

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 22 de mayo de 2018, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de 7 de mayo de 2018, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Adamuz en el ámbito Nuevo Sector SUO Residencial AS-1, Algallarín Sur 1 y publicación de la Normativa Urbanística.

Expet: P-58/09.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1, en relación con el artículo 33.2b), ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 187, de 23 de septiembre de 2010, el Acuerdo, de fecha 22 de julio de 2010, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva, a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias, de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Adamuz en el ámbito Nuevo Sector SUO Residencial AS-1, «Algallarín Sur 1».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 16 de mayo de 2018, y con el número de registro 7.719, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Toma de Conocimiento, del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba, de 7 de mayo de 2018, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Adamuz en el ámbito Nuevo Sector SUO Residencial AS-1, «Algallarín Sur 1» y la Normativa Urbanística.

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-58/09: Cumplimiento de Resolución de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Adamuz; en el ámbito Nuevo Sector SOU Residencial AS-1, «Algallarín Sur 1»; promotor Tierra Blanca Proyectos, S.L.

La Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, considera lo siguiente:

1. Que la CTOTU en sesión de 22 de julio de 2010, acordó la aprobación definitiva de dicho documento del Plan General de Ordenación Urbanística, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas

por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

2. Con fecha 2 de febrero de 2012, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Adamuz comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha de 11 de octubre de 2012, para su toma de conocimiento por la Delegación Territorial, y en cumplimiento de la referida Resolución en relación con el art. 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento. La fecha del acuerdo de aprobación del cumplimiento de resolución es posterior a la remisión del expediente debido a que el primer acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Adamuz, no reunía el requisito de mayoría necesario según la legislación aplicable. Por ello, se adopta un nuevo acuerdo con fecha 11 de octubre de 2012 como consecuencia del requerimiento hecho al efecto por esta Delegación Territorial.

Posteriormente con fecha 16 de julio y 11 de diciembre de 2012, y 13 de marzo de 2018, el expediente es completado por el Ayuntamiento a requerimiento de esta Delegación Territorial.

3. Que la presente subsanación de deficiencias cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CTOTU, en sesión de 22 de julio de 2010, según informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la esta Delegación Territorial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. La tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU señalada, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 22 de julio de 2010, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística. Corresponde su toma de conocimiento a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de conformidad con la citada resolución.

En lo que se refiere a las determinaciones, cabe entenderse viene a subsanar básicamente las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo. Y efectuando una consideración adicional relativa a que la interpretación conjunta del artículo 17, respecto a los artículos 54 y 58, en cuanto a determinación de la parcela mínima aplicable, se hará considerando que la misma será la señalada en los artículos reguladores de la cada ordenanza.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. Córdoba, 7 de mayo de 2018. El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.

00136632

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza de las presentes normas urbanísticas.

Dada la especificidad de sus determinaciones, el carácter restringido de su ámbito de aplicación y la compatibilidad con las normas urbanísticas existentes, el presente articulado se integra en forma de anexo a la normativa urbanística que contienen las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz.

Artículo 2. Ámbito. Objetivos. Vigencia.

1. Su ámbito de aplicación se circunscribe a los terrenos incluidos en un ámbito cuya delimitación se refleja en el plano INF_02, que pasan a ser clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado y denominados como Sector de planeamiento «AS-1[«Algallarín Sur-1»].

2. El objetivo de esta normativa es regular el desarrollo urbanístico del ámbito citado mediante el establecimiento de su Ordenación Detallada y Completa.

3. La vigencia de las presentes Normas Urbanísticas es indefinida. Su Revisión o Modificación podrán llevarse a cabo en los términos recogidos en las Normas Subsidiarias de Adamuz y en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3. Contenidos, documentación y criterios.

1. Los documentos que constituyen esta Modificación Parcial son:

- Introducción.
- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Memoria Justificativa.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

2. Contenido de los distintos documentos:

Los distintos documentos de esta Modificación Parcial de Planeamiento integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales mencionados en la Introducción. Para la interpretación de dichos documentos se seguirán los siguientes criterios:

A) Las Memorias señalan los objetivos generales de la Ordenación y justifican los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

B) Los Planos de Información tienen carácter expositivo de la situación actual, tanto del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afecten de la legislación sectorial.

C) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

D) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito de la Modificación Parcial de todos estos aspectos, que se desarrollan en los siguientes títulos de este documento.

E) El Plan de Etapas fija el orden normal de desarrollo y ejecución de la Ordenación, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula al Agente Urbanizador.

G) El Estudio Económico-Financiero valora la viabilidad de la actuación.

Artículo 4. Terminología de conceptos urbanísticos.

