

administración local

AYUNTAMIENTOS

ALCÁZAR DE SAN JUAN

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 42.2 del Texto Refundido de la L.O.T.A.U y 157 de su Reglamento de Planeamiento, así como de conformidad con el contenido del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día 24 de mayo de 2022, de aprobación definitiva de la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3. Manzanas 9,11 y parte de la 14, a continuación se hace público el contenido del acuerdo del Ayuntamiento Pleno como el contenido documental normativo de la modificación aprobada, que es el siguiente:

“(…) Sometida a votación la propuesta del Concejal de Urbanismo para la aprobación definitiva de la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del sector 1.3 del PGOU, manzanas 9,11 y parte de la 14, se obtuvo el siguiente resultado,

Votos a favor once, de los grupos políticos municipales PSOE y Equo.

Abstenciones: siete de los concejales y concejalas de los grupos políticos municipales del PP, Vox, IU, Ciudadanos.

Por mayoría absoluta, de los concejales y concejalas asistentes al Pleno se acuerda:

Primero. En relación a las alegaciones presentadas por D. Antonio I. Ortega Ruiz en nombre y representación de las mercantiles La Tejera Patrimonial, S.A. y El Portón Alcázar en el segundo periodo de información pública y de conformidad con el Informe elaborado por el Servicio de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente de fecha 17 de Mayo de 2022 se estiman y desestiman las siguientes alegaciones:

1. Se desestiman las alegaciones 4.1, 4.2.1, 4.3.1, 4.5.
2. Se estiman las siguientes alegaciones 4.2.2, 4.3.2., 4.3.3.
3. Se estima parcialmente el apartado 4.4.

Segundo.- Aprobar definitivamente la modificación puntual de ordenación detallada del Plan Parcial del Sector S.1.3 de acuerdo al Informe Servicio de Asesoramiento Técnico en el Área de Urbanismo, Actividades y Medio Ambiente de fecha 20 de Mayo de 2022, sin ser necesario un nuevo plazo de exposición ya que los datos incorporados al documento no son considerados como modificación sustancial de lo publicado y provienen de las alegaciones estimadas (Artículo 135 Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU)

Tercero.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cuarto.- Publicar los textos refundidos en el Boletín Oficial de la Provincia de las ordenanzas cuya redacción queda modificada por la aprobación de la

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.1.3.

- Ordenanza de vivienda unifamiliar (RU).
- Ordenanza de vivienda plurifamiliar de protección y libre (R.P.V.L) y (R.P.V.P).
- Ordenanza de vivienda plurifamiliar de protección y libre (R.P.V.L) y (R.P.V.P) con tolerancia de vivienda unifamiliar (RU).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

Quinto.- A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Parcial en el Ayuntamiento y en Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística”.

Refundidos de normas urbanísticas Sector 1.3.

1.- ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU).

Se incorporan las determinaciones derivadas de la modificación puntual 01/2022 S.1.3.(*) y referencias a normativa sectorial de aplicación y aclaraciones de aplicación (en cursiva)

Artículo 1.1. Definición.

1.1.1. Se define como Zona de Vivienda Unifamiliar, las manzanas y parcelas destinadas a vivienda unifamiliar situándose en sus diferentes acepciones de Adosadas, agrupadas con espacios libres comunitarios o Aisladas con espacios libres comunitarios o Aisladas en parcela individual.

1.1.2. La parcela mínima se establece en 200 metros cuadrados. Se admiten disposiciones de las tipologías de vivienda aisladas, pareadas o agrupadas, y se podrán agrupar cuantas parcelas mínimas se consideren necesarias.

Artículo 1.2. Altura máxima.

1.2.1 La altura máxima de las edificaciones se establece en dos plantas (B+I) y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de $A = 1.00 + 3.00 + 2 \times 3.00 = 7.00$.

1.2.2 El nivel de la planta baja se podrá elevar 1.00 m., como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 1.3. Construcciones permitidas por encima de la altura.

