

Artículo 48.º Se prohíbe cualquier tipo de venta ambulante en el interior del recinto de la ferial. Los infractores serán desalojados del mismo y el producto en venta decomisado.

Artículo 49.º Se prohíbe la venta tanto en las inmediaciones o interior del recinto ferial, de objetos ruidosos y molestos, tanto como cohetes, trompetas de gran tamaño, así como su uso en el recinto ferial.

Artículo 50.º Se permitirá el uso de equipos de sonido en el siguiente horario:

— Sábado y domingo, semana previa al inicio de la feria: de doce a dos de la tarde y de cinco a diez de la noche.

— Miércoles de feria: Desde las doce del mediodía hasta las cuatro de la madrugada del siguiente día.

— Desde el jueves hasta el sábado de feria: Desde las doce del mediodía hasta las seis de la madrugada del siguiente día.

— Domingo de feria: Desde las doce del mediodía hasta la una de la madrugada del siguiente día.

Artículo 51.º La iluminación del recinto feria será desde las nueve de la noche hasta las cuatro de la madrugada del miércoles, hasta las seis de la madrugada del jueves, viernes y sábado y hasta las dos de la madrugada del domingo.

Artículo 52.º No está permitido el desmontaje de las casetas ni su decoración interior hasta las doce de la noche del domingo de feria.

#### Título VIII. Usuarios

Artículo 53.º A los efectos de este reglamento, se entiende por usuario a toda persona que acceda al recinto ferial.

Artículo 54.º Los usuarios serán los responsables de los daños que causen en el recinto ferial.

Artículo 55.º El Ayuntamiento no será responsable de las lesiones que pueda sufrir el usuario salvo que deriven de un mal estado de las instalaciones o de los bienes adscritos a la misma conforme a la normativa general sobre responsabilidad de las administraciones públicas.

Artículo 56.º El Ayuntamiento no será responsable de la pérdida, desaparición o deterioro de los objetos personales de los usuarios que se produzcan en el recinto ferial.

*Disposición derogatoria única.* Derogación normativa.

Queda derogada la Ordenanza Municipal de la Feria de Septiembre publicada en el «Boletín Oficial» de la provincia número 143, de 24 de junio de 1993.

*Disposición final.*

La siguiente disposición entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero del año 2021, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.»

Segundo. Someter dicha Ordenanza municipal a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de 30 días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de acuerdo expreso por el Pleno.

Tercero. Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Técnicos, a Intervención, Tesorería y al Servicio de Licencias y Autorizaciones.

Cuarto. Facultar a Alcalde-Presidente para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto.

En Camas a 3 de febrero de 2021.—El Alcalde Presidente, Rafael Alfonso Recio Fernández.

36W-984

GUILLENA

Don Lorenzo José Medina Moya, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que por acuerdo del Pleno de fecha 25 de noviembre de 2020, se adoptó acuerdo de aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora de edificación cuyo texto es el siguiente:

«Visto que por los servicios técnicos municipales se redactó el texto de las Ordenanzas municipales de la edificación en aplicación de lo indicado en el artículo 7 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el artículo 23 de la referida ley en cuanto a su objeto.

Visto que, conforme al procedimiento previsto en el artículo 25 LOUA así como en los artículos 22.2.d) y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por acuerdo de Pleno de 27 de agosto de 2020 se aprobó inicialmente el texto de las Ordenanzas municipales de la edificación, publicándose anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla núm. 208 de 7 de septiembre de 2020, para información pública y audiencia a los interesados por plazo de treinta días a efectos de formular alegaciones o sugerencias.

Visto que con fecha 14 de octubre de 2020 se presentó escrito de alegaciones de don José Luis de Codina Canetti, contra el acuerdo de aprobación de las referidas ordenanzas.

Con fecha 9 de noviembre de 2020 el Arquitecto Municipal emite informe en contestación a las mencionadas alegaciones, proponiendo su desestimación. Asimismo, con la misma fecha de 10 de noviembre de 2020 emite nuevo informe señalando que debido a errores materiales en la planimetría se han introducido correcciones en el Plano 04 “Zonas de Ordenanzas Núcleo de Las Pajanosas” sin que se consideren esenciales, por lo que estima no requiere nueva exposición pública.

En consecuencia con lo anterior, al Pleno del Ayuntamiento propongo que, previo Dictamen de la Comisión Informativa correspondiente, adopte acuerdo en los siguientes términos:

*Primero.* Desestimar las alegaciones presentadas por don José Luis de Codina Canetti, pues conforme al informe del Arquitecto municipal:

“1.º La tramitación de las Ordenanzas se efectúa de manera paralela a la Adaptación a la LOUA, siendo necesaria la aprobación de este documento con carácter previo a la aprobación de las Ordenanzas.

- 2.º El documento que se encuentra en la web municipal es el aprobado inicialmente el 27 de agosto de 2020 por el pleno municipal.
- 3.º La aprobación previa de la Adaptación a la LOUA del PDSU de Guillena determina la clasificación como suelo urbano de los ámbitos de aplicación de las Ordenanzas.
- 4.º No se considera ilegal la aprobación al no basarse en el PGMO anulado sino en la Adaptación a la LOUA.
- 5.º La aprobación inicial de las Ordenanzas siguiendo el procedimiento regulado en la LOUA no entra, en ningún caso, en contradicción con el Auto de anulación del PGMO de Guillena.”

*Segundo.* Aprobar definitivamente las Ordenanzas municipales de edificación en los términos que figuran en el expediente, con la corrección del plano 04 “Zonas de Ordenanzas Núcleo de Las Pajanosas”.

(...)

A los efectos de los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la presente Ordenanza cuyo texto es el siguiente:

#### ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN DE GUILLENA

##### *Introducción.*

Se redactan las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de Guillena en aplicación de lo indicado en el artículo 7 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Según el artículo 23 de la LOUA:

Las Ordenanzas Municipales de Edificación ...tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a esta Ley, de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Asimismo en el artículo 23.1 se indica el objeto de las Ordenanzas:

1. Las Ordenanzas municipales de edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

#### Capítulo 1. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

##### Capítulo 1.1. *Aplicación, clases y tipos de usos*

###### Artículo 1.1. *Regulación de usos: Concepto.*

El presente documento regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano.

###### Artículo 1.2. *Clases de usos.*

A los efectos del presente documento se establece la siguiente clasificación de usos:

1. Usos generales, usos característicos y usos pormenorizados.
2. Usos dominantes, usos compatibles, usos complementarios y usos prohibidos.
3. Usos públicos, usos privados y usos colectivos.
4. Usos provisionales.

###### Artículo 1.3. *Regulación de los usos generales y característicos.*

1. Uso residencial. Uso de carácter general que se corresponde con el alojamiento de las personas y que comprende los siguientes usos globales:

- a) Uso de vivienda. Comprende los espacios y dependencias dedicados a residencia familiar, distinguiéndose por razones morfológicas y jurídicas dos supuestos básicos; vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar colectiva.
- b) Uso alojamiento comunitario. Comprende los espacios y dependencias dedicados al alojamiento de las personas distintas de la residencia familiar. Caracterizados en un supuesto por dar cobijo a un grupo de personas que tienen entre sí vínculos, intereses o necesidades comunes y en otro por la nota de temporalidad del alojamiento.

2. Uso productivo . Uso de carácter general que se caracteriza por la realización de actividades de transformación de materia, almacenaje, producción de bienes y equipos, compraventa y prestación de servicios en sentido amplio. Comprende los siguientes usos globales:

- a) Uso terciario. Comprende las actividades administrativas, de gestión y servicios personales, así como las actividades comerciales de compra – venta en todas sus vertientes. Entre los usos pormenorizados se incluyen las oficinas, despachos profesionales, comercio, hostelería y hotelero y recreativo que incluye las discotecas. También se incluyen las estaciones de servicio ligadas al automóvil, incluidas las gasolineras.
- b) Uso industrial. Conjunto de espacios e instalaciones donde se desarrollan operaciones de transformación de materia, conservación, guarda y distribución al por mayor, producción de materiales, bienes y equipos, talleres de reparación, talleres artesanales.

Dentro de este uso global se comprenden los siguientes usos pormenorizados: Industrias y almacenes y pequeños talleres.

Otros usos.

3. Uso equipamiento dotacional y servicios públicos. Uso de carácter general caracterizado por la realización de actividades relacionadas con el equipamiento ya sea de carácter público, privado o colectivo, con el recreo, reposo o esparcimiento de la población o con la prestación de servicios públicos. Comprende los siguientes usos globales: uso de equipamiento; uso de espacios libres; uso de servicios públicos y uso de infraestructura básica.

1. Usos no urbanos. Usos de carácter general que se caracteriza por corresponder a las actividades propias y características del suelo no urbanizable o que por razones de distinta naturaleza precisan o hacen aconsejable su implantación en este tipo de suelo.

#### Artículo 1.4. *Usos pormenorizados.*

- Vivienda unifamiliar: situada con acceso independiente y exclusivo.
- Vivienda plurifamiliar o colectiva: edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal.
- Alojamiento Comunitario: espacios con instalaciones comunes como residencias de ancianos, infantiles, de estudiantes, etc.
- Hotelero: hoteles, apartamentos y apartamentos turísticos.
- Industria: espacios destinados a talleres, estaciones de servicios, transformación de materias, etc.
- Almacenes: los espacios destinados a la conservación, guarda, venta y distribución al por mayor.
- Oficina: espacios o locales destinados a actividades terciarias con predominio de las administrativas, burocráticas, económicas y de gestión así como lo destinado a despachos profesionales.
- Comercio: los espacios locales destinados a la conservación, guarda, compraventa al por menor.
- Restauración, hostelería: espacios locales donde se realizan actividades de preparación y expedición de comidas y bebidas.
- Recreativo: espacio local destinado al público para su entretenimiento, recreo o diversión.
- Servicios ciudadanos: educativo, cultural, religioso, sanitario, asociativo, deportivo, administraciones, servicios urbanos, infraestructuras viarias, infraestructuras de abastecimientos, infraestructuras de depuración.
- Agrícola, forestal o pecuario: comprende los espacios o locales destinados al desarrollo y explotación de las citadas actividades.

#### Capítulo 1.2. *Condiciones comunes a todos los usos*

##### Artículo 1.5. *Condiciones de los usos.*

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

##### Artículo 1.6. *Ventilación de edificios.*

En todos ellos debe garantizarse la renovación de aire directa o forzada, según la naturaleza de la actividad a desarrollar.

##### Artículo 1.7. *Usos en los sótanos.*

Podrán ubicarse en los sótanos los siguientes usos:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.
- Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas.
- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasantes y con accesos comunes.

##### Artículo 1.8. *Diferentes usos en un mismo edificio o local.*

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Las zonas comunes de un edificio con varios usos deberán cumplir las condiciones requeridas para todos los usos que en él se alberguen.
3. Los usos residencial e industrial en suelo urbano serán compatibles con el terciario.

#### Capítulo 1.3. *Uso residencial*

##### Artículo 1.9. *Definición y usos pormenorizados.*

1. Es uso característico residencial el que tiene por finalidad para proporcionar alojamiento permanente a las personas, se incluye en esta actividad los usos anexos, secundarios o auxiliares condicionados a ella.

2. Este uso global tiene como uso pormenorizado el de vivienda y alojamiento comunitario:

- Vivienda: Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.
- Alojamiento comunitario: Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, miembros de comunidades, conventos, etc.

Se distinguen dos categorías de vivienda:

- a) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas sobre una misma parcela con acceso y elementos comunes.
- b) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

##### Artículo 1.10. *Aplicación.*

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

##### Artículo 1.11. *Accesibilidad y espacios libres.*

En la edificación plurifamiliar, todas las viviendas deben tener acceso desde la vía pública o espacio libre común cuya anchura cumpla las condiciones indicadas para los patios vivideros.

Si todas las piezas que ventilan a un patio pertenecen a la misma vivienda, el patio debe garantizar razonablemente la ventilación directa de estancias y dormitorios y la ventilación directa o forzada de cocinas y cuartos de aseos.

##### Artículo 1.12. *Programa de vivienda.*

1. La vivienda contará, como mínimo, con cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a los 25 m<sup>2</sup>, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos ni espacios con altura libre inferior a 2.20 m.

3. Los dormitorios y la estancia-comedor de las viviendas y apartamentos, cumplirán las condiciones mínimas superficiales de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

#### Artículo 1.13. *Pieza habitable.*

Se considera pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la permanencia prolongada de personas.

#### Artículo 1.14. *Vivienda exterior.*

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una pieza vividera, dormitorio o cuarto de estar tendrá ventilación e iluminación directa al espacio público exterior.

2. Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

#### Artículo 1.15. *Vivienda o apartamento interior.*

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

1. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

2. Al menos (2) dos piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros. En caso de apartamentos bastará con (1) un hueco en la pieza principal.

#### Artículo 1.16. *Altura de los techos.*

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de 2.50 m, al menos en el 75% de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2.20 m en el resto.

En viviendas unifamiliares se podrán mantener alturas inferiores a 2.50 m hasta en el 40% de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los 2.20 m.

#### Artículo 1.17. *Dotación de aparcamientos.*

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación y, en todo caso, una por cada unidad de vivienda, salvo que en las viviendas plurifamiliares el edificio albergue 4 o menos viviendas o que cualquier edificio de uso residencial este situado en calles de 6 metros o menos de anchura. En caso de ser imposible su construcción, a criterio municipal, se eximirá la aplicación de este artículo.

### Capítulo 1.4. *Uso terciario*

#### Artículo 1.18. *Definición y usos pormenorizados.*

Este uso pormenorizado comprende las actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, oficinas de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

### Capítulo 1.5. *Uso industrial*

#### Artículo 1.19. *Definición y usos pormenorizados.*

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan en la descripción de los usos pormenorizados.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

A) Industria y almacenamiento, que incluye los usos comprendidos en los apartados siguientes:

- a) Producción industrial.
- b) Almacenaje y comercio mayorista. Reparación y tratamiento de productos de consumo domésticos.

B) Producción artesanal y oficios artísticos. Talleres artesanales y pequeña industria

### Capítulo 1.6. *Uso equipamiento dotacional y servicios públicos*

#### Artículo 1.20. *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 y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Docente.
- b) Deportivo.
- c) Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
  - a') Sanitario.
  - b') Asistencial.
  - c') Cultural.
  - d') Administrativo público.
  - e') Mercados de abastos y centros de comercio básico.
  - f') Servicios públicos.
  - g') Religioso.
  - h') Cementerio.

Sección primera. CONDICIONES GENERALES DEL USO EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 1.21. *Compatibilidad de usos.*

En las parcelas calificadas para usos Dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines Dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio. Esta limitación del uso residencial no será aplicable cuando se trate de alojamientos protegidos.

Artículo 1.22. *Sustitución de usos dotacionales.*

Ningún uso Dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Capítulo 1.7. *Usos espacios libres*

Artículo 1.23. *Definición y clases.*

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a la creación de huertos familiares; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación.

2. Comprende las siguientes clases:

a) Zonas verdes y espacios libres:

- Parques urbanos: corresponde a los espacios forestales acondicionados para su disfrute por la población de superficie mayor a una (1) hectárea.
- Jardines: Zonas ajardinadas de dimensión mínima de diámetro 30 m, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
- Plazas: Zonas ajardinadas o pavimentadas que por su uso en el municipio desde antaño se han consolidado como espacios libres independientemente de su tamaño.
- Áreas de juegos: Zonas libres dotadas con juegos infantiles y con una dimensión mínima de doscientos (200) m<sup>2</sup> en las que se puede inscribir una circunferencia de doce (12) m de diámetro.
- Recinto Ferial: Son los espacios libres destinados a la celebración de la feria anual del municipio, quedando el resto del año para ocio y reposo de la población.

Capítulo 1.8. *Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas*

Artículo 1.24. *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.
- b) Infraestructuras urbanas básicas.

Capítulo 2. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Capítulo 2.1. *Características generales*

Artículo 2.1. *Aplicación.*

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a las edificaciones en el suelo urbano definido por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Guillena.

2. Serán de aplicación en las obras de nueva edificación, en las obras de reforma en la parte y condiciones que les afectan, excluyendo las pequeñas obras de mantenimiento a las que no le serán de aplicación.

Artículo 2.2. *Tipos de obras de edificación.*

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

- a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:
  - Obras de restauración.
  - Obras de consolidación.
  - Obras de rehabilitación.
- b) Obra de reforma.
- c) Obras de demolición.
- d) Obras de nueva edificación.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 2.3. *Condiciones de la edificación.*

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos en los términos que resulten de los mismos y en las de las ordenanzas de zona, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

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.

#### Capítulo 2.2. *Condiciones de la parcela*

##### Artículo 2.4. *Definición.*

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.

##### Artículo 2.5. *Aplicación.*

Las condiciones de la parcela sólo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

##### Artículo 2.6. *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:

1. Manzana.
2. Parcela.
3. Linderos.
4. Superficie de la parcela.

##### Artículo 2.7. *Solar.*

Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada

##### Artículo 2.8. *Relación entre edificación y parcela.*

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponde 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 o viario.

##### Artículo 2.9. *Segregación y agregación de parcelas.*

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento.

2. No serán edificables aquellas parcelas que no alcancen alguna de las dimensiones de parcela mínima exigidas en cada zona. No obstante lo anterior, se exceptúan de dicha norma las parcelas existentes en el momento de la aprobación definitiva de este documento.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes. No se podrán efectuar segregaciones de fincas que den lugar a parcelas que incumplan algunas de las condiciones de la parcela mínima fijada en cada zona.

4. No se permitirán las parcelas, cualquiera que sea su división, si de la segregación resultaran parcelas inferiores a la mínima o con coeficiente de ocupación y de edificabilidad superiores a las permitidas en cada caso.

##### Artículo 2.10. *Condiciones para la edificación de una parcela.*

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.
- b. Estar calificada con uso edificable por el PDSU, salvo para edificaciones provisionales.
- c. Que tenga la condición de solar.  
En el caso de faltar algún requisito, podrá ser edificada siempre y cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos antes mencionados.
- d. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.
- e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a las categorías y clase de suelo de que se trate.

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 donde se localice.

#### Capítulo 2.3. *Condiciones de situación y forma de los edificios*

##### Sección primera. *DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.*

##### Artículo 2.11. *Definición de condiciones de situación y forma de los edificios.*

Definen la posición, ocupación, 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.

##### Artículo 2.12. *Aplicación.*

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación.

##### Artículo 2.13. *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.

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.

Artículo 2.14. *Alineación exterior.*

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación 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.

Artículo 2.15. *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 planeamiento establezca distintos valores de la separación de 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.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, la planta sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultante en desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto las piscinas y la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 20% de la superficie libre de parcela.

Artículo 2.16. *Retranqueos.*

Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación.

Sección segunda. *CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.*

Artículo 2.17. *Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.*

1. Ocupación o superficie ocupada es la cantidad de suelo de la parcela ocupada por la edificación.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

3. Coeficiente de ocupación o índice de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

4. 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.

5. 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.

6. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 2.18. *Superficie libre de parcela.*

Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

Artículo 2.19. *Construcciones auxiliares.*

1. Salvo que lo prohibieran las normas de la 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, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación, aprovechamiento y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de la zona.

Sección tercera. *CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.*

Artículo 2.20. *Superficie edificada total, superficie útil, y coeficiente de edificabilidad.*

1. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

2. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine.

3. 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.

Artículo 2.21. *Cómputo de la superficie edificada.*

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios: Se computará toda superficie construida como superficie edificada excepto la de las construcciones bajo rasante.

Se considerarán construcciones bajo rasante aquellas en que la altura desde la cara superior del forjado del suelo de planta baja a la rasante de la calle, tomada en el centro de la fachada, no supere la distancia de un metro con veinte centímetros (1,20m).

Además no computará la superficie de los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas y soportales de uso público, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso.

Los porches y espacios porticados de uso privado se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.

Artículo 2.22. *Altura del edificio.*

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical de la construcción medida desde la cota de referencia (rasante o acerado) hasta la parte superior del forjado y/o punto de inicio de la pendiente de la cubierta de teja.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.
3. Las pendientes de la cubierta de teja no serán superiores a 35.º
4. Para construcciones auxiliares la altura máxima será de 3,00 m para cubiertas planas y de 3,50 m para cubiertas inclinadas, medidas tomadas desde la cota de rasante o acerado hasta el punto más elevado de la edificación.

Artículo 2.23. *Altura máxima y libre.*

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.
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 de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

Artículo 2.24. *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura en edificios.*

1. En suelo calificado como urbana tradicional o no tradicional, con frente a dos o más vías públicas con altura diferente formando esquina o chafalán, se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecido, y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de 12,00 m. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

2. En suelo calificado como ciudad jardín, la altura máxima se tomará desde el terreno natural a la parte superior del forjado de cubierta, medida en el centro de gravedad del edificio, obtenida de acuerdo con los planos topográficos de la parcela. En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos un metro con veinte centímetros (1,20 m), medido en el centro de gravedad del edificio en relación con la cota natural del terreno

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, estas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- a) Las plataformas de nivelación junto a los linderos no podrán situarse a más de 1,20 m, por encima o más de 2,20 m, por debajo de la cota natural de linde.
- b) Las plataformas de nivelación en interior de parcela (excepto sótano) deberán disponerse de modo que no rebasen taludes ideales con pendiente 1:3, trazados desde las cotas por encima o por debajo posible de las lindes.
- c) Los muros de nivelación de tierras en las lindes, no alcanzan en ningún punto la altura de 1,20 m. por encima de la cota natural, ni 2,20 m. por debajo.
- d) Los muros interiores de contención de tierras, no podrán rebasar en su parte vista una altura superior a 3,00m.

Artículo 2.25. *Plantas.*

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. Se consideran 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 50 cm. por debajo de la cota de referencia y los 1,20 m. por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los 70 cm. por debajo de la cota de referencia y los 1,50 m. por encima de ella.
  - 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 una planta baja o de piso.
  - 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 a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio al menos 3,00 m.
  - 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.

Artículo 2.26. *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 de la planta o, si lo hubiere, 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.

Artículo 2.27. *Sótanos.*

La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,40 m. salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

Artículo 2.28. *Entreplantas.*

1. La construcción de entreplantas únicamente podrá autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del 40%, de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.
2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a 2,60 m. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 2.29. *Planta baja.*

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

1. En la edificación alineada a vial: un mínimo de 3,20 m, y un máximo de 4,50 m.
2. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de 2,80 m desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de 3,60 m desde la cota natural del terreno.



Artículo 2.30. *Planta piso.*

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo y, en su defecto, será como mínimo de 2,60 m. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 m no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Capítulo 2.4. *Condiciones de calidad e higiene de los edificios*

Artículo 2.31. *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.

Artículo 2.32. *Patios.*

Artículo 2.32.1. *Definición.*

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 la edificación en una dimensión superior a los dos terceras partes de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

2.1. Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con algunos de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

- a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
- b) 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.

2.2. Patio abierto: Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre. En caso contrario, se denominará patio cerrado.

3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso desde el portal, caja de escalera u otro espacio de uso común, a fin de posibilitar la obligada limpieza y Policía de los mismos. Previa justificación razonada podrá exonerarse de cumplimiento de dicha obligación. Estos patios en función de su tamaño, tendrán o no carácter de vivideros, autorizándose en aquel caso las viviendas interiores en que algunas de las piezas habitables tienen luz y ventilación a través del mismo con una superficie sobre la que se pueda inscribir un círculo de 5 m de diámetro si al patio dan un número de viviendas no superior a 6 unidades, y de 6 m de diámetro si se superan las 6 unidades.

4. Los patios de luces y ventilación podrán cubrirse con lucernarios translucidos, no computando a efectos de edificabilidad siempre que se deje un espacio perimetral, desprovisto de cierre, entre los muros del patio y la cubrición, con una superficie de ventilación superior al 20% de la del patio.

Artículo 2.32.2. *Dimensión de los patios de parcelas.*

1. Sin perjuicio de lo que establezca el Plan General en 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, la dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura, con un mínimo de 3,00m.

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 ellas y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los dos artículos anteriores.

El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas, siempre y cuando se cumpla lo anteriormente expuesto.

<i>Uso del local</i>	<i>En relación con la altura</i>	<i>Dimensión mínima absoluta (metros)</i>
Patios vivideros	2h/3	6,00
Patios de luces:		
-Si iluminan a piezas habitables	h/3	3,00

Capítulo 3. *NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO*

Capítulo 3.1. *Uso residencial. Tipología urbana tradicional y subzonas de Casco Histórico*

Es aquella zona ocupada por viviendas u otros usos compatibles, ubicadas en edificios que se adosan a las fachadas y linderos laterales de las parcelas catastrales, sin dejar espacios libres entre los edificios.

Sección primera. *USO RESIDENCIAL URBANA TRADICIONAL EN GUILLENA (UTG) Y SUBZONA DE CASCO HISTÓRICO (CHG).*

Artículo 3.1. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Urbana Tradicional U.T.G.»

La subzona del casco Histórico de Guillena se identificará como «Casco Histórico C.H.G.»

Artículo 3.2. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Los del uso residencial.
- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Comercio mayorista y minorista.
- Hospedajes, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso terciario.

- Salas de reunión, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso terciario.
- Servicios de interés público y social.
- Oficinas.
- Espacios libres.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 3.3. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. Todas las parcelas catastrales situadas en suelo urbano se consideran edificables.
2. Las parcelas obtenidas por subdivisión de las parcelas catastrales existentes deben cumplir las condiciones de fachada igual o mayor a 4 m y superficie igual o mayor a 60 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.4. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. Obligación de alinear a vial.
2. Se permite jardín delantero si se practica a lo largo de toda la calle o manzana. No obstante, cuando se actúe por manzana completa o frente de manzana, podrá modificarse la alineación, previa autorización municipal, en todo el perímetro o longitud de la actuación.
3. Se permite la construcción de porches siempre que no lesionen los valores ambientales.
4. Obligación de adosar la edificación a medianera.

Artículo 3.5. *Ocupación sobre rasante.*

No se limita la ocupación máxima de las parcelas catastrales si bien debe quedar garantizada razonablemente la ventilación directa de estancias y dormitorios, y la ventilación directa o forzada de cocinas y cuartos de aseo.

Artículo 3.6. *Altura máxima y mínima.*

1. El número de plantas edificables es de dos, con una altura total máxima de 7,50 m medida hasta la cota superior de forjado más alto. Sin incluir el ático.
2. Se permiten edificios de una sola planta siempre que la edificación proyectada armonice con las colindantes en altura y composición y garantice la no-visibility de medianerías desde la vía pública.
3. La altura de cada planta debe proyectarse en concordancia con los edificios colindantes.
4. En vivienda unifamiliar se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, situado a 3,00 m. de la fachada, con una superficie igual al 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 40m<sup>2</sup>.
5. En vivienda plurifamiliar se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, situado a 3,00 m de la fachada, con una superficie igual o menor al 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup> por cada vivienda inferior, o de 80 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción dedicada a otros usos. Este cuerpo podrá ser independiente de las viviendas inferiores.
6. En el espacio de 3 m de retranqueo se podrá elevar puntualmente el nivel del forjado a efecto de disposición de las escaleras, siempre y cuando no se sobrepase la altura del pretil.

Artículo 3.7. *Patios.*

Los patios deberán cumplir lo prescrito en el artículo 2.32 de las normas generales.

Artículo 3.8. *Edificabilidad.*

Será la resultante de la aplicación de la normativa

Artículo 3.9. *Balcones y elementos volados sobre la línea de fachada.*

1. El vuelo máximo de balcones se fija en 0,70 m. y debe quedar al menos a 3,00 m. sobre la rasante de la acera.
2. En los balcones se permiten cierres vidriados de madera o metálicos pintados de blanco, verde o castaño.
3. En planta baja se permiten miradores cerrados, con las características del párrafo anterior y vuelo sobre la acera no superior a 0,25 m., ni al 20% del ancho de esta.
4. El vuelo máximo de cornisas se fija en 0,40 m.
5. El vuelo máximo de líneas de impostas, zócalos, guardapolvos y cenefas se fija en 0,10 m.

Artículo 3.10. *Vuelos de elementos publicitarios.*

El vuelo máximo de banderolas, muestras y anuncios luminosos será de 0,40 m. y deberán situarse a 3,00 m. sobre la rasante del acerado.

Artículo 3.11. *Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.*

No se permiten cuerpos volados cerrados.

Artículo 3.12. *Condiciones de cubiertas.*

1. Las cubiertas podrán ser de tejado de teja cerámica curva o de azotea transitable.
2. Las cubiertas de tejas no podrán tener una inclinación superior a 35.º
3. Podrá usarse un antepecho de fábrica, barandilla o balaustrada.
4. Podrán usarse mansardas que comuniquen bajo el tejado cuerpos de edificación retranqueados autorizados, con la línea de fachada.
5. Las aguas pluviales deberán recogerse hacia el interior de las parcelas.

Sección primera B. SUBZONA CASCO HISTÓRICO DE GUILLENA (CHG).

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de subzona «Casco Histórico en Guillena» C.H.G.

Las condiciones de esta subzona serán las que se apliquen a la zona U.T.G exceptuando la que contradiga las Condiciones Particulares de esta sección que siguen a continuación.

Artículo 3.13. *Alineaciones.*

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.
2. Las alineaciones de edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente.
3. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las pequeñas diferencias entre ambas.

Artículo 3.14. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas serán planas admitiéndose las inclinadas siempre que cumplan las siguientes condiciones:
  - a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de treinta y cinco grados. Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.
  - b) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
2. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas cubiertas en el paramento de la fachada y, en planta baja, embutidas dentro del paramento de fachada.
3. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.
4. Se prohíben los usos habitables en las plantas abuhardilladas.
5. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

Artículo 3.15. *Aleros y balcones.*

1. El canto de los aleros y balcones se ejecutará respetando las dimensiones tradicionales de la zona en que se inserte.
2. Se prohíben los balcones corridos.
3. La distancia del balcón a la medianera será de 0,40 m.

Artículo 3.16. *Toldos.*

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m. respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2,00 m sobre la rasante de la acera.

Artículo 3.17. *Patios.*

Se tendrá en cuenta lo visto en el artículo 2.32 de las Normas Generales.

Sección segunda. USO RESIDENCIAL URBANA TRADICIONAL EN TORRE DE LA REINA (UTT) Y SUBZONA DE CASCO HISTÓRICO (CHT).

Artículo 3.18. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Urbana Tradicional U.T.T.»

La subzona del casco Histórico de Torre de la Reina se identificará como «Casco Histórico C.H.T.» y se dividirá en dos áreas, dentro del área de protección o fuera del área de protección.

Artículo 3.19. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Los del uso residencial.
- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Comercio mayorista y minorista.
- Hospedajes, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso terciario.
- Salas de reunión, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso terciario.
- Servicios de interés público y social.
- Oficinas.
- Espacios libres.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 3.20. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. Todas las parcelas catastrales situadas en suelo urbano se consideran edificables.
2. Las parcelas obtenidas por subdivisión de las parcelas catastrales existentes deben cumplir las condiciones de fachada igual o mayor a 5,00 m y superficie igual o mayor a 70m<sup>2</sup>.

Artículo 3.21. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. Obligación de alinear avial.
2. Se permite jardín delantero si se practica a lo largo de toda la calle o manzana. No obstante, cuando se actúe por manzana completa o frente de manzana, podrá modificarse la alineación, previa autorización municipal, en todo el perímetro o longitud de la actuación.
3. Se permite la construcción de porches siempre que no lesionen los valores ambientales.
4. Obligación de adosar la edificación a medianera.

Artículo 3.22. *Ocupación sobre rasante.*

No se limita la ocupación máxima de las parcelas catastrales si bien debe quedar garantizada razonablemente la ventilación directa de estancias y dormitorios, y la ventilación directa o forzada de cocinas y cuartos de aseo.

**Artículo 3.23. Altura máxima y mínima.**

1. El número de plantas edificables es de dos, con una altura total máxima de 7,50 m medida hasta la cota superior de forjado más alto. Sin incluir el ático.
2. Se permiten edificios de una sola planta siempre que la edificación proyectada armonice con las colindantes en altura y composición y garantice la no visibilidad de medianerías desde la vía pública.
3. La altura de cada planta debe proyectarse en concordancia con los edificios colindantes.
4. En vivienda unifamiliar se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, situado a 3,00 m de la fachada, con una superficie igual al 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup>.
5. En vivienda plurifamiliar se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, situado a 3,00 m de la fachada, con una superficie igual al 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup> por cada vivienda inferior.
6. En el espacio de 3 m de retranqueo se podrá elevar puntualmente el nivel del forjado a efecto de disposición de las escaleras, siempre y cuando no se sobrepase la altura del pretil.

**Artículo 3.24. Patios.**

Se tendrá en cuenta lo visto en el artículo 2.32. de las Normas Generales.

**Artículo 3.25. Edificabilidad.**

Será la resultante de la aplicación de la normativa

**Artículo 3.26. Condiciones particulares de las fachadas.**

1. Las fachadas u otros paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán pintarse en tonos claros.
2. Se permite el uso de zócalos de materiales pétreos o cerámicos.

**Artículo 3.27. Huecos de fachadas.**

El tamaño y proporción de los huecos de fachada deberá elegirse entre los existentes en cada calle.

**Artículo 3.28. Balcones y elementos volados sobre la línea de fachada.**

1. El vuelo máximo de balcones se fija en 0,50 m. y debe quedar al menos a 3,00 m sobre la rasante de la acera.
2. En los balcones se permiten cierres vidriados de madera o metálicos pintados de blanco, verde o castaño.
3. En planta baja se permiten miradores cerrados, con las características del párrafo anterior y vuelo sobre la acera no superior a 0,25 m., ni al 20% del ancho de esta.
4. El vuelo máximo de cornisas se fija en 0,40 m.
5. El vuelo máximo de líneas de impostas, zócalos, guardapolvos y cenefas se fija en 0,10 m.

**Artículo 3.29. Vuelos de elementos publicitarios.**

El vuelo máximo de banderolas, muestras y anuncios luminosos será de 0,40 m. y deberán situarse a 3,00 m. sobre la rasante del acerado.

**Artículo 3.30. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

No se permiten cuerpos volados cerrados.

**Artículo 3.31. Condiciones de las cubiertas.**

1. Las cubiertas podrán ser de tejado de teja cerámica curva o de azotea transitable.
2. Las cubiertas de teja no superarán una pendiente de 35°.
3. Podrá usarse un antepecho de fábrica, barandilla o balaustrada.
4. Podrán usarse mansardas que comuniquen bajo el tejado cuerpos de edificación retranqueados autorizados, con la línea de fachada.
5. Las aguas pluviales deberán recogerse hacia el interior de las parcelas.

**Sección segunda B. SUBZONA CASCO HISTÓRICO DE TORRE DE LA REINA (CHT).**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de subzona «Casco Histórico en Torre de la Reina, C.H.T.1».

Las condiciones de esta subzona serán las que se apliquen a la zona Residencial Urbana Tradicional U.T.T, exceptuando la que contradiga las Condiciones Particulares de esta sección que siguen a continuación.

**Artículo 3.32. Alineaciones.**

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.
2. Las alineaciones de edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente.
3. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las pequeñas diferencias entre ambas.

**Artículo 3.33. Composición de fachada.**

1. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.
2. Las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.
3. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como zona de composición. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial lleguen hasta las paredes medianeras. A tales efectos el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de 0,40 m.

4. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada y el empleo en las plantas piso, del hueco rasgado vertical.
5. Igualmente se recomienda el dominio del macizo sobre el hueco en la composición de la fachada.

Artículo 3.34. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas de tejas preferentemente con teja cerámica curva, admitiéndose las planas que den al interior de la parcela.
2. La pendiente máxima admisible será de 35°.
3. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas cubiertas en el paramento de la fachada y, en planta baja, embutidas dentro del paramento de fachada.

Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

4. Se prohíben los usos habitables en las plantas abuhardilladas.
5. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

Artículo 3.35. *Aleros y balcones. Toldos.*

1. El canto de los aleros y balcones se ejecutará respetando las dimensiones tradicionales de la zona en que se inserte.
2. Se prohíben los balcones corridos.
3. La distancia del balcón a la medianera será de 0,40 m.
4. Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 cm. respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 m sobre la rasante de la acera.

Artículo 3.36. *Condiciones particulares en parcelación.*

1. Todas las parcelas catastrales situadas en Suelo Urbano se consideran edificables.
2. Las parcelas obtenidas por subdivisión de las parcelas catastrales existentes deben cumplir las siguientes condiciones:
  - La fachada mínima debe ser igual o mayor a 5,00 m.
  - La superficie debe ser igual o mayor a 70 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.37. *Condiciones particulares en calles de servicio.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las calles de servicio en el núcleo originario de Torre de la Reina. Así aparecerán grafiadas las alineaciones en el plano correspondiente.

Sección tercera. USO RESIDENCIAL URBANA TRADICIONAL EN LAS PAJANOSAS (UTP) Y SUBZONA DE CASCO HISTÓRICO (CHP).

Artículo 3.38. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Urbana Tradicional U.T.P».

La subzona del casco Histórico de Las Pajanosas se identificará como «Casco Histórico C.H.P.»

Artículo 3.39. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Residencial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes Usos Pormenorizados:

- Los del uso residencial.
- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Comercio mayorista y minorista.
- Hospedajes, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso terciario.
- Salas de reunión, en edificio exclusivo, en planta baja, o en edificio compartido con otros de uso terciario.
- Servicios de interés público y social.
- Oficinas.
- Espacios libres.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 3.40. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. Todas las parcelas catastrales situadas en suelo urbano se consideran edificables.
2. Las parcelas obtenidas por subdivisión de las parcelas catastrales existentes deben cumplir las condiciones de fachada igual o mayor a 4,00 m. y superficie igual o mayor a 60m<sup>2</sup>.

Artículo 3.41. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. Obligación de alinear a vial.
2. Se permite jardín delantero si se practica a lo largo de toda la calle o manzana. No obstante, cuando se actúe por manzana completa o frente de manzana, podrá modificarse la alineación, previa autorización municipal, en todo el perímetro o longitud de la actuación.
3. Se permite la construcción de porches siempre que no lesionen los valores ambientales.
4. Obligación de adosar la edificación a medianera.

Artículo 3.42. *Ocupación sobre rasante.*

No se limita la ocupación máxima de las parcelas catastrales si bien debe quedar garantizada razonablemente la ventilación directa de estancias y dormitorios, y la ventilación directa o forzada de cocinas y cuartos de aseo.

Artículo 3.43. *Altura máxima y mínima.*

1. El número de plantas edificables es de dos, con una altura total máxima de 7,50 m medida hasta la cota superior de forjado más alto. Sin incluir el ático.
2. Se permiten edificios de una sola planta siempre que la edificación proyectada armonice con las colindantes en altura y composición y garantice la no visibilidad de medianerías desde la vía pública.
3. La altura de cada planta debe proyectarse en concordancia con los edificios colindantes.
4. En vivienda unifamiliar se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, situado a 3,00 m de la fachada, con una superficie igual al 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup>.
5. En vivienda plurifamiliar se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, situado a 3,00 m de la fachada, con una superficie igual al 50% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup> por cada vivienda inferior.
6. En el espacio de 3 m de retranqueo se podrá elevar puntualmente el nivel del forjado a efecto de disposición de las escaleras, siempre y cuando no se sobrepase la altura del pretil.

Artículo 3.44. *Patios.*

Se tendrá en cuenta lo visto en el artículo 2.34 de las Normas Generales.

Artículo 3.45. *Edificabilidad.*

Será la resultante de la aplicación de la normativa

Artículo 3.46. *Condiciones particulares de las fachadas.*

1. Las fachadas u otros paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán pintarse en tonos claros.
2. Se permite el uso de zócalos de materiales pétreos o cerámicos.

Artículo 3.47. *Huecos de fachadas.*

El tamaño y proporción de los huecos de fachada deberá elegirse entre los existentes en cada calle.

Artículo 3.48. *Balcones y elementos volados sobre la línea de fachada.*

1. El vuelo máximo de balcones se fija en 0,60 m. y debe quedar al menos a 3,00 m. sobre la rasante de la acera.
2. En los balcones se permiten cierres vidriados de madera o metálicos pintados de blanco, verde o castaño.
3. En planta baja se permiten miradores cerrados, con las características del párrafo anterior y vuelo sobre la acera no superior a 0,25 m, ni al 20% del ancho de esta.
4. El vuelo máximo de cornisas se fija en 0,40 m.
5. El vuelo máximo de líneas de impostas, zócalos, guardapolvos y cenefas se fija en 0,10 m.

Artículo 3.49. *Vuelos de elementos publicitarios.*

El vuelo máximo de banderolas, muestras y anuncios luminosos será de 0,40 m. y deberán situarse a 3,00 m. sobre la rasante del acerado.

Artículo 3.50. *Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.*

No se permiten cuerpos volados cerrados.

Artículo 3.51. *Condiciones de las cubiertas.*

1. Las cubiertas podrán ser de tejado de teja cerámica curva o de azotea transitable.
2. Las cubiertas de teja tendrán una pendiente máxima del 35°.
3. Podrá usarse un antepecho de fábrica, barandilla o balaustrada.
4. Podrán usarse mansardas que comuniquen bajo el tejado cuerpos de edificación retranqueados autorizados, con la línea de fachada.
5. Las aguas pluviales deberán recogerse hacia el interior de las parcelas.

Sección tercera B. SUBZONA DE CASCO HISTÓRICO (CHP).

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de subzona «Casco Histórico en Las Pajanosas C.H.P.»

Las condiciones de esta subzona serán las que se apliquen a la zona Residencial Urbana Tradicional U.T.P., exceptuando la que contradiga las Condiciones Particulares de esta sección que siguen a continuación.

Artículo 3.52. *Alineaciones.*

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianeras colindantes.
2. Las alineaciones de edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente.
3. En las agregaciones de parcela podrán regularizarse las pequeñas diferencias entre ambas.

Artículo 3.53. *Cubiertas.*

1. Las cubiertas serán preferentemente las inclinadas, que deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 35°.
  - b) Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural o vidriada.
  - c) Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
  - d) Se admitirán también las cubiertas planas dando al interior de las parcelas.
2. Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se recomienda alojarlos en cajas cubiertas en el paramento de la fachada y, en planta baja, embutidas dentro del paramento de fachada.
  - a) Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

3. Se prohíben los usos habitables en las plantas abuhardilladas.
4. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbrera.

Artículo 3.54. *Aleros y balcones.*

1. El canto de los aleros y balcones se ejecutará respetando las dimensiones tradicionales de la zona en que se inserte.
2. Se prohíben los balcones corridos.
3. La distancia del balcón a la medianera será de 0,40 m.

Artículo 3.55. *Toldos.*

Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 0,40 m. respetando además el arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2,00 m. sobre la rasante de la acera.

Artículo 3.56. *Patios.*

Se tendrá en cuenta lo visto en el artículo 2.32 de las Normas Generales.

Capítulo 3.2. *Uso residencial. Tipología Ciudad Jardín*

1. Es aquella zona ocupada por viviendas u otros usos compatibles, ubicados en edificios individuales o agrupados, situados en el interior de las parcelas catastrales y separados de los linderos de estas, dejando espacios libres privados entre los edificios y entre estos y las vías públicas o comunales.

2. En caso de edificaciones en hilera, la superficie de actuación deberá estar integrada proporcionalmente dentro de un área de espacios libres.

Sección primera. USO RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN EN GUILLENA (CJG).

Artículo 3.57. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.G.»

Artículo 3.58. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Residencial unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Comercio minorista.
- Hospedajes, en edificio exclusivo.
- Salas de reunión, en edificio exclusivo, o en cualquier planta de edificio compartido con otros usos.
- Edificios para servicio de interés público y social, en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja en edificio compartido con otros usos.
- Espacios libres.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 3.59. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. Todas las parcelas catastrales actuales se consideran edificables.
2. La parcela mínima será igual o mayor a 270 m<sup>2</sup> de superficie y tendrá como mínimo 12,00 m. de fachada.
3. Una vez aprobado un proyecto de parcelación, no podrán realizarse sobre las parcelas resultantes ninguna subdivisión sin la presentación previa de un proyecto de reparcelación.

Artículo 3.60. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. La edificación deberá retranquearse al menos 4,00 m. de la línea frontal de la parcela y 2,50 m. de los otros linderos.
2. Si hay acuerdo entre dos propietarios colindantes, podrán adosarse al lindero común las edificaciones respectivas respetándose el retranqueo a la línea de fachada, y pasando a ser de 5 m., la distancia mínima al lindero opuesto al adosado.

Artículo 3.61. *Edificabilidad.*

Será la resultante de la aplicación de la normativa.

Artículo 3.62. *Ocupación sobre rasante.*

Deberá dejarse libre de edificación al menos el 50% de la superficie de la parcela.

Artículo 3.63. *Altura máxima.*

1. Los edificios podrán tener una o dos plantas sobre la rasante de la acera en el punto medio del lindero de fachada en el que estén situadas las acometidas de agua y alcantarillado.
2. La altura máxima permitida será de 7,50 m medida hasta la cota superior de forjado más alto. Sin incluir el ático.
3. Se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, con una superficie igual al 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 20 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.64. *Edificaciones auxiliares.*

Se permiten edificaciones auxiliares, separadas de la edificación principal, respetando el retranqueo a la línea de fachada.

Artículo 3.65. *Condiciones particulares de estética.*

El cerramiento de parcelas deberá ser construido en su fachada de mampostería, fabrica de ladrillo o bloque decorativo, hasta una altura máxima de 0,60 m completándose hasta la altura total con elementos que no impidan la vista.

Sección segunda. USO RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN EN TORRE DE LA REINA (CJT).

Artículo 3.66. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.T.»

Artículo 3.67. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Residencial unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Comercio minorista.
- Hospedajes, en edificio exclusivo.
- Salas de reunión, en edificio exclusivo, o en cualquier planta de edificio compartido con otros usos.
- Edificios para servicio de interés público y social, en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja en edificio compartido con otros usos.
- Espacios libres.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 3.68. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. Todas las parcelas catastrales actuales se consideran edificables.
2. La parcela mínima será igual o mayor a 400 m<sup>2</sup> de superficie y tendrá como mínimo (9,5) nueve metros y medio de fachada.
3. Una vez aprobado un proyecto de parcelación, no podrán realizarse sobre las parcelas resultantes ninguna subdivisión.

Artículo 3.69. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. La edificación deberá retranquearse al menos 4,00 m. de la línea frontal de la parcela y (1.80) un metro ochenta de los otros linderos.

2. Si hay acuerdo entre dos propietarios colindantes, podrán adosarse al lindero común las edificaciones respectivas respetándose el retranqueo a la línea de fachada y manteniéndose, de (1,80) un metro ochenta, la distancia mínima al lindero opuesto al adosado.

Artículo 3.70. *Edificabilidad.*

Será la resultante de la aplicación de la normativa.

Artículo 3.71. *Ocupación sobre rasante.*

Deberá dejarse libre de edificación al menos el 50% de la superficie de la parcela.

Artículo 3.72. *Altura máxima.*

1. Los edificios podrán tener una o dos plantas sobre la rasante de la acera en el punto medio del lindero de fachada en el que estén situadas las acometidas de agua y alcantarillado.

2. La altura máxima permitida será de 7,50 m medida hasta la cota superior de forjado más alto. Sin incluir el ático.

2. Se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, con una superficie igual al 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 20 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.73. *Edificaciones auxiliares.*

Se permiten edificaciones auxiliares, separadas de la edificación principal, respetando el retranqueo a la línea de fachada.

Artículo 3.74. *Condiciones particulares de estética.*

El cerramiento de parcelas deberá ser construido en su fachada de mampostería, fábrica de ladrillo o bloque decorativo, hasta una altura máxima de 0,60 m completándose hasta la altura total con elementos que no impidan la vista.

Sección tercera. USO RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN EN LAS PAJANOSAS (CJP).

Artículo 3.75. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.P.»

Artículo 3.76. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Residencial unifamiliar.

Además del uso determinado se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Comercio minorista.
- Hospedajes, en edificio exclusivo.
- Salas de reunión, en edificio exclusivo, o en cualquier planta de edificio compartido con otros usos.
- Edificios para servicio de interés público y social, en edificio exclusivo.
- Oficinas en planta baja en edificio compartido con otros usos.
- Espacios libres.
- Infraestructuras urbanas básicas.

Artículo 3.77. *Condiciones particulares de parcelación.*

1. Todas las parcelas catastrales actuales se consideran edificables.

2. La parcela mínima será igual o mayor a 300 m<sup>2</sup> de superficie y tendrá como mínimo 10,00 m. de fachada.

3. Una vez aprobado un proyecto de parcelación, no podrán realizarse sobre las parcelas resultantes ninguna subdivisión.



Artículo 3.78. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. La edificación deberá retranquearse al menos 3,00 m. de la línea frontal de la parcela, 4 m de fondo y 2,00 m. de los otros linderos.

2. Si hay acuerdo entre dos propietarios colindantes, podrán adosarse al lindero común las edificaciones respectivas respetándose el retranqueo a la línea de fachada.

Artículo 3.79. *Edificabilidad.*

La edificabilidad será de 2,30 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. En ningún caso la superficie edificable total de cada parcela superará los 350 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.80. *Ocupación sobre rasante.*

Deberá dejarse libre de edificación al menos el 40% de la superficie de la parcela.

Artículo 3.81. *Altura máxima.*

1. Los edificios podrán tener una o dos plantas sobre la rasante de la acera en el punto medio del lindero de fachada en el que estén situadas las acometidas de agua y alcantarillado.

3. La altura máxima permitida será de 7,50 m medida hasta la cota superior de forjado más alto. Sin incluir el ático.

2. Se permite un cuerpo para acceso a cubierta u otros usos, con una superficie igual al 20% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 20m<sup>2</sup>.

Artículo 3.82. *Edificaciones auxiliares.*

Se permiten edificaciones auxiliares, separadas de la edificación principal, respetando el retranqueo a la línea de fachada.

Artículo 3.83. *Condiciones particulares de estética.*

El cerramiento de parcelas deberá ser construido en su fachada de mampostería, fabrica de ladrillo o bloque decorativo, hasta una altura máxima de 0,60 m completándose hasta la altura total con elementos que no impidan la vista.

Sección cuarta. USO RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN EN HATO VERDE (CJHV).

Artículo 3.84. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.V.»

Artículo 3.85. *Condiciones particulares de uso.*

Se fijan las siguientes ordenanzas de zona:

- a) Residencial aislada.
- b) Residencial pareada.
- c) Residencial adosada.

Artículo 3.86. *Residencial aislada.*

1. *Ámbito y características*

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.V.A.I.»
2. Su edificación corresponde a tipología de edificación aislada compatible con la tipología de edificación pareada.
3. Su uso característico es Residencial en régimen de vivienda libre.

2. *Condiciones de la parcela.*

1. *Tipología aislada*

- a) Superficie mínima de la parcela: 500 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo de la parcela: 8 m.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 14 m.

2. *Tipología compatible:*

*Tipología pareada*

- a) Superficie mínima de la parcela: 300 m<sup>2</sup>.
- b) Frente mínimo de la parcela: 6 m
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 9 m.

3. *Condiciones de posición de la edificación*

1. *Tipología aislada*

Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 4 m.

En caso de parcela en esquina, se respetará el retranqueo mínimo de 4 m. en una de las alineaciones exteriores, siendo libre el retranqueo en la otra alineación, pudiendo incluso la edificación colocarse en línea con la alineación exterior. Así como también, el retranqueo será libre con respecto a los tramos curvos correspondientes a las intersecciones de viario.

El retranqueo con respecto a los linderos laterales será de 3 m. como mínimo en el caso de linderos laterales paralelos entre sí; en caso de linderos no paralelos, este retranqueo podrá reducirse hasta un máximo de 1,5 m. en el 50% de la longitud de la fachada.

El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 4 m. en todos los casos.

2. *Tipología compatible. Tipología pareada.*

Se admite la construcción de dos viviendas en tipología pareada con las siguientes condiciones: Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 4 m.

En caso de parcela en esquina, se respetará el retranqueo mínimo de 4 m. en una de las alineaciones exteriores, siendo libre el retranqueo en la otra alineación, pudiendo incluso la edificación colocarse en línea con la alineación exterior. Así como también, el retranqueo será libre con respecto a los tramos curvos correspondientes a las intersecciones de viario.

El retranqueo con respecto al lindero lateral opuesto al del adosamiento será de 3 m. como mínimo en el caso de linderos laterales paralelos entre sí; en caso de linderos no paralelos, este retranqueo podrá reducirse hasta un máximo de 1,5 m. en el 50% de la longitud de la fachada.

El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 4 m. en todos los casos.

#### 4. Condiciones de ocupación.

1. La ocupación máxima sobre rasante será igual o inferior a 50%.
2. No se podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos, excepto por áreas destinadas a aparcamiento en superficie o accesos a garaje.
3. La ocupación máxima bajo rasante será igual o inferior al 50%.

#### 5. Condiciones de aprovechamiento.

Superficie edificable máxima: Se acompaña como Anexo de la presente Normativa cuadros de superficies y edificabilidades máximas pormenorizadas por parcelas.

#### 6. Condiciones de forma.

1. Altura de cornisa: 7,50 metros como máximo. La altura de cornisa se medirá desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de cubierta. Por encima de la altura de cornisa se admite una planta de ático, con un retranqueo de 3m., como mínimo, a las fachadas frontal y posterior. La zona de retranqueo de ático podrá ser ocupada por los núcleos de comunicación vertical.
2. Referencia de planta baja: La planta baja se situará en una franja comprendida entre la cota correspondiente a 1,5 m. por encima y 1,5 m. por debajo del punto medio en el frente de parcela.
3. Altura de pisos: 2,90 m. como mínimo.
4. Número de plantas:
  - Sobre rasante: 2 plantas + ático bajo rasante: 1 planta

#### 7. Condiciones higiénicas.

Vivienda exterior. Es aquella en la que todos los espacios habitables tienen luces a un espacio libre de parcela, o a un patio cerrado si la edificación se proyecta en torno a él.

#### 8. Aparcamientos.

Existirá, al menos, una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda o por cada 100 m. de construcción, de dimensiones mínimas 4,5 m. x 2,25 m., dentro de la parcela, pudiendo ocupar zonas de retranqueos, permitiéndose pérgolas o elementos similares contruidos con materiales ligeros para la protección del área de aparcamiento.

#### Artículo 3.87. Residencial pareada.

##### 1. Ámbito y características

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.V.P.»
2. Su edificación corresponde a tipología de edificación pareada compatible con la tipología de edificación aislada.
3. Su uso característico es residencial en régimen de vivienda libre.

##### 2. Condiciones de la parcela.

###### 1. Tipología pareada.

- Superficie mínima de la parcela: 300 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo de la parcela: 6 m.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 9 m.

###### 2. Tipología compatible:

###### Tipología aislada

- Superficie mínima de la parcela: 500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de la parcela: 8 m.
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 14 m.

##### 3. Condiciones de posición de la edificación

###### 1. Tipología pareada.

Se admite la construcción de dos viviendas en tipología pareada con las siguientes condiciones:

Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 4 m.

En caso de parcela en esquina, se respetará el retranqueo mínimo de 4 m. en una de las alineaciones exteriores, siendo libre el retranqueo en la otra alineación, pudiendo incluso la edificación colocarse en línea con la alineación exterior. Así como también, el retranqueo será libre con respecto a los tramos curvos correspondientes a las intersecciones de viario.

El retranqueo con respecto al lindero lateral opuesto al del adosamiento será de 3 m. como mínimo en el caso de linderos laterales paralelos entre sí; en caso de linderos no paralelos, este retranqueo podrá reducirse hasta un máximo de 1,5 m en el 50% de la longitud de la fachada.

El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 4 m. en todos los casos.

###### 2. Tipología compatible

###### Tipología aislada

Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 4 m.

En caso de parcela en esquina, se respetará el retranqueo mínimo de 4 m. en una de las alineaciones exteriores, siendo libre el retranqueo en la otra alineación, pudiendo incluso la edificación colocarse en línea con la alineación exterior. Así como también, el retranqueo será libre con respecto a los tramos curvos correspondientes a las intersecciones de viario.

El retranqueo con respecto a los linderos laterales será de 3 m. como mínimo en el caso de linderos laterales paralelos entre sí; en caso de linderos no paralelos, este retranqueo podrá reducirse hasta un máximo de 1,5 m. en el 50% de la longitud de la fachada.

El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 4 m. en todos los casos.

#### 4. Condiciones de ocupación

1. La ocupación máxima sobre rasante será igual o inferior al 50%.
2. No se podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos, excepto por áreas destinadas a aparcamiento en superficie o accesos a garaje.
3. La ocupación máxima bajo rasante será igual o inferior al 50%.

#### 5. Condiciones de aprovechamiento.

Superficie edificable máxima: Se acompaña como Anexo de la presente Normativa cuadros de superficies y edificabilidades máximas pormenorizadas por parcelas.

#### 6. Condiciones de forma.

1. Altura de cornisa: 7,50 metros como máximo. La altura de cornisa se medirá desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de cubierta. Por encima de la altura de cornisa se admite una planta de ático, con un retranqueo de 3m., como mínimo, a las fachadas frontal y posterior. La zona de retranqueo de ático podrá ser ocupada por los núcleos de comunicación vertical.
2. Referencia de planta baja: La planta baja se situará en una franja comprendida entre la cota correspondiente a 1,5 m. por encima y 1,5 m. por debajo del punto medio en el frente de parcela.
3. Altura de pisos: 2,90 m. como mínimo.
4. Número de plantas:
  - Sobre rasante: 2 plantas + ático.
  - Bajo rasante: 1 planta.

#### 7. Condiciones higiénicas.

Vivienda exterior. Es aquella en la que todos los espacios habitables tienen luces a un espacio libre de parcela, o a un patio cerrado si la edificación se proyecta en torno a él.

#### 8. Aparcamientos.

Existirá, al menos, una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda o por cada 100 m. de construcción, de dimensiones mínimas 4,5 m. x 2,25 m., dentro de la parcela, pudiendo ocupar zonas de retranqueos, permitiéndose pérgolas o elementos similares contruidos con materiales ligeros para la protección del área de aparcamiento.

### Artículo 3.88. *Residencial adosada.*

#### 1. Ámbito y características.

1. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.V.A.D.»
2. Su edificación corresponde a tipología de edificación adosada compatible con las tipologías pareadas o tipología aislada.
3. Su uso característico es Residencial en régimen de vivienda libre, pudiendo desarrollarse en edificación unifamiliar adosada, ajustándose a las condiciones de parcela que se regulan en los artículos siguientes, o bien en edificación multifamiliar, compartiendo áreas comunes, para lo cual se precisará una división en régimen de propiedad horizontal.

#### 2. Condiciones de la parcela.

##### 1. Tipología adosada

- Superficie mínima de la parcela: 200 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de la parcela: 6 m
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 6 m.

##### 2. Tipologías compatibles.

##### Tipología pareada

- Superficie mínima de la parcela: 300 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de la parcela: 6 m
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 9 m.

##### Tipología aislada

- Superficie mínima de la parcela: 500 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de la parcela: 8 m
- La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 14 m.

#### 3. Condiciones de posición de la edificación.

##### 1. Tipología adosada.

Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 4 m.

En caso de parcela en esquina, se respetará el retranqueo mínimo de 4 m. en una de las alineaciones exteriores, siendo libre el retranqueo en la otra alineación, pudiendo incluso la edificación colocarse en línea con la alineación exterior. Así como también, el retranqueo será libre con respecto a los tramos curvos correspondientes a las intersecciones de viario.

El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 4 m. en todos los casos.

##### 2. Tipologías compatibles.

##### Tipología pareada.

Se admite la construcción de dos viviendas en tipología pareada con las siguientes condiciones:

Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 4 m.

En caso de parcela en esquina, se respetará el retranqueo mínimo de 4 m. en una de las alineaciones exteriores, siendo libre el retranqueo en la otra alineación, pudiendo incluso la edificación colocarse en línea con la alineación exterior. Así como también, el retranqueo será libre con respecto a los tramos curvos correspondientes a las intersecciones de viario.

El retranqueo con respecto al lindero lateral es opuesto al del adosamiento será de 3 m. como mínimo en el caso de linderos laterales paralelos entre sí; en caso de linderos no paralelos, este retranqueo podrá reducirse hasta un máximo de 1,5 m. en el 50% de la longitud de la fachada.

El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 4 m. en todos los casos. Tipología aislada

Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 4 m.

En caso de parcela en esquina, se respetará el retranqueo mínimo de 4 m. en una de las alineaciones exteriores, siendo libre el retranqueo en la otra alineación, pudiendo incluso la edificación colocarse en línea con la alineación exterior. Así como también, el retranqueo será libre con respecto a los tramos curvos correspondientes a las intersecciones de viario.

El retranqueo con respecto a los linderos laterales será de 3 m. como mínimo en el caso de linderos laterales paralelos entre sí; en caso de linderos no paralelos, este retranqueo podrá reducirse hasta un máximo de 1,5 m. en el 50% de la longitud de la fachada.

El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 4 m. en todos los casos.

#### 4. Condiciones de ocupación.

1. La ocupación máxima sobre rasante será igual o inferior al 50%.
2. No se podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos, excepto por áreas destinadas a aparcamiento en superficie o accesos a garaje.
3. La ocupación bajo rasante será igual o inferior al 60%.

#### 5. Condiciones de aprovechamiento.

Superficie edificable máxima: Se acompaña como Anexo de la presente Normativa cuadros de superficies y edificabilidades máximas pormenorizadas por parcelas.

#### 6. Condiciones de forma.

1. Altura de cornisa: 7,50 metros como máximo. La altura de cornisa se medirá desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de cubierta. Por encima de la altura de cornisa se admite una planta de ático, con un retranqueo de 3m., como mínimo, a las fachadas frontal y posterior. La zona de retranqueo de ático podrá ser ocupada por los núcleos de comunicación vertical.
2. Referencia de planta baja: La planta baja se situará en una franja comprendida entre la cota correspondiente a 1,5 m por encima y 1,5 m por debajo del punto medio en el frente de parcela.
3. Altura de pisos: 2,90 m como mínimo.
4. Número de plantas:
  - Sobre rasante: 2 plantas + ático.
  - Bajo rasante: 1 planta.

#### 7. Condiciones higiénicas.

Vivienda exterior. Es aquella en la que todos los espacios habitables tienen luces a un espacio libre de parcela, o a un patio cerrado si la edificación se proyecta en torno a él.

#### 8. Aparcamientos.

Existirá, al menos, una plaza de aparcamiento por unidad de vivienda, de dimensiones mínimas 4,5 m x 2,25 m, dentro de la parcela, pudiendo ocupar zonas de retranqueos, permitiéndose pérgolas o elementos similares construidos con materiales ligeros para la protección del área de aparcamiento. Se podrá optar por un garaje común a todas las viviendas, que tendrá al menos un acceso desde la zona común.

#### Artículo 3.89. Cuadros de características.

##### SECTOR 2

##### Sector 2A

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viv. max.	Tamaño mínimo de parcela	Normativa	Tipología compatibles
2A-1	8.982,00	17	300	Aislada	Pareada
2A-2	8.792,00	24	300	Pareada	Aislada
2A-3	9.714,00	36	200	Adosada	Pareada/Aislada
Subtotal	27.488,00	77			

##### Sector 2B

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viv. max.	Tamaño mínimo de parcela	Normativa	Tipología compatibles
2B-1	6.073,00	12	300	Aislada	Pareada
2B-2	6.043,00	12	300	Aislada	Pareada
2B-3	6.031,00	12	300	Aislada	Pareada
2B-4	11.264,00	30	300	Pareada	Aislada
2B-5	9.555,00	26	300	Pareada	Aislada
2B-6	11.465,00	42	200	Adosada	Pareada/Aislada
Subtotal	50.431,00	134			

##### SECTOR 3

##### Sector 3A

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viv. max.	Tamaño mínimo de parcela	Normativa	Tipología compatibles
3A-1	5.497,00	11	300	Aislada	Pareada
3A-2	5.497,00	11	300	Aislada	Pareada

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viv. max.	Tamaño mínimo de parcela	Normativa	Tipología compatibles
3A-3	3.653,00	6	300	Aislada	Pareada
3A-4	19.946,00	46	300	Pareada	Aislada
3A-5	13.734,00	26	300	Aislada	Pareada
3A-6	9.660,00	88	200	Adosada	Pareada/Aislada
Subtotal	57.987,00	188			

## Sector 3B

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viv. max.	Tamaño mínimo de parcela	Normativa	Tipología compatibles
3B-1	13.079,00	21	300	Aislada	Pareada
3B-2	6.799,00	18	300	Pareada	Aislada
3B-3	6.800,00	18	300	Pareada	Aislada
3B-4	3.607,00	8	300	Pareada	Aislada
3B-5	4.703,00	12	300	Adosada	Pareada/Aislada
3B-6	5.207,00	14	200	Adosada	Pareada/Aislada
3B-7	6.251,00	42	200	Adosada	Pareada/Aislada
3B-8	5.280,00	38	200	Adosada	Pareada/Aislada
3B-9	4.946,00	30	200	Adosada	Pareada/Aislada
Subtotal	56.672,00	201			

## SECTOR 4

## Sector 4A

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viv. max.	Tamaño mínimo de parcela	Normativa	Tipología compatibles
4A-1	8.505,00	14	300	Aislada	Pareada
4A-2	4.978,00	12	300	Aislada	Pareada
4A-3	8.505,00	14	300	Aislada	Pareada
4A-4	6.748,00	18	300	Pareada	Aislada
4A-5	6.748,00	18	300	Pareada	Aislada
4A-6	5.154,00	23	200	Adosada	Pareada/Aislada
4A-7	5.154,00	23	200	Adosada	Pareada/Aislada
4A-8	5.154,00	23	200	Adosada	Pareada/Aislada
4A-9	5.154,00	23	200	Adosada	Pareada/Aislada
Subtotal	56.100,00	168			

## Sector 4B

Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )	Nº viv. max.	Tamaño mínimo de parcela	Normativa	Tipología compatibles
4B-1	7.119,00	11	300	Aislada	Pareada
4B-2	5.565,00	9	300	Aislada	Pareada
4B-3	7.367,00	24	300	Pareada	Aislada
4B-4	5.616,00	14	300	Pareada	Aislada
4B-5	11.845,00	97	300	Adosada	Pareada/Aislada
Subtotal	37.512,00	155			

Sección quinta. USO RESIDENCIAL CIUDAD JARDÍN EN HATO REAL (CJHR).

Artículo 3.90. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.R.»

Artículo 3.91. *Condiciones particulares de uso.*

Se fijan las siguientes ordenanzas de zona:

- d) Zona de viviendas adosadas.
- e) Zona de viviendas pareadas.
- f) Zona de viviendas aisladas.

Artículo 3.92. *Zona de viviendas adosadas.*

1. *Ámbito y características*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.R.AD.»

2. *Condiciones de parcela*

Parcela mínima:

- 1. Superficie: 120 m<sup>2</sup>.
- 2. Frente a alineación pública: 6 m.

## 3. Condiciones de edificación.

1. La tipología de la edificación será adosada.

2. Retranqueos:

- a) Será de 3,00 m, como mínimo, a la fachada principal de las parcelas que sean alineaciones públicas de manzana, salvo que se modifique mediante un estudio de detalle o proyecto conjunto de edificación que debe referirse al menos a un frente completo de manzana. Se podrá conformar una línea quebrada que posea un ritmo de ordenación a lo largo del frente de manzana.
- b) No se exigirán a otras alineaciones públicas o linderos de parcela que constituyan laterales de la edificación adosada.
- c) Mínimo de 3,00 m al fondo de parcela paralelo a la fachada principal, salvo que, por razones de diseño, constituya una medianera con la parcela con la que limite.
- d) En planta alta, los retranqueos mínimos serán los mismos que en planta baja, pero se podrá realizar una ordenación de volumen que implique nuevos retranqueos de esa planta sobre la inferior sin dejar medianeras vistas en las edificaciones colindantes mayores de 2 m de profundidad.

3. Ocupación máxima sobre parcela neta: 80%.

4. La capacidad establecida para cada manzana será la indicada en la tabla siguiente:

N.º manzana	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	N.º viviendas
1	2.228	11
2	6.654	30
9	4.078	22
18	5.894	28
19	5.600	27
20	6.285	33
21	4.708	24
22	4.400	21
23	6.000	31
24	5.300	27
25	4.500	23
26	6.600	32
27	3.345	15
28	6.940	34
29	9.746	48
30	5.300	28
31	6.705	30
32	5.969	30
33	9.255	43
34	4.908	25
Total:	114.415	562

5. Alturas máximas: 2 plantas o 7,50 m se permite por encima de la segunda planta un ático integrado en la cubierta que no supere los 20 m<sup>2</sup> edificados, computándose a efectos de esta edificabilidad todos los espacios que superen el 1,50 m de altura libre.

## 4. Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles:

- a) Comercio.
- b) Oficinas.
- c) Servicios de interés público y social no dotacional en edificio exclusivo.
- d) Espacios libres y deportivos.

3. Usos complementarios: Aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>c.

4. Usos prohibidos: Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.

## Artículo 3.93. Zona de viviendas pareadas.

## 1. Ámbito y características.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.R.P.»

## 2. Condiciones de parcela.

Parcela mínima:

- Superficie: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente a alineación pública: 9 m.

## 3. Condiciones de edificación.

Será de aplicación el Artículo 3.92.3 de estas Ordenanzas Regulatoras, salvo en los siguientes aspectos:

- La tipología de edificación será pareada.
- El retranqueo al lindero lateral de no adosamiento será, como mínimo, de 2,50 m.

4. La capacidad será la establecida para cada manzana en la tabla siguiente:

N.º manzana	Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s)	N.º viviendas
3	4.636	16
4	5.956	20
5	5.853	20
6	6.674	20
7	7.789	26
8	6.145	22
10	4.165	14
11	6.101	21
12	3.972	12
13	12.192	42
14	5.741	18
15	12.418	43
17	5.179	20
Total:	86.821	294

5. Condiciones de uso.

Será de aplicación el Artículo 3.92.4 de estas Ordenanzas Reguladoras.

Artículo 3.94. *Zona de viviendas aisladas.*

1. Ámbito y características.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Ciudad Jardín C.J.H.R.AI.»

2. Condiciones de parcela.

Parcela mínima:

- Superficie: 400 m<sup>2</sup>.
- Frente a alineación pública: 12 m.

3. Condiciones de edificación.

Será de aplicación el Artículo 3.92.3 de estas Ordenanzas Reguladoras, salvo en los siguientes aspectos:

- La tipología de edificación será aislada.
- Retranqueos: Mínimo de 2,50m a cualquier alineación de la parcela.
- Número máximo de viviendas: 24 ud.

4. Condiciones de uso

Será de aplicación el Artículo 3.92.4 de estas Ordenanzas Reguladoras.

Capítulo 3.3. *Uso residencial. Tipología urbana no tradicional*

Artículo 3.95. *Definición.*

Su tipología responde a la edificación plurifamiliar, cerrada o abierta, alineada al frente o frentes principales de la parcela, dejando libre el resto de la misma. Las viviendas se desarrollarán en simple o doble crujía, pudiéndose en este último caso disponer patios de luces interiores con las dimensiones que se establecen a continuación, articuladas alrededor de un gran patio central desde donde, preferentemente, se realizarán los accesos a dichas viviendas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Urbana Tradicional U.N.T.»

Artículo 3.96. *Condiciones de uso.*

1. El uso dominante es el de la vivienda en edificación plurifamiliar.

Este uso es compatible con la tipología de urbana tradicional, siéndole de aplicación sus respectivas normativas en caso de que se optase por cambiar la tipología de la parcela.

2. Además son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) Terciario
- b) Hospedaje
- a) Comercial
- b) Oficinas
- c) Talleres artesanales
- d) Equipamiento: Se admiten todos los usos.
- e) Espectáculos.
- f) Servicios públicos.

Artículo 3.97. *Condiciones de la parcela.*

1. Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias aquellos solares que sean unidades prediales y así figuren inscritos en el Registro local de la Propiedad o en archivos parcelarios existentes en el Ayuntamiento.

2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de la que se resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima de lindero frontal: 18 m.
- b) Superficie mínima de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>.

- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

3. Se permite la edificación conjunta de parcelas.

Artículo 3.98. *Ocupación de la parcela.*

1. No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el siguiente coeficiente de ocupación: 70%.

2. Dentro del 30% restante deberá poderse inscribir un círculo libre de 18 m de diámetro. Además será obligatoria la ubicación de zonas ajardinadas como mínimo de un 10%, ya sea en planta baja o en planta primera en el que caso de que la planta baja sea ocupada por locales comerciales.

3. Bajo rasante es posible la ocupación del 100% de la parcela.

Artículo 3.99. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. La alineación será al vial o viales principales al que dé frente la parcela y deberán preferentemente adosarse a las medianeras colindantes.

2. La normativa que exige la alineación al vial o viales debe interpretarse libremente, en el sentido de que mediante un proyecto global, que abarque a toda la parcela, se puedan establecer diseños que permitan soluciones arquitectónicas diferentes, a fin de favorecer la riqueza arquitectónica de la zona. De esta forma se permiten retranqueos parciales o completos, así como discontinuidades en la alineación, que permitan formalizar espacios más complejos que la simple alineación.

3. Las viviendas podrán estar adosadas entre ellas formando conjuntos, para aprovechar al máximo el espacio común.

4. Cuando sea necesario disponer viviendas interiores, la edificación deberá separarse de los linderos privados un mínimo de 7 m. En caso de que el lindero sea a una zona verde pública, a un vial privado, o a una zona de equipamiento deportivo la separación podrá reducirse hasta los 3 m.

Artículo 3.100. *Altura máxima y número de plantas.*

1. La altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7,5 m. de altura medidos de acuerdo con los siguientes criterios:

En edificios con frente a una sola vía, si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre sus extremos es igual o menor que 1,50 m, la cota de referencia se tomará en su punto medio. Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior.

2. Se permite uno o varios cuerpos para el acceso a la cubierta, usos vinculados a las viviendas o a instalaciones auxiliares. Se situarán a 3 m de la fachada, cuando no contengan escaleras o ascensores, y tendrán una superficie igual o inferior al 40% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, hasta un máximo de 40 m<sup>2</sup> por cada vivienda de dicha planta.

Artículo 3.101. *Sótanos.*

Se admiten plantas sótano para el uso de garajes y trasteros exclusivamente.

Artículo 3.102. *Dotación de aparcamiento.*

En el interior de la parcela, tanto en superficie como en el sótano estará permitida la ubicación de aparcamientos.

En la red viaria al menos deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada unidad residencial y por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de otros usos, además de la exigida para cada vivienda.

El 50% de las plazas podrá ubicarse en la vía pública, el resto debe situarse en el interior de las parcelas.

#### Capítulo 3.4. *Uso terciario*

Es la zona conformada por parcelas que tienen por finalidad la prestación de servicios tales como alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión u otras similares.

Artículo 3.103. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Terciario genérico T».

Artículo 3.104. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Terciario.

Además del uso determinado se permiten los siguientes Usos Pormenorizados:

- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Comercio mayorista, en edificio exclusivo.
- Comercio minorista.
- Salas de reunión.
- Equipamientos y servicios públicos.
- Deportes.
- Hospedaje.
- Oficinas.
- Campamento.
- Residencial. Vinculado al uso terciario como actividad principal o en las condiciones específicas señaladas para las distintas parcelas de uso terciario, T2, T3 y HHV

Artículo 3.105. *Condiciones particulares de parcelación.*

El tamaño y forma de las parcelas será libre.

Artículo 3.106. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. La edificación podrá situarse libremente en el interior de las parcelas.

2. Si se trata de edificación de uso residencial, deberán cumplirse en la medida de lo posible las condiciones señaladas para su zona.



Artículo 3.107. *Ocupación sobre rasante.*

Se permite la ocupación del 100% de la parcela, siempre que se garanticen unas mínimas condiciones de higiene.

Artículo 3.108. *Edificabilidad.*

Será la resultante de la aplicación de la normativa

Artículo 3.109. *Altura máxima.*

1. La altura máxima de la edificación será de 7,50 m medida hasta la cota superior de forjado más alto.
2. La edificación tendrá un máximo de dos plantas sobre rasante (P.B.+1).

Sección primera. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA DE USO TERCIARIO EN POLÍGONO INDUSTRIAL EL CERRO (T2).

Artículo 3.110. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Terciario T2» en el Polígono Industrial El Cerro.

Artículo 3.111. *Parcela mínima.*

La parcela mínima deberá tener una superficie superior o igual a 100 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.112. *Alineación, retranqueo y separaciones a linderos.*

1. Las construcciones deberán adosarse a todos los linderos de las parcelas.
2. La planta baja deberá estar retranqueada 4,00 m formando un porche cubierto.

Sección segunda. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA DE USO TERCIARIO EN SOLAR DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE GOMA (T3).

Artículo 3.113. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Terciario T3» en las parcelas de la antigua fábrica de goma.

Artículo 3.114. *Uso.*

Se admite además de los usos permitidos por las condiciones generales, el uso residencial plurifamiliar.

Artículo 3.115. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. Obligación de alinear a vial.
2. Obligación de adosar la edificación a medianera.
3. Se permitirá la construcción de vuelos de marquesinas sobre la zona verde adyacente sin limitación de anchura.

Artículo 3.116. *Edificabilidad.*

Será la resultante de la aplicación de la normativa.

Artículo 3.117. *Altura máxima.*

1. El número de plantas es de dos, con una altura total máxima de 8,00 m. sin incluir el ático.
2. Se permite un cuerpo de ático, situado a más de 3,00 m. de la fachada, con una superficie inferior al 40% de la superficie del solar.

Sección tercera. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA DE USO TERCIARIO-HOSPEDAJE EN HATO VERDE (HHV).

Artículo 3.118. *Hospedaje.*

1. *Ámbito y características.*

1. Se destina a esta zona una única parcela identificada en el plano de ordenanzas con la denominación 1B-1, con una superficie de 15.317 m<sup>2</sup>.
2. Su edificación corresponde a tipología de libre composición.
3. Su uso característico es el de Hospedaje, compatible con el uso residencial, comercial y social. Las condiciones particulares del uso de Hospedaje cumplirán lo dispuesto en las Normas Generales del presente documento.

2. *Condiciones de parcelación.*

1. Superficie mínima de la parcela: 3.500 m<sup>2</sup>.
2. Frente mínimo de la parcela: 30 m.
3. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual a 30 m.

3. *Condiciones de posición de la edificación.*

Retranqueo: El retranqueo respecto a la alineación exterior (retranqueo frontal) será superior a 6 m.  
El retranqueo con respecto a los linderos laterales será superior a 5 m.  
El retranqueo con respecto al lindero posterior será superior a 6 m.

4. *Condiciones de ocupación.*

1. La ocupación máxima sobre rasante será igual o inferior al 50%.
2. No se podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos, excepto por áreas destinadas a aparcamiento en superficie o accesos a garaje.
3. La ocupación bajo rasante será igual o inferior al 75%.

5. *Condiciones de aprovechamiento.*

Superficie edificable máxima: Será la resultante de la aplicación de la normativa.

6. *Condiciones de forma.*

1. Altura de cornisa: 15,00 metros como máximo. La altura de cornisa se medirá desde la cota de referencia de la planta baja hasta la cara inferior del forjado de cubierta.

2. Referencia de planta baja: La planta baja se situará en una franja comprendida entre la cota correspondiente a 1,5 m. por encima y 1,5 m. por debajo del punto medio en el frente de parcela.
3. Altura de pisos: 2,90 m. como mínimo.
4. Número máximo de plantas:
  - Sobre rasante: 2 plantas. Bajo rasante: 1 planta.

7. Usos compatibles.

1. Uso residencial. De la totalidad de la edificabilidad asignada a la parcela, podrá destinarse al uso compatible residencial un máximo del 50%.  
El uso residencial no sobrepasará el límite máximo de 75 unidades de viviendas, pudiendo desarrollarse en las tipologías anteriormente descritas (aislada, pareada o adosada) o bien, desarrollarse en tipología de vivienda colectiva, sin superar los parámetros que rigen la edificación hotelera descrita, en cuanto altura, ocupación y retranqueos.
2. Equipamiento comercial. El uso comercial se admite en las plantas bajas de las edificaciones de la parcela.
3. Equipamiento social. La parcela destinada a hospedaje podrá destinarse a cualquiera de los usos pormenorizados definidos en las normas generales del presente documento, destinados a proveer a los ciudadanos el equipamiento que haga posible su educación, enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar; así, se permitirán amparados en dicha relación las residencias destinadas a la tercera edad, en las mismas condiciones que las definidas para el uso general de hospedaje, la edificabilidad asignada al uso hotelero, podrá por tanto desarrollarse en un 50% destinado al uso residencial y el restante 50% destinado al uso de equipamiento social.

8. Acceso a la parcela.

La alineación exterior de la parcela da frente a una zona destinada a espacio verde público, a través de la cual se permitirá el acceso rodado a la parcela una vez que se defina el Proyecto de Edificación a desarrollar en la misma.

Sección cuarta. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA DE USO TERCIARIO EN HATO REAL (THR).

Artículo 3.119. *Condiciones de parcela.*

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup> para una actuación unitaria, si bien, podrán subdividirse en parcelas mínimas de 100 m<sup>2</sup> cada una de las actuaciones unitarias.

Artículo 3.120. *Condiciones de edificación.*

1. La tipología de la edificación será libre.
2. Retranqueos: Serán de 3 m a todas las alineaciones, salvo para el que coincida con el límite del Sector, para el cual se exige la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 5 m.
3. Altura máxima: Será de 2 plantas u 8 m, si bien, podrá superarse aisladamente esta altura si se justifica en el proyecto conjunto para la zona y se tratase de elementos singulares de la edificación, justificados en la composición volumétrica y estética del conjunto.
4. Ocupación máxima: Será de 80% sobre la totalidad de la manzana.
5. Desarrollo: Será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle para la manzana A, salvo que se desarrolle por un proyecto conjunto de edificación para la totalidad de la manzana.

Artículo 3.121. *Condiciones de uso.*

1. Usos principales: Uso global terciario con los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Comercio.
  - b) Hospedaje.
  - c) Salas de reunión.
  - d) Oficinas.
  - e) Recreativo.
2. Usos compatibles: Todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global de equipamiento y servicios públicos sin carácter dotacional, salvo el de cementerio.

Los usos compatibles podrán ocupar, en caso que se considere justificado, la totalidad de una parcela o manzana.

Capítulo 3.5. *Uso industrial*

Es aquella zona ocupada por edificios dedicados a actividades de manufacturación u otras actividades compatibles con éstas.

Artículo 3.122. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Industrial I».

Artículo 3.123. *Condiciones particulares de uso.*

Se permiten los usos siguientes:

- Uso global: Industrial.

Además del uso determinado se permiten los siguientes Usos Pormenorizados:

- Los pormenorizados del uso industrial.
- Comercio mayorista.
- Comercio minorista, alimentario, como kioscos al aire libre, en la vía pública.
- Salas de reunión. Hostelería.
- Deportes, en edificio exclusivo o al aire libre.
- Oficinas y servicios.
- Infraestructuras urbanas básicas.
- Residencial. Se permite vinculado al uso industrial como actividad principal.
- Se prohíbe expresamente el uso ganadero.

Artículo 3.124. *Parcela mínima.*

1. Las parcelas catastrales existentes con el uso industrial son edificables.
2. Para uso industrial las parcelas deben tener las dimensiones mínimas siguientes, fachada 10,00 m., fondo 20,00 m.
3. Para uso no industrial las parcelas deben tener una superficie superior a 100 m<sup>2</sup>.

Artículo 3.125. *Condiciones de agregación y segregación de parcelas.*

1. Las parcelas resultantes de segregaciones deberán cumplir las condiciones del artículo anterior.
2. No se establecen límites para las agrupaciones de parcelas.

Artículo 3.126. *Alineaciones, retranqueos y separaciones a linderos.*

1. Las construcciones deberán adosarse a todos los linderos de las parcelas.
2. Se exceptuarán de la condición anterior las que por sus características concretas, sea justificable y necesaria su ubicación en el interior de la parcela.
3. Las parcelas superiores a 2.000 m<sup>2</sup> se retranqueará la construcción principal un mínimo de 5,00 m. en todos sus linderos..

Artículo 3.127. *Ocupación sobre rasante.*

1. La edificación tendrá una sola planta sobrerasante.
2. En parcelas de superficie igual o inferior a 2.000 m<sup>2</sup> se permite la ocupación en planta del 100% de la misma.
3. En parcelas superiores a 2.000 m<sup>2</sup> se permite la ocupación en planta del 60% de su superficie.
4. En ningún caso las parcelas mayores o iguales a 2.000 m<sup>2</sup> tendrán una edificación inferior a las parcelas menores
5. Se permite una entreplanta con una superficie máxima igual al 50% de la superficie construida en planta baja.

Artículo 3.128. *Altura máxima.*

1. La altura máxima permitida será de 8,00 m. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas, derivadas de las características particulares de la industria, (torres de almacenamiento y transformación, tolvas, etc.), se podrá autorizar una altura superior.
2. La altura se medirá a partir de la cota media de la parcela en fachadas, sobre el nivel de acera hasta la línea inferior de formación de la cubierta.
3. La cubierta podrá elevarse 2,00 m. más sobre las alturas señaladas.
4. No se limita la altura de antenas emisoras o receptoras.

Artículo 3.129. *Salientes y vuelos.*

Se permiten los vuelos en fachadas de hasta 0,50 m.

Artículo 3.130. *Condiciones de composición estética.*

1. Se prohíben los siguientes materiales:
  - Fibrocemento en cubierta. Excepcionalmente y por justificadas razones de su diseño se admitirá.
  - Bloques de hormigón en su color en cerramientos.
  - Perfiles metálicos a la vista, siempre que no formen parte del diseño arquitectónico.
  - La pintura será preferentemente del color que se corresponda con los tradicionales de la zona, o tonos naturales del suelo y del paisaje.
2. Se acepta el uso de elementos protectores del impacto solar, toldos, cubiertas de aparcamientos sin cerramiento lateral, etc. No contabilizarán a efectos de ocupación, aunque sí lo harán a efecto de superficie construida.
3. Se permitirán a partir de los 3,50 metros de altura los cuerpos volados. No contabilizarán a efectos de ocupación, aunque sí lo harán a efecto de superficie construida.

Artículo 3.131. *Conservación de espacios libres.*

1. Los espacios libres dentro de la parcela deberán quedar totalmente urbanizados y limpios.
2. No se permitirá el almacenamiento de materia prima, productos acabados o deshechos.
3. El cuidado y el mantenimiento de estos espacios correrá por cuenta de la empresa beneficiaria de la parcela.

Artículo 3.132. *Afecciones a pista de vuelo en polígono Industrial El Cerro.*

Las parcelas del polígono industrial El Cerro se verán afectadas por las servidumbres de la normativa que regula la pista de vuelo existente y deberán adaptarse a las exigencias de la misma. Para ello la altura máxima de las edificaciones, instalaciones o construcciones, así como el resto de determinaciones recogidas en este Capítulo, debe limitarse a lo establecido al respecto en las superficies de transición y de aproximación marcadas por esta normativa.

Sección primera. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELA DE USO PARQUE INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS EL ESPARRAGAL (ES).

Artículo 3.133. *Delimitación e identificación.*

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas grafiadas en los planos de ordenanza con la denominación de «Parque Industrial y de Servicios El Esparragal ES»

Artículo 3.134. *Condiciones de uso.*

Uso industrial:

1. Uso característico.

Para todas las tipologías el uso será el industrial en toda su tipificación y categorías previstas:

- a) Almacenamiento y producción.
- b) Talleres artesanales y de reparación.
- c) Estaciones de servicio combustible de vehículos quedando excluida las calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas que no hayan obtenido la declaración de impacto ambiental favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

## 2. Uso complementario.

Lo será el uso terciario en su toda su tipificación, es decir:

- a) Hospedaje, restauración y reunión.
- b) Comercio mayorista y minorista.
- c) Oficinas.
- d) Expositores y concesionarios.

## 3. Usos compatibles.

Vivienda unifamiliar con las siguientes características:

- a) Que esté estrictamente ligada o destinada a personal encargado de la vigilancia y conservación de la industria o actividad..
- b) La superficie máxima de techo edificable sea inferior a 120 m<sup>2</sup>.
- c) Se sitúe en planta alta o en edificio aislado.

## 4. Usos alternativos.

- a) De relación y espectáculo.
- b) Uso dotacional con todos sus usos pormenorizados.

### Artículo 3.135. Condiciones particulares de la zona industrial.

Se establecen cinco subzonas diferenciadas, por la tipología edificatoria:

#### A) Uso industrial y de servicios, en Gran Parcela I.G.ES (ZIS-3)

##### 1. Alineaciones y separación a linderos.

- a) La edificación se ajustará a las alineaciones de fachada que coincidirán con la alineación a vial salvo en los casos especificados en planos donde se indique un retranqueo de 10,0 m de respecto a la alineación a vial, que tendrá el carácter de mínimo. A los linderos medianeros, la separación de la edificación mínima será de 3 m a cada uno de ellos.
- b) Con respecto al lindero de la manzana con el suelo no urbanizable, el retranqueo mínimo de la edificación será de cinco (5,00) m.

##### 2. Parcelación.

El frente mínimo en fachada será de 30,00 m.

A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- a) Será recayente a vía o espacio público.
- b) La superficie mínima será de 3,000 m<sup>2</sup>.
- c) La longitud mínima de fachada a vial será la indicada.

##### 3. Porcentaje de ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 60%.

4. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas. La altura máxima edificable será de 12,00 m. con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,50 m.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima.

##### 5. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m., siendo preferiblemente de elementos opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos o cerrajería.

6. Condiciones estéticas. La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no acordes con la calidad de obra acabada.

#### B) Uso industrial y de servicios, en Parcela Media I.M.ES (ZIS-2)

##### 1. Alineaciones y separación a linderos.

- a) La edificación se ajustará a las alineaciones de fachada que coincidirán con la alineación a vial salvo en los casos especificados en planos donde se indique un retranqueo de 7 m, respecto a la alineación a vial, que tendrá el carácter de mínimo.
- b) A los linderos medianeros, la separación mínima de la edificación será de 3 m a cada uno de ellos.
- c) Con respecto al lindero de la manzana con el suelo no urbanizable, el retranqueo mínimo de la edificación será de cinco (5,00) m.

##### 2. Parcelación.

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- a) Será recayente a vía o espacio público.
- b) La superficie mínima será la indicada anteriormente.
- c) La longitud mínima de fachada a vial será de 20 m.

Se permitirán actuaciones conjuntas de naves (denominadas industrias nido), manteniendo y mancomunando el suelo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- d) Parcela mínima: serán de aplicación las condiciones indicadas.
- e) Cada instalación industrial vinculará como mínimo al menos 400 m<sup>2</sup>.
- f) Las edificaciones podrán agruparse o dotarse, pero en su conjunto cumplirán las condiciones de alineación y separación a linderos definidas en las presentes ordenanzas.

##### 3. Porcentaje de ocupación máxima. En todo caso, la ocupación máxima permitida será del 70%.

4. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas. La altura máxima edificable será de 12,00 m. con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,50 m.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima.

5. Cerramiento de parcela. Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m., siendo preferiblemente de elementos opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos o cerrajería.

6. Condiciones estéticas. La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no acordes con la calidad de obra acabada.

C) Uso industrial y de servicios, en Parcela Comercial I.C.ES (ZIS-C).

1. Alineaciones.

- a) La edificación se ajustará a las alineaciones de fachada que coincidirán con la alineación a vial salvo en los casos especificados en planos donde se indique un retranqueo de 7,00 m. respecto a la alineación a vial, que tendrá el carácter de mínimo.
- b) A los linderos medianeros la separación de la edificación será de 3,00 m. a cada uno de ellos.
- c) Con respecto al lindero de la manzana con el suelo no urbanizable, el retranqueo mínimo de la edificación será de cinco (5,00) m.

2. Parcelación.

La parcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>.

A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- a) Será recayente a vía o espacio público.
- b) La superficie mínima será la indicada anteriormente.
- c) La longitud mínima de fachada a vial será de 20m.

3. Porcentaje de ocupación máxima. La ocupación máxima permitida será del 70%.

4. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas. La altura máxima edificable será de 12,00 m. con un número máximo de tres plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,50 m.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima.

5. Cerramiento de parcela. Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m, siendo preferiblemente de elementos opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos o cerrajería.

6. Condiciones estéticas. La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no acordes con la calidad de obra acabada.

D) Uso industrial y de Servicios, en Parcela Terciario I.T.ES (ZIS-T).

1. Alineaciones.

- a) La edificación se ajustará a las alineaciones de fachada que coincidirán con la alineación a vial salvo en los casos especificados en planos donde se indique un retranqueo de 10,00 m respecto a la alineación a vial, que tendrá el carácter de mínimo.
- b) A los linderos medianeros la separación de la edificación será de 3 m a cada uno de ellos.
- c) Con respecto al lindero de la manzana con el suelo no urbanizable, el retranqueo mínimo de la edificación será de cinco (5,00) m.

2. Parcelación.

La parcela mínima será de 1.050 m<sup>2</sup>.

A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- a) Será recayente a vía o espacio público.
- b) La superficie mínima será la indicada anteriormente.

La longitud mínima de fachada a vial será de 15,00 m. Se permitirán actuaciones conjuntas de naves (denominadas industrias nido), manteniendo y mancomunando el suelo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- c) Parcela mínima: serán de aplicación las condiciones indicadas.
- d) Cada instalación industrial vinculará como mínimo al menos 400 m<sup>2</sup>.
- e) Las edificaciones podrán agruparse o dotarse, pero en su conjunto cumplirán las condiciones de alineación y separación a linderos definidas en las presentes ordenanzas.

3. Porcentaje de ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 60%.

4. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 12,00 m con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,50 m. Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima.

5. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m, siendo preferiblemente de elementos opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos o cerrajería.

6. Condiciones estéticas.

La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no acordes con la calidad de obra acabada.

7. Condiciones particulares de la parcela 10B, de la manzana 10.

a) Alineaciones.

La edificación se ajustará a las alineaciones de fachada que coincidirán con la alineación a vial. En el caso de parcelas de superficies mayores de 2000 m<sup>2</sup>, la alineación a fachada no será vinculante

La edificación se alineará a los linderos medianeros, excepto en los casos especificados en planos donde se indique un retranqueo de tres (3) tres metros, que tendrán carácter de mínimo.

Con respecto al lindero de la manzana con el suelo no urbanizable, el retranqueo mínimo de la edificación será de (5) cinco metros.

## b) Parcelación.

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- Será recayente a vía o espacio público.
- La superficie mínima será la indicada anteriormente.
- La longitud mínima de fachada a vial será de 13 metros.

Se permitirán actuaciones conjuntas de naves (denominadas industrias nido), manteniendo y mancomunando el suelo, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: serán de aplicación las condiciones indicadas.
- Cada instalación industrial vinculará como mínimo al menos 400 m<sup>2</sup>.
- Las edificaciones podrán agruparse o dotarse, pero en sus conjuntos cumplirán las condiciones de alineación y separación a linderos definidas en las presentes ordenanzas.

## c) Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta media de la parcela será 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## d) Porcentaje de ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 100%.

## e) Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 12 metros con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,5 metros.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podría aumentarse la altura.

## f) Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de (1,5) un metro y medio, siendo preferiblemente de elementos opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos o cerrajerías.

## b) Condiciones estéticas.

La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no acordes con la calidad de obra acabada.

## E) Uso industrial en parcela nido I.N.ES (ZIS-1).

## 1. Alineaciones.

- a) La edificación se ajustará a las alineaciones de fachada que coincidirán con la alineación a vial salvo en los casos especificados en planos donde se indique un retranqueo de 7,0 m respecto a la alineación a vial, que tendrá el carácter de mínimo.
- b) Con respecto al lindero de la manzana con el suelo no urbanizable, el retranqueo mínimo de la edificación será de cinco (5,00) m.

## 2. Parcelación.

La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

A efectos de segregación o parcelación, se cumplirán las especificaciones siguientes:

- a) Será recayente a vía o espacio público.
- b) La superficie mínima será la indicada anteriormente,
- c) La longitud mínima de fachada a vial será de 10,00 m.

## 3. Porcentaje de ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida será del 82,5%.

## 4. Altura máxima reguladora y número máximo de plantas.

La altura máxima edificable será de 12,00 m. con un número máximo de dos plantas. La altura mínima libre en planta baja será de 3,50 m.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima.

## 5. Cerramiento de parcela.

Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1,50 m., siendo preferiblemente de elementos opacos, pudiendo sobrepasar la misma mediante setos o cerrajería.

6. Condiciones estéticas. La edificación tratará todos sus paramentos como fachada, prohibiéndose específicamente el mantenimiento de fábricas no acordes con la calidad de obra acabada.

*Disposición adicional única.*

Las presentes Ordenanzas reguladoras de la edificación no serán de aplicación a los antiguos ámbitos desarrollados por planeamientos anteriores al proyecto de delimitación de suelo del año 92, rigiéndose estos por sus propias normas y ordenanzas. Estos son:

- Lagos del Serrano 1.ª Fase.
- Entremontes.
- Las Nieves.
- El Cucadero 1.ª Fase.
- Golf Las Pajanosas.

En Guillena a 28 de diciembre de 2020.—El Alcalde, Lorenzo José Medina Moya.