Todos los conceptos que se utilizan en este articulado tienen el mismo significado que los que están contemplados en la Normativa de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Adamuz y, en su defecto, según lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO II**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****Artículo 5. Generalidades.**

La aprobación del presente instrumento de planeamiento determina la vinculación legal de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado, conforme al Régimen establecido en el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 6. Clasificación del suelo.

Se clasifica un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Ordenado para los terrenos denominados como Sector de Planeamiento AS-1, con una superficie de 78.020,30 m² de suelo.

Artículo 7. Calificación del suelo.

1. Se establece para el Sector el Uso Global Residencial, con una Densidad Bruta de 24,87 viviendas por hectárea.
2. Se definen dos Usos Globales: «Residencial» y «Dotaciones».

Artículo 8. Área de Reparto y condiciones de aprovechamiento.

1. Se delimita una única Área de Reparto denominada «Algallarín Sur-1» con una superficie de 78.020,30 m² constituida por los terrenos pertenecientes al Sector.
2. El Aprovechamiento Residencial Total del Sector es de 25.675 m² t.

Artículo 9. Obligaciones y deberes de los propietarios de suelo.

1. Las obligaciones y derechos de los propietarios del suelo del sector son las definidas en los arts. 50.D y 51.C de la LOUA. Como concreción de lo anterior, los derechos de los propietarios del suelo del Sector en relación con la presente Innovación de Planeamiento se materializan en el derecho al Aprovechamiento Urbanístico resultante de la aplicación del 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto a las superficies de sus fincas originarias incluidas en el Sector.

2. La concreción de los deberes de los propietarios del suelo del Sector se materializa en lo siguiente:

- Facilitar la transformación de los terrenos objeto de este Plan en las condiciones exigidas por la legislación vigente y de acuerdo a las condiciones establecidas por esta Innovación de Planeamiento.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación del suelo.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Plan y, en su momento, del Plan Parcial correspondiente, mediante el instrumento de parcelación, en los plazos definidos y con anterioridad a la ejecución del Plan Parcial.

- Costear la urbanización completa interior del sector, las conexiones a las redes generales viarias, de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones, agujas residuales y las ampliaciones previstas de las redes generales de servicios en los plazos que establezca el Plan Parcial.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio de Adamuz los terrenos ya urbanizados destinados a las dotaciones de equipamientos, aparcamientos y espacios libres, así como el viario interior.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio de Adamuz los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% del aprovechamiento medio en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. En aplicación del artículo 54, apartados 2.b y 2.c, esta cesión se podrá sustituir, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico en las condiciones establecidas por dicho artículo.

Artículo 10. Condiciones generales de los usos.

1. Se determina como Uso Global del Sector el Residencial.
2. Se determina como Uso Pormenorizado 1, el «Residencial Libre», con tipología característica de vivienda unifamiliar adosada, pareada o aislada de altura máxima Planta Baja+1.
3. Se determina como Uso Pormenorizado 2, el «Residencial Protegido», con tipología característica de vivienda unifamiliar adosada de altura máxima PB+1.
4. Se autorizan como Usos Compatibles y Usos Pormenorizados de los Usos Globales correspondientes, los recogidos en el apartado 3.5.1 de la Memoria de Ordenación.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 11. Área de Reparto y Sector de planeamiento.

La Modificación Parcial de Planeamiento comprende un único Sector de planeamiento, cuya delimitación se refleja en el plano INF_02, que constituye una única Área de Reparto.

Artículo 12. Planeamiento de desarrollo.

Se establece un único Proyecto de Urbanización como figura de planeamiento para el desarrollo urbanístico del Sector.

Artículo 13. Sistema de Ejecución.

Se define para el sector el Sistema de Actuación por Compensación, de Iniciativa Privada.

TÍTULO IV

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Condiciones generales de las zonas residenciales

Artículo 16. Zonas del Suelo Urbanizable Ordenado

1. Las presentes Normas Urbanísticas distinguen las siguientes zonas en Suelo Urbanizable Ordenado, en función de sus características específicas de uso, tipologías edificatorias y categorías:

a. Zona RLD.

Residencial Unifamiliar Adosada en Régimen Libre.

b. Zona RPD.

Residencial Unifamiliar Adosada en Régimen de Protección Pública.

00136632

c. Zona RLP.

Residencial Unifamiliar Pareada en Régimen Libre.

d. Zona RLA.

Residencial Unifamiliar Aislada en Régimen Libre.

2. La delimitación de estas zonas se recoge en el plano «ORD_02. Ordenación Completa. Usos Pormenorizados y Tipologías, Alineaciones y Rasantes y Ordenanzas de Edificación».

Artículo 17. Parcela Mínima.

La parcela mínima tendrá las siguientes características dimensionales:

1. Superficie: 90 m²; lindero frontal: 6 m.

2. En el caso de parcelas con ancho variable desde el lindero frontal al lindero de fondo, el valor de 6 m se aplicará al valor medio del ancho de parcela, con un mínimo para el lindero frontal de 5 m.

Artículo 18. Parcelación.

La parcelación que se contendrá en el Proyecto de Compensación o el Proyecto de Parcelación podrá sufrir modificaciones mediante agregaciones y segregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales mínimas de la zona a que pertenezcan.

Artículo 19. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Aprobación del Proyecto de Urbanización de la Etapa o Unidad de Ejecución a la que pertenezca.

2. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella hayan de construirse.

3. Que, aún careciendo de todo o algunos de los requisitos del apartado anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización necesaria para el servicio de las edificaciones que se pretenden.

4. Adecuación del uso pretendido al establecido por esta Innovación.

Artículo 20. Condiciones de ordenación.

Se podrá instrumentar mediante la figura de Estudio de Detalle las áreas de Suelo Urbano que precisen completar o adaptar algunas determinaciones de planeamiento, según se determina en el artículo 25 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz:

a) Estudios de detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas. En este caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una unidad de Ejecución.

Cada una de las zonas definidas en las manzanas podrán ser objeto de un Estudio de Detalle, previo al proyecto de edificación, que ajuste la implantación de las piezas [alineaciones, retranqueos...] y un proceso edificatorio unitario.

En los espacios mancomunados se podrá implantar jardinería y usos deportivos, edificaciones accesorias como vestuarios, botiquines..., con una ocupación del 50% del espacio mancomunado.

Artículo 21. Posición de los edificios.

Los edificios estarán situados dentro de las alineaciones oficiales definidas en la documentación gráfica. Dentro de estas áreas podrán disponerse libremente, respetando las separaciones a linderos grafiadas en el plano ORD_02.

Se excluyen de estas condiciones de separación a linderos o retranqueos los accesos en rampa a sótanos o semisótanos.

Artículo 22. Tipologías edificables.

Se permiten las tipologías de Aislada, Pareada y Adosada con edificación en dos plantas apta para el uso pormenorizado permitido.

Artículo 23. Ocupación de parcela.

1. Las ordenanzas particulares de cada zona especifican la ocupación máxima de parcela edificable.

2. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la condición de ocupación máxima no podrán ser objeto de aprovechamiento en superficie, salvo los usos de parques y jardines y equipamiento.

3. Ocupación bajo rasante: bajo rasante podrá construirse un sótano o semisótano que no podrá exceder de la superficie ocupada por la proyección de la edificación sobre rasante. De esta condición se exceptúa la rampa de acceso.

Artículo 24. Edificabilidad y aprovechamiento.

Se establece un índice de edificabilidad para cada una de las distintas tipologías y sus categorías. El aprovechamiento total máximo sobre la totalidad del suelo residencial será la suma de los aprovechamientos por manzanas definidos en el apartado 3.6 de la Memoria de Ordenación y el Plano de Ordenación «ORD_02».

No computarán las edificaciones bajo rasante [en sótano o semisótano], los pasajes, los patios interiores a los edificios y las construcciones por encima de la altura máxima reguladas en el artículo siguiente, salvo cuando estas construcciones tengan una superficie superior al 25% de la última planta. Los porches, los soportales y las plantas bajas porticadas computarán al 50%.

Las construcciones auxiliares no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela en la que se sitúen, con un máximo de 20 m² construidos. Guardarán las distancias a linderos y entre edificios de 3,00 m en todas las zonas. Su altura máxima se establece en 4,00 m.

Artículo 25. Número máximo de plantas y altura máxima reguladora.

La altura máxima de los edificios será de dos plantas, sobre las que se podrán elevar las construcciones especificadas en las presentes Normas de Edificación. La altura de los edificios de vivienda no podrá superar 7,50 m, medida en la forma establecida en las Condiciones que se recogen en este Capítulo.

Artículo 26. Criterios de medición de la altura.

1. Edificaciones con alineación obligatoria a vial:

a. Edificios en solares con frente a una sola vía.

- En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea menor o igual a 1,50 m, la altura máxima de la edificación se medirá desde el punto de la línea de fachada coincidente con la rasante del vial de cota media entre las extremas.

En el caso de que la diferencia de la rasante del vial entre los extremos de la fachada sea mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para cumplir la regla general anterior, considerando éstos como tramos o fachadas independientes.

b. Edificios en solares con frente a dos vías formando esquina o chaflán.

- Se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, resolviéