no podrá ser inferior a la proyectada en el Plan Parcial, ni tampoco podrá ser inferior el número de aparcamientos posibles que resulte de una nueva solución. La superficie dedicada a espacios libres y paso de peatones no podrá ser inferior a la definida en el Plan Parcial.

Se reservaran las mismas superficies destinadas a equipamiento urbano, definidas en el polígono por el Plan Parcial.

b) Manzanas.-

En el Proyecto Modificado de la Ordenación se expresará la nueva división en manzanas edificables, tanto su número como su nueva configuración, extensión y uso, así como el número de viviendas máximo permitido en la manzana y su superficie total edificable.

En todo caso no se modificará la superficie total edificable de la zona, ni se sobrepasará el número máximo de viviendas permitido para ella en el Plan Parcial.

c) Figura de planeamiento.-

Esta actuación en caso de desearse se presentará mediante la figura de planeamiento de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle dependiendo del ámbito conceptual que se pretenda.

### 3.1.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION.-

#### Artículo 52.-

El número máximo de viviendas permitido en cada zona residencial de los Polígonos de Actuación, viene definido en la documentación del Plan Parcial así como la edificabilidad total permitida en cada zona residencial, incluidos todos los usos autorizados.

#### Artículo 53.-

Dentro de cada zona residencial se definen en el Plan Parcial las unidades de manzana, especificándose para cada una de ellas la superficie total permitida y el número máximo de viviendas autorizables.

#### Artículo 54.-

Para cada una de las manzanas edificables con destino residencial, se define en el Plan Parcial la tipología de edificación a que debe atenerse.

a) Viviendas plurifamiliares o colectivas:

Edificaciones de viviendas colectivas con carácter de aisladas y composición libre dentro de la manzana en la que se integran, cumpliendo con la normativa referente a alturas, alineaciones y retranqueos previstas en el Plan Parcial, con posibilidad de uso en su planta baja de carácter comercial, artesanal y garaje aparcamiento, con posibles sopórtales a este nivel.

b) Viviendas unifamiliares en dos tipologías:

1.- Agrupadas en distintos lotes (según nº de unidades que lo integren).

1.1.- Agrupadas de cuatro en cuatro formando una única unidad edificatoria como edificio aislado.



1.2.- Casos especiales con diferente número de viviendas en cada agrupación, que pueden ser de seis, cinco, tres, dos unidades o incluso una sola vivienda. Estos casos se provocan puntualmente para resolver puntos singulares de la ordenación, esquemas no ortogonales, encuentro de calles, etc.

2.-Viviendas unifamiliares adosadas en hilera con fachadas a dos calles y con antejardín en una de ellas.

3.-Viviendas unifamiliares adosadas en hilera, configurando manzanas cada dos hileras adosadas entre si, y por tanto con fachada cada vivienda a una sola calle. Con antejardín y patio trasero en medianera de fondo.

#### **Artículo 55.-**

Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior, deberán ser tratados como fachadas, quedando prohibido que las medianeras vistas sean impermeabilizadas con materiales bituminosos, en negro o en otro color que las afeen.

#### **Artículo 56.-**

a) Las edificaciones incluidas en manzanas destinadas a uso residencial con tipología plurifamiliar con o sin bajos comerciales no tendrán que retranquearse en las fachadas a viales interiores de la urbanización. En cuanto al retranqueo a la travesía de Corrales de la A-492, se estará a lo previsto en las Normas Subsidiarias.

La ocupación bajo rasante podrá ser superior a la de sobre rasante en el caso de sótanos destinados a aparcamientos y trasteros.

#### **Artículo 57.- Voladizos.**

1) Cuerpos de edificación cerrados:

No se autorizaran salvo miradores construidos a base de madera o metal y vidrio y cumpliendo las siguientes condiciones.

- Saliente de la línea de fachada máximo de 1,00 ml.

2) Balcones o voladizos abiertos:

- Permitidos en todas las calles.

- Saliente de la línea de fachada sin sobrepasar 1,00 ml.

3) Impostas y cornisas:

- Saliente de la línea de fachada máximo de 0,50 ml.

#### **Artículo 58.-**

a) Para las manzanas residenciales con tipología plurifamiliar el numero máximo de plantas permitido será de PB + 2, con una altura máxima desde rasante hasta la cara inferior del ultimo forjado de 11,50 ml. No obstante lo anterior, en determinadas manzanas, expresamente previstas en el Plan Parcial, la ocupación de la tercera planta deberá ser



inferior a la de las plantas inferiores, de acuerdo con los límites de edificabilidad determinados para cada una de las manzanas.

- b) Para las manzanas residenciales con tipología unifamiliar el número máximo de plantas permitido será de dos, con una altura máxima desde la rasante hasta la cara inferior del ultimo forjado de 7,80 ml. Se permitirá sobre esta altura la disposición de un ático (torreón) cuya composición queda definida en el apartado 2.2.3.2. de la Memoria de este Plan Parcial.

#### Artículo 59.-

La ocupación máxima en planta sobre la parcela en los casos de viviendas unifamiliares viene determinada por la superficie de la misma definida por las alineaciones de la edificación. Bajo rasante se podrá ocupar una superficie mayor, solo en los casos de organizar garajes colectivos para manzanas completas.

En las viviendas plurifamiliares se determina como la superficie definida entre las alineaciones exteriores de la edificación sobre rasante. Bajo rasante y, como ya se ha indicado, esta ocupación podrá ser superior para el caso de aparcamientos colectivos.

#### Artículo 60.-

Los proyectos de urbanización deberán prever la superficie destinada a aparcamientos que estén situados en vías públicas. Independientemente de ello en el interior de cada parcela tanto de viviendas unifamiliares como de plurifamiliares se preverán las correspondientes plazas de aparcamiento a razón de una por cada unidad de vivienda.

#### Artículo 61.-

En el caso de modificaciones de la actual ordenación prevista en el Plan Parcial a través de los condicionantes definidos en el Artículo 60, deberán respetarse las dotaciones en tal Artículo especificadas.

#### Artículo 61 (Bis).-

Se tendrá en cuenta todo lo especificado al efecto en el Artículo 41', en las parcelas residenciales unifamiliares agrupadas, en las zonas de las mismas ocupadas por jardines privados que queden dentro del ámbito de la servidumbre de protección del deslinde marítimo-terrestre, de forma que las edificaciones quedan fuera de la zona de servidumbre y los cerramientos de dichas parcelas se ajusten a lo recogido en el artículo 44.3 del Reglamento de la Ley de Costas.

#### 3.1.1.- CONDICIONES DE USO.-

##### Artículo 62.-

###### ◆ Uso comercial:

Este uso queda permitido en situaciones a y b (Art.22).

Para las situaciones a no se exige reserva de plaza de aparcamiento en interior de parcela. Para las situaciones b deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. o



fracción de superficie construida dedicada a este uso.

**Artículo 63.-**

◆ **Uso de Oficinas Publicas y Privadas:**

Este uso queda autorizado exactamente en las mismas parcelas y situaciones expresadas en el Artículo anterior para uso comercial. En el interior de la parcela, deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. o fracción de superficie construida dedicada a este uso en las situaciones b.

**Artículo 64.-**

◆ **Uso de espectáculos públicos y salas de reunión:**

Estos usos se permiten únicamente en situación b de edificaciones dedicadas exclusivamente a este uso. Deberá reservarse en el interior de la parcela edificable una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>3</sup> de sala destinada a los espectadores.

**Artículo 65.-**

◆ **Uso Hotelero:**

Se permiten instalaciones hoteleras en situación b, de edificaciones destinadas exclusivamente a este uso. Deberá destinarse en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada dos habitaciones o fracción que se proyecten.

**Artículo 66.-**

◆ **Uso Industrial:**

Queda limitado a las siguientes actividades:

- a) Artesanales.
- b) Almacenes.
- c) Garajes.

**Artículo 67.-**

◆ **Las actividades artesanales se ajustaran a las siguientes condiciones:**

- 1) Solo se permitirán en plantas bajas de edificaciones, o en edificaciones expresamente dedicadas a este uso.
- 2) Las actividades que se permitan tendrán por objeto la atención de las necesidades de la población de la zona.
- 3) También se permitirá el desempeño de oficios artísticos o tradicionales.
- 4) Aquellas actividades que pueden ser calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento e Instrucción correspondiente (D.S.414/1961 de 30 de Noviembre y O. de 15 de Marzo de 1963, B.O.E. numero 79 de 2 de Abril de 1963).
- 5) No se permitirán actividades de producción de artículos, ya sean productos terminados o con carácter subsidiario a otras actividades industriales o comerciales con instalaciones de potencia motriz total superior a 50 C.V. o 50 KW, o que algún motor tenga una potencia máxima de 10 C.V. o 10 KW.



### Artículo 68.-

#### ♦ Garajes y estaciones de servicio:

Para cualquier parcela, y computables a efectos de aparcamiento exigidos por las presentes Ordenanzas, se permitirán garajes públicos en plantas bajas o sótanos de edificaciones o en edificaciones especiales dedicadas íntegramente a este uso. El destino y utilización de dichos garajes públicos será específicamente el de estacionamiento de vehículos, pudiendo autorizarse los servicios propios de dichas instalaciones.

En todo caso, estarán sujetos a las normas generales dictadas por la legislación de Industria.

### Artículo 69.-

#### ♦ Viviendas:

Se permite el uso de viviendas unifamiliares o plurifamiliares. Para todas las viviendas deberá reservarse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada una de ellas que se proyecte.

#### 3.1.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

### Artículo 70.-

Teniendo en cuenta las características de la zona, la composición estética estará de acuerdo con el carácter de las edificaciones existentes en el núcleo urbano.

Se impone esta condición con el objeto de mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales que por su calidad, textura o color alteren el carácter general. Se prohíbe expresamente revestir las fachadas de azulejos o similares, y los zócalos con piedra artificial, terrazo o similares.

En todo caso serán de aplicación las Normas estéticas en el casco de Corrales establecidas en las Normas Subsidiarias Municipales de Aljaraque.

La Corporación Municipal exigirá de todas las nuevas construcciones que cumplan estos requisitos antes de ser puestas en uso, y no concederá la cédula de habitabilidad de aquellas edificaciones que no hayan sido terminadas de acuerdo con los mismos.

### Artículo 71.-

Se exigirá de todos aquellos cuerpos contruidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas de ventilación, etc., queden integradas intencionada y eficazmente con el diseño y composición del edificio. En caso contrario, estos elementos quedaran de tal manera ocultos que no puedan ser visibles desde cualquier punto del espacio situado por debajo del plano horizontal que define la altura del edificio.

### Artículo 72.-

Dado el carácter de la zona se prohíbe el proyectar exteriormente en las edificaciones para usos de viviendas terrazas lavadero-tendedero abiertas, servicio, que de considerarse necesario, se dispondrá en patios interiores de luces o en la cubierta de las edificaciones, de



forma que quede oculto del exterior, en las mismas condiciones específicas del Artículo anterior.

### 3.1.5.- CONDICIONES HIGIENICAS.

#### **Artículo 73.-**

Se observaran aquellas condiciones higiénicas que ordinariamente se aplican a los usos permitidos y las que a estos fines dictaminen los organismos respectivos.

Asimismo será de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes de protección del medio ambiente.

No se permitirán viviendas interiores, entendiéndose como tales las que no tengan como mínimo dos habitaciones, cuarto de estar o dormitorios, con huecos a fachada o a patio de manzana de lado no menor de 5 mts. y superficie no menor de 50 m<sup>2</sup>.

La dimensión mínima de los patios interiores será de 3 mts. A efectos de aplicar la dimensión mínima se entiende que dentro de su área, podrá inscribirse un círculo cuya diámetro sea dicha dimensión.

### 3.2.- Ordenanzas particulares de la zona de equipos comunitarios.-

#### **Artículo 74.-**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas se extiende a las áreas calificadas dentro de este concepto en los planos del Parcial.

#### 3.2.1.- CONDICIONES DEL REGIMEN DEL SUELO.

#### **Artículo 75.-**

Previamente a la urbanización, segregación, adjudicación o construcción parcial de la zona en cada polígono podrán permitirse modificaciones de los mecanismos actuales de ordenación y parcelación, dentro de las siguientes condiciones:

- a) Justificación de las razones que aconsejen o exijan la modificación de lo estructurado en el Plan Parcial.
- b) Mantener las superficies de las parcelas destinadas a los distintos equipos.
- c) No se modificaran los usos ni la edificabilidad autorizada en el Plan Parcial, a no ser que estos vengan exigidos por la legislación vigente para estas actividades.

#### 3.2.2.- CONDICIONES DE USO, EDIFICACION Y APARCAMIENTO.-

#### **Artículo 76.-**

Las edificaciones que se proyecten se ajustaran en sus condiciones y características a las normativas oficiales que las regulan específicamente.

#### **Artículo 77.-**

Solo quedan autorizados los usos definidos en los planos del Plan Parcial y concretamente en las parcelas destinadas a este fin.

#### **Artículo 78.-**

##### ◆ **Uso deportivo publico:**

La programación de las instalaciones incluidas en la parcela de uso deportivo no queda definida estrictamente. Se reservaran en todo lo que permitan las dimensiones de la zona,



espacios para la practica de actividades atléticas.

Las edificaciones que se proyecten tendran la altura necesaria siempre que se justifique debidamente.

Se reservará superficie a expensas de la parcela destinada a aparcamientos, siempre que ello sea posible en la organización de estos usos.

### **Artículo 78 (Bis).-**

Las parcelas destinadas a equipamientos deportivos públicos, por su implantación en el ámbito de servidumbre de protección del deslinde marítimo-terrestre, deberán atenerse al régimen jurídico establecido para estos suelos en la Ley de Costas y, en particular, por estar implantados en la zona afectada por la servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, como usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según se establece en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

### **Artículo 79.-**

#### **♦ Uso docente:**

Se permite en el uso para actividades culturales y docentes las tres categorías definidas en el Artículo 34.

En principio se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>. construidos para este uso, aunque podrán consentirse plazas de aparcamiento en menor proporción cuando técnicamente se justifique la no necesidad.

### **Artículo 80.-**

#### **♦ Uso de servicio de interés publico y social:**

Se permite este uso para las edificaciones definidas en el Artículo 37 y en las parcelas señaladas para este fin en el Plan Parcial.

No se exige reserva de plazas de aparcamiento para estos usos en el interior de las parcelas.

### **Artículo 81.-**

#### **♦ Uso comercial:**

Será obligatorio este uso en dos situaciones ya especificadas en la documentación de este Plan Parcial:

- a) En las plantas bajas de los edificios destinados a uso residencial, en la que específicamente se indica su implantación.
- b) En la gran parcela comercial situada a pie de la Carretera HV-4114 de Huelva a Aljaraque en su travesía por Corrales, en la que se dispondrá una dotación mínima para este uso de 1.754,63 m<sup>2</sup>t., pudiendo destinarse el resto al mismo ya determinado ó compartirse con instalaciones de caracter terciario.

La reserva de plazas de aparcamiento en su interior será según lo determinado en el Art. 62 anterior.





**Artículo 82.-**

◆ **Uso de parques y jardines:**

Se permite este uso para las parcelas zonificadas como parques, zonas deportivas o jardines en el Plan Parcial. No se exige reserva de plazas de aparcamientos para estos usos en el interior de las parcelas.

**Artículo 83.-**

No se señalan específicamente las parcelas dedicadas a juegos de niños, quedando en libertad su ubicación dentro de las zonas libres y arboladas.

**Artículo 83 (Bis).-**

Todas las Zonas destinadas a espacios libres de dominio y uso público posicionadas básicamente en las áreas correspondientes a la servidumbre de protección del deslinde marítimo-terrestre, de 100 ml. de anchura, deberán en su tratamiento y acabados atenerse al régimen jurídico establecido para estos suelos en la Ley de Costas y, en particular, por estar implantados en la zona afectada por la servidumbre de protección, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, como usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según se establece en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de Ley de Costas.

**Artículo 84.-**

◆ **Uso deportivo privado:**

Se permitirá este uso en las parcelas definidas con el mismo en el plano de zonificación de este documento de planeamiento.

No se exige reserva de plazas de aparcamiento para estos usos en el interior de las parcelas.

**Artículo 85.-**

◆ **Uso dotacional privado compatible con terciario:**

Se permitirá este uso en las parcelas definidas con el mismo en el plano de zonificación de este documento de planeamiento.

No se exige reserva de plazas de aparcamiento para este uso en el interior de las parcelas destinadas al mismo.

**Artículo 86.-**

◆ **Tipología de edificación de bloque exento:**

Es aquella que esta construida por cuerpos de edificación generalmente de planta rectangular, alineados o no con la vía pública, cuyos paramentos o fachadas podrán estar retranqueados respecto a los linderos interiores de la parcela. Tendrán las siguientes limitaciones:

- La distancia de la edificación a la alineación de fachada será como máximo 2 m., y se separara 1/3 de la altura en los restantes linderos, con un mínimo de 3 m. Podrá



adosarse a un lindero cuando al paramento o paramentos sean ciegos y se traten como fachadas.

### Artículo 87.-

#### ◆ Edificabilidad:

- Parcelas reservadas para Centros Docentes:  
1 m<sup>2</sup> const/m<sup>2</sup> parcela, con tipología de bloque exento, ocupación máxima permitida del 25% y altura máxima de 3 plantas y 10 mts. Siempre que estos dos últimos parámetros queden suficientemente justificados.
- Parcelas reservadas para Equipamiento social:  
2 m<sup>2</sup> const/m<sup>2</sup> parcela, con tipología de manzana cerrada, ocupación máxima permitida del 100% y altura máxima de 2 plantas y 7 mts.
- Parcelas reservadas para Agrupación Comercial y Terciario:  
16.191,60 m<sup>2</sup>t. como cantidad alzada con tipología de edificio exento, con ocupación máxima permitida del 45% y altura máxima de 2 plantas y 12 m. En esta parcela los usos comerciales son compatibles con los terciarios y siempre que haya un mínimo comercial de 1.754,63 m<sup>2</sup>t.  
Terciario: Las edificaciones que se proyecten tendrán la altura necesaria siempre que se justifique debidamente.
- Parcelas reservadas para Parque Deportivo, Parques y Jardines, Áreas de Juego y recreo de niños, Plazas Públicas y demás espacios libres y áreas públicas:  
0,07 m<sup>2</sup> const/m<sup>2</sup> parcela, con tipología de bloque exento, ocupación máxima permitida del 5%, altura máxima de 1 planta y 7 mts. En los Parques Deportivos será de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. y la ocupación podrá llegar al 50%.
- Parcelas reservadas para deportivo privado:  
0,050 m<sup>2</sup> const/m<sup>2</sup> parcela, con tipología de bloque exento, ocupación permitida del 5% y altura máxima de 1 planta y 4 mts.
- Parcelas reservadas a dotacional privado compatible con terciario:  
1,197 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s parcela, con tipologías de bloque exento, ocupación permitida del 60% y altura máxima de 2 plantas y 7 ml.

### 3.2.3.- CONDICIONES DE COMPOSICION.

#### Artículo 88.-

Los jardines determinan el verdadero cinturón verde del Polígono, y han de constituir el pulmón urbano de la zona.

La densidad de arbolado deberá ser alta. Se tratará de aprovechar y replantar las unidades de pinos que habrán de levantarse como consecuencia de la implantación de las obras de urbanización, y parcelas destinadas a uso lucrativo o dotacionales incompatibles con la presencia de este arbolado.



**Artículo 89.-**

Las plantaciones deberán detallarse convenientemente en cuanto a las especies básicas a implantar en los Proyectos de Urbanización.

La densidad de la plantación en estas áreas verdes quedará proporcionalmente planificada de la siguiente forma:

<b>Arboles de hoja caduca</b>	<b>300/Ha.</b>
<b>Arboles de hoja persistente</b>	<b>200/Ha.</b>
<b>Arbustos de hoja persistente o caduca</b>	<b>500/Ha.</b>
<b>Césped o tapizantes de flor</b>	<b>8.000 m<sup>2</sup>/Ha.</b>

**Artículo 90.-**

En el proyecto de urbanización se exigirá la presentación de planos detallados de las zonas de jardines y sus áreas de equipos, con detalle específico de las plantaciones a realizar de acuerdo con estas Ordenanzas. Se utilizarán en estas zonas preferentemente especies autóctonas.

**Artículo 91.-**

En los arbolados de viales y alamedas y para conseguir amplias zonas de sombras, la distancia de plantación oscilará en módulos de 3 a 7 mts. de longitud, según orientación y especies.

Los árboles a utilizar para este tipo de plantación, lineal o en agrupaciones, serán de hoja caduca de 12/14 cms. de perímetro circular, y tendrán una altura de 3,5 mts.

En todas las zonas pavimentadas se les dotará de alcorque de 0,80 mts. de diámetro.

Deberán ir provistos del correspondiente tutor en las especies de porte pequeño.

**Artículo 92.-**

El césped que se utilice, de ser necesario su uso, será el climatológicamente más resistente, de crecimiento rápido y de fácil conservación.

**4.- CAPITULO IV: PROYECTO DE URBANIZACION.-**

**Artículo 93.-**

Los proyectos de urbanización, dentro del ámbito territorial del presente Plan Parcial, tendrán por finalidad la realización material de las determinaciones contenidas en el presente documento.

Recogerán las determinaciones técnicas del título III, capítulos 2 y 3.

**Artículo 94.-**

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre Ordenación, Régimen del Suelo o de la Edificación, sin perjuicio de efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

**Artículo 95.-**

Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión exigida por el Reglamento de Planeamiento de la Ley de Suelo (R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio.) en sus artículos 67, 68, 69 y 70.