1.3.1. Por encima del último forjado de techo de la tercera planta solo podrán realizarse los remates de escaleras y eventuales ascensores, así como los elementos pertenecientes a las instalaciones de la vivienda cuya ubicación se requiera en esa posición.

1.3.2. Se podrán construir cubiertas inclinadas con una pendiente no superior a los 30º medidos desde la cornisa exterior de la cara superior del forjado de techo de la segunda planta.

1.3.3. Se tolerará el uso y aprovechamiento de los espacios residuales bajo cubierta destinándose a trastero o integrados a piezas de la vivienda localizados en la planta inferior de la vivienda. En este caso, se admitirá que ventilen e iluminen mediante huecos en el plano de la cubierta inclinada (claraboyas o ventanas basculantes) pero no construcciones tipo “mansarda” que sobresalgan del plano de cubierta, computando edificabilidad.

Artículo 1.4. Ocupación Máxima de Parcela.

1.4.1 La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al ochenta por ciento (80%) de la parcela, debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

Artículo 1.5. Edificabilidad máxima.

1.5.1. La superficie edificable máxima por manzana o parcela sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano), será la fijada en las fichas que se adjuntan.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 1.6. Aparcamiento.

1.6.1 Será obligatoria la reserva de 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos en edificaciones agrupadas y de una plaza por vivienda de hasta cien metros cuadrados construidos o fracción.

1.6.2 Su ubicación podrá localizarse bien en planta baja o en sótano o en semisótano con una altura sobresaliente de un metro (cara inferior de forjado), como máximo, con acceso desde los viarios de “coexistencia” como de los rodados.

1.6.3 En el caso de viviendas Adosadas o Agrupadas, se procurará la ubicación de garajes en sótano o semisótano de tipo colectivo con acceso y servicios comunes para el grupo de viviendas a las que dan servicio, pudiendo adoptar los accesos a las parcelas las mismas condiciones del punto anterior 1.6.2.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 1.7. Espacios Libres Privados.

1.7.1 Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse y arbolarse en una superficie mínima del 50% de los mismos con indicación expresa de las especies vegetales en el proyecto de edificación que se presente para solicitar la Licencia de Obras, pudiendo destinarse el resto del espacio libre a juegos o usos deportivos de los propietarios de las parcelas.

Artículo 1.8. Retranqueos.

1.8.1 La línea exterior de la edificación deberá retranquearse 3.00 metros respecto a la alineación oficial. En el caso de parcelas en esquina, se retranqueará solamente a hacia la calle de mayor longitud. Para los cuerpos de edificación no destinados a vivienda (garaje con límite de 50% de la longitud de fachada y usos complementarios autorizables) podrán situarse sobre la lineación oficial (*) en la planta baja exclusivamente con una altura de coronación de 4.00 metros.

La determinación de la calle de la que se mantendrá el retranqueo en el caso de esquinas, de aplicación en tipología RU, podrá admitir alternativas razonadas por razones de funcionalidad, seguridad o eficiencia energética, debiendo ser razonado suficientemente el en proyecto de edificación principal o de reforma en su caso.

1.8.2 Las actividades complementarias de los usos autorizables (terrazas, veladores etc) no podrán ubicarse en dominio público).

1.8.3 Los retranqueos laterales a linderos privados en el caso de que la tipología concreta permita abrir fachadas (Paredadas o Aisladas) la distancia mínima será fijada por el código civil de 2.00 metros.

La aplicación de dicha distancia mínima no excusa de las dimensiones mínimas patios y espacios interiores que dan servicio a las distintas piezas de vivienda.

Artículo 1.9. Cerramientos

1.9.1. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.00 metros pudiendo ser macizo hasta 1.00 metros de altura a partir del cual tendrán un tratamiento ajardinado y diáfano (verjas, setos, etc.).

Se admitirán soluciones alternativas por razones de funcionalidad, seguridad o eficiencia energética, debiendo ser razonado suficientemente el en proyecto de edificación principal o de reforma en su caso.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Artículo 1.10. Ordenación de las diferentes Tipologías.

1.10.1 La ordenación de cada tipología de ordenación se realizará de forma armónica tal y como se establece en los apartados siguientes con la finalidad de no generar paños medianeros vistos.

1.10.2 En el caso de que los diferentes proyectos de edificación sean independientes, unos de otros, los sucesivos deberá tapar los paños medianeros preexistentes de las edificaciones colindantes.

1.10.3 En el caso de que una parcela Unifamiliar Aislada colindase con una parcela de adosados en Hileras, deberá adosarse al lindero común para tapar el futuro paño medianero con una longitud de drape mínima de 10 metros. Posteriormente la adosada colindante deberá tapar la medianera generada por la aislada.

Este condicionado se puede interpretar con la exigencia de que todas las fachadas adosadas a lindero tendrán el mismo tratamiento de acabado que las restantes.

Artículo 1.11. Usos Complementarios (*).

1.11.1 Se consideran compatibles los usos terciario y dotacional (conforme definición de anexo I del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LO-TAU, siguientes, en función de su posición en el edificio y la condición de edificio de uso varios o compartido o edificio exclusivo.

1.11.2 Se adecuarán a la ordenanza volumétrica del Sector y la particular del uso del P.G.O.U.

1.11.3 La edificabilidad consumida por el uso compatible no podrá nunca, mermar la destinada a la construcción destinada a viviendas bajo algún régimen de protección pública.

Uso Terciario (T).

En edificio compartido:

Plantas bajas con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas, transformación artesanal y venta de productos alimenticios.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

En edificio exclusivo.

Todas las plantas.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Uso Dotacional (D).

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En edificio compartido:

Pantas bajas con acceso independiente desde la vía pública.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):
- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía pública.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):
- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):

En edificio exclusivo.

Todas las plantas.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):
- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Artículo 1.12. Ordenaciones Volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el artículo 28 de la Ley 2/98 LOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana.

2.- ORDENANZA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE PROTECCIÓN Y LIBRE (R.P.V.L) Y (R.P.V.P).

Artículo 2.1 Definición.

2.1.1. Se define como Zona de Vivienda Plurifamiliar las manzanas y parcelas en las que se establece una tipología de edificación Aislada Exenta, en bloques aislados o agrupados, para vivienda en régimen de protección o libre, con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

2.1.2. La parcela mínima se establece en 1.000 metros cuadrados.

2.1.3. Las alineaciones exteriores de las edificaciones son las de los solares respectivos.

Artículo 2.2 Altura Máxima.

2.2.1. La altura máxima de las edificaciones se establece en 4 plantas y ático (B+II+Ático) y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de: $A = 1.50 + 3.5 + 3 \times 3 = 14,00$ m.

2.2.2. El nivel de la planta baja se podrá elevar 1.50 m. hasta la cara inferior del forjado, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I,

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 2.3 Áticos.

2.3.1. Se podrá autorizar la construcción de una planta de ático por encima de la altura máxima.

2.3.2. Sus fachadas se retranquearán en planta al menos 3 m., de la alineación máxima definida por la línea exterior conformada por los eventuales cuerpos volados, tal como se define en el artículo 2.4.

2.3.3. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3.50) sobre el último forjado.

Artículo 2.4 Cuerpos Volados.

2.4.1. Podrán realizarse cuerpos Volados cerrados y abiertos, tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1.00 m. medido sobre las alineaciones de las fachadas.

Subsidiariamente se aplicara lo establecido por el planeamiento general.

Artículo 2.5 Ocupación Máxima de Parcela.

2.5.1. La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al ochenta por ciento (80%) de la manzana, debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

2.5.2. Los garajes subterráneos no se consideran como ocupación en planta, siempre que sean transitables en el espacio libre de la manzana.

Artículo 2.6 Edificabilidad Máxima.

2.6.1. La superficie edificable máxima por manzana o parcela sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano), será la fijada en las fichas que se adjuntan.

Artículo 2.7 Retranqueos.

2.7.1. La línea exterior de la edificación deberá retranquearse 3.00 metros respecto a la alineación oficial. En el caso de parcelas en esquina, se retranqueará solamente a hacia la calle de mayor longitud. Para los cuerpos de edificación no destinados a vivienda (garaje, con la limitación del 50% de la longitud de fachada y usos complementarios autorizables) podrán situarse sobre la línea oficial (*) (*) en la planta baja exclusivamente con una altura de coronación de 4.00 metros.

La determinación de la calle de la que se mantendrá el retranqueo en el caso de esquinas, de aplicación en tipología RU, podrá admitir alternativas razonadas por razones de funcionalidad, seguridad o eficiencia energética, debiendo ser razonado suficientemente el en proyecto de edificación principal o de reforma en su caso.

2.7.2. Las actividades complementarias de los usos autorizables (terrazas, veladores etc) no podrán ubicarse en dominio público).

2.7.3. La línea exterior de la edificación seguirá las alineaciones exteriores coincidentes con las aceras en, al menos, el 70% de las líneas de fachada a calles.

Artículo 2.8. Cerramientos.

2.8.1. Los cerramientos cumplirán los mismos requisitos establecidos en el artículo 1.9 de estas Ordenanzas Particulares.

Artículo 2.9 Aparcamiento.

2.9.1. Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

2.9.2. Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en sótano o semisótano con una altura máxima sobre rasante de 1.50 m. o en los espacios libres interiores de las parcelas privadas. En el caso de situarse sobre rasante si se pretende cubrir, será de aplicación lo establecido para los retranqueos, ocupación y edificabilidad máximas.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 2.10 Espacios Libres Privados.

Los espacios libres, entre bloques deberán estar ajardinados y arbolados en una superficie mínima superior al cincuenta por ciento (50%) de la manzana debiendo definirse expresamente a las especies vegetales en el Proyecto de edificación que se presente para solicitar licencia. El resto de la parcela podrá destinarse a juego de niños u otros usos comunitarios como deportivos, por ejemplo, o a un Centro de Transformación en caso necesario.

Artículo 2.11 Ordenaciones Volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el artículo 28 de la Ley 2/98 LOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana.

Artículo 2.12. Usos Complementarios (*).

2.12.1 Se consideran compatibles los usos terciario y dotacional (conforme definición de anexo I del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, siguientes, en función de su posición en el edificio y la condición de edificio de uso varios o compartido o edificio exclusivo.

2.12.2 Se adecuarán a la ordenanza volumétrica del Sector y la particular del uso del P.G.O.U.

2.12.3 La edificabilidad consumida por el uso compatible no podrá nunca, mermar la destinada a la construcción destinada a viviendas bajo algún régimen de protección pública

Uso Terciario (T).

En edificio compartido:

Plantas bajas con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas, transformación artesanal y venta de productos alimenticios.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

En edificio exclusivo.

Todas las plantas.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Uso Dotacional (D).

En edificio compartido:

Pantas bajas con acceso independiente desde la vía pública.

- Uso Educativo (DEDU):

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía pública.

- Uso Educativo (DEDU):

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):

En edificio exclusivo.

Todas las plantas.

- Uso Educativo (DEDU):

- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):

- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Artículo 2.13. Segregación de Parcelas.

Tipos de Segregación.

Se permite la segregación de una finca matriz siempre y cuando alguna de las parcelas resultantes tenga asignada y escriturada, la condición de su tipología VP (Vivienda Protegida) es decir, que garantice la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida que el plan parcial dicta.

Dos tipos de segregación:

TIPO A.- La segregación permitirá la separación de la edificabilidad libre de la protegida, en las parcelas resultantes, de tal manera que en la parcela resultante solo existirá edificabilidad VL (Vivienda Libre) y en el resto de finca matriz solo existirá edificabilidad de VP (Vivienda Protegida), o viceversa.

La parcela a la que se destine uso de Vivienda Protegida, desarrollara un ESTUDIO VOLUMÉTRICO para garantizar la viabilidad geométrica y el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas municipales,

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipuocr.es>

justificando la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida con al menos 1 de las tipologías para V. Protegida.

Frente mínimo.

PLURIFAMILIAR 10 metros.

UNIFAMILIAR 6 metros en parcela independiente o 10 metros en división horizontal tumbada.

En caso de que se pretenda desarrollar exclusivamente la edificabilidad libre se deberá realizar previamente este tipo de segregación.

TIPO B.- La segregación que vuelva a distribuir ambas edificabilidades VL y VP, en las parcelas resultantes, deberán distribuirlas proporcionalmente a las superficies (m²) de suelo que encierren las nuevas parcelas y también desarrollaran un ESTUDIO VOLUMÉTRICO para garantizar la viabilidad geométrica y el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas municipales. justificando la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida con al menos una de las tipologías para V. Protegida.

Frente mínimo.

PLURIFAMILIAR 10 metros.

UNIFAMILIAR 6 metros en parcela independiente o 10 metros en división horizontal tumbada.

Las condiciones de las parcelas resultantes de operaciones de segregación o agregación deberán ser comunicadas al registro de la propiedad para la anotación marginal de los aprovechamientos y tipologías asignadas, así como la condición de indivisibilidad en su caso.

Artículo 2.14. Agregaciones.

En parcelas colindantes se admitirán agregaciones previas para nueva constitución de límite de propiedad o posterior segregación, conforma a lo establecido en el artículo anterior, tomando como resultante la simple suma de las edificabilidades y tipologías asignadas en el proyecto de reparcelación

Las condiciones de las parcelas resultantes de operaciones de segregación o agregación deberán ser comunicadas al registro de la propiedad para la anotación marginal de los aprovechamientos y tipologías asignadas, así como la condición de indivisibilidad en su caso

3.- ORDENANZA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE PROTECCIÓN Y LIBRE (R.P.V.L) Y (R.P.V.P) CON TOLERANCIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU).

Artículo 3.1 Definición.

3.1.1. Se define como Zona de Vivienda Plurifamiliar las manzanas y parcelas en las que se establece una tipología de edificación Aislada Exenta, en bloques aislados o agrupados, para vivienda en régimen de protección o libre, con ocupación parcial de parcela y generación, en consecuencia, de espacios libres, que tendrán el carácter de propiedad privada comunitaria.

3.1.2. La parcela mínima se establece en 1.000 metros cuadrados.

3.1.3. Las alineaciones exteriores de las edificaciones son las de los solares respectivos.

Artículo 3.2 Altura Máxima.

3.2.1. La altura máxima de las edificaciones se establece en 4 plantas y ático (B+III+Ático) y una distancia métrica máxima hasta la altura de cornisa de: $A = 1.50 + 3.5 + 3 \times 3 = 14,00$ m.

3.2.2. El nivel de la planta baja se podrá elevar 1.50 m. hasta la cara inferior del forjado, como máximo, sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiendo escalonarse la construcción.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 3.3 Áticos.

3.3.1. Se podrá autorizar la construcción de una planta de ático por encima de la altura máxima.

3.3.2. Sus fachadas se retranquearán en planta al menos 3 m., de la alineación máxima definida por la línea exterior conformada por los eventuales cuerpos volados, tal como se define en el artículo 2.4.

3.3.3. Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores, se elevarán hasta una altura máxima de tres metros y cincuenta centímetros (3.50) sobre el último forjado.

Artículo 3.4 Cuerpos Volados.

3.4.1. Podrán realizarse cuerpos Volados cerrados y abiertos, tanto hacia el interior de la parcela privada como en las fachadas que dan a la vía pública, con una proporción máxima de los cerrados de 2/3 de la longitud de la fachada concreta y con una dimensión máxima de vuelo de 1.00 m. medido sobre las alineaciones de las fachadas.

Subsidiariamente se aplicara lo establecido por el planeamiento general.

Artículo 3.5 Ocupación Máxima de Parcela.

3.5.1. La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al ochenta por ciento (80%) de la manzana, debiendo destinarse el resto a espacios libres de uso privado comunitario.

3.5.2. Los garajes subterráneos no se consideran como ocupación en planta, siempre que sean transitables en el espacio libre de la manzana.

Artículo 3.6 Edificabilidad Máxima.

3.6.1. La superficie edificable máxima por manzana o parcela sobre rasante (sin computar, obviamente, el semisótano), será la fijada en las fichas que se adjuntan.

Artículo 3.7 Retranqueos.

3.7.1. La línea exterior de la edificación deberá retranquearse 3.00 metros respecto a la alineación oficial. En el caso de parcelas en esquina, se retranqueará solamente a hacia la calle de mayor longitud. Para los cuerpos de edificación no destinados a vivienda (garaje, con la limitación del 50% de la longitud de fachada y usos complementarios autorizables) podrán situarse sobre la línea oficial (*) (*) en la planta baja exclusivamente con una altura de coronación de 4.00 metros.

La determinación de la calle de la que se mantendrá el retranqueo en el caso de esquinas, de aplicación en tipología RU, podrá admitir alternativas razonadas por razones de funcionalidad, seguridad o eficiencia energética, debiendo ser razonado suficientemente el en proyecto de edificación principal o de reforma en su caso.

3.7.2. Las actividades complementarias de los usos autorizables (terrazas, veladores etc) no podrán ubicarse en dominio público).

3.7.3. La línea exterior de la edificación seguirá las alineaciones exteriores coincidentes con las aceras en, al menos, el 70% de las líneas de fachada a calles.

Artículo 3.8. Cerramientos.

3.8.1. Los cerramientos cumplirán los mismos requisitos establecidos en el artículo 1.9 de estas Ordenanzas Particulares.

Artículo 3.9 Aparcamiento.

3.9.1. Será obligatoria la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados construidos.

3.9.2. Esta dotación de aparcamientos, se ubicará en sótano o semisótano con una altura máxima sobre rasante de 1.50 m. o en los espacios libres interiores de las parcelas privadas. En el caso de situarse sobre rasante si se pretende cubrir, será de aplicación lo establecido para los retranqueos, ocupación y edificabilidad máximas.

Se tendrán presentes los condicionantes de usos y construcciones derivada de la afección por riesgo de inundabilidad conforme a lo establecido en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 3.10 Espacios Libres Privados.

Los espacios libres, entre bloques deberán estar ajardinados y arbolados en una superficie mínima superior al cincuenta por ciento (50%) de la manzana debiendo definirse expresamente a las especies vegetales en el Proyecto de edificación que se presente para solicitar licencia. El resto de la parcela podrá destinarse a juego de niños u otros usos comunitarios como deportivos, por ejemplo, o a un Centro de Transformación en caso necesario.

Artículo 3.11. Ordenaciones Volumétricas alternativas.

Con los requisitos establecidos en el artículo 28 de la Ley 2/98 LOTAU se podrán formular Estudios de Detalle que afecten a cada manzana.

Artículo 3.12. Usos Complementarios (*).

4.12.1 Se consideran compatibles los usos terciario y dotacional (conforme definición de anexo I del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, siguientes, en función de su posición en el edificio y la condición de edificio de uso varios o compartido o edificio exclusivo.

4.12.2 Se adecuarán a la ordenanza volumétrica del Sector y la particular del uso del P.G.O.U.

4.12.3 La edificabilidad consumida por el uso compatible no podrá nunca, mermar la destinada a la construcción destinada a viviendas bajo algún régimen de protección pública.

Uso Terciario (T).

En edificio compartido:

Plantas bajas con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas, transformación artesanal y venta de productos alimenticios

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía pública.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas.

- Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Oficinas.

En edificio exclusivo.

Todas las plantas.

- Comercial de servicios y venta al menor considerables como inocuas.

• Recreativo (Hostelero): bares, cafeterías y restaurantes de horarios restringidos hasta las 12 de la noche.

- Oficinas.

Uso Dotacional (D).

En edificio compartido:

Pantas bajas con acceso independiente desde la vía publica.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):
- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Plantas de Piso con acceso independiente desde la vía publica.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):
- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Plantas Bajas con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):

Plantas de Piso con acceso compartido con vivienda.

- Uso Educativo (DEDU):

En edificio exclusivo.

Todas las plantas.

- Uso Educativo (DEDU):
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE):
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA):
- Uso Administrativo-Institucional (DAI):

Artículo 3.13 Segregación de Parcelas.

Tipos De Segregación.

Se permite la segregación de una finca matriz siempre y cuando alguna de las parcelas resultantes tenga asignada y escriturada, la condición de su tipología VP (Vivienda Protegida) es decir, que garantice la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida que el plan parcial dicta.

Dos tipos de segregación:

TIPO A.- La segregación permitirá la separación de la edificabilidad libre de la protegida, en las parcelas resultantes, de tal manera que en la parcela resultante solo existirá edificabilidad VL (Vivien-

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.

Sede electrónica <https://sede.dipucre.es>

da Libre) y en el resto de finca matriz solo existirá edificabilidad de VP (Vivienda Protegida), o viceversa.

La parcela a la que se destine uso de Vivienda Protegida, desarrollara un ESTUDIO VOLUMÉTRICO para garantizar la viabilidad geométrica y el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas municipales, justificando la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida con al menos 1 de las tipologías para V. Protegida.

Frente mínimo.

PLURIFAMILIAR 10 metros.

UNIFAMILIAR 6 metros en parcela independiente o 10 metros en división horizontal tumbada.

En caso de que se pretenda desarrollar exclusivamente la edificabilidad libre se deberá realizar previamente este tipo de segregación.

TIPO B.- La segregación que vuelva a distribuir ambas edificabilidades VL y VP, en las parcelas resultantes, deberán distribuirlas proporcionalmente a las superficies (m²) de suelo que encierren las nuevas parcelas y también desarrollaran un ESTUDIO VOLUMÉTRICO para garantizar la viabilidad geométrica y el cumplimiento de las ordenanzas urbanísticas municipales. justificando la posibilidad de materialización de la totalidad de la edificabilidad protegida con al menos una de las tipologías para V. Protegida.

Frente mínimo.

PLURIFAMILIAR 10 metros.

UNIFAMILIAR 6 metros en parcela independiente o 10 metros en división horizontal tumbada.

Las condiciones de las parcelas resultantes de operaciones de segregación o agregación deberán ser comunicadas al registro de la propiedad para la anotación marginal de los aprovechamientos y tipologías asignadas, así como la condición de indivisibilidad en su caso.

Artículo 3.14. Agregaciones.

En parcelas colindantes se admitirán agregaciones previas para nueva constitución de límite de propiedad o posterior segregación, conforma a lo establecido en el artículo anterior, tomando como resultante la simple suma de las edificabilidades y tipologías asignadas en el proyecto de reparcelación

Las condiciones de las parcelas resultantes de operaciones de segregación o agregación deberán ser comunicadas al registro de la propiedad para la anotación marginal de los aprovechamientos y tipologías asignadas, así como la condición de indivisibilidad en su caso.

Anuncio número 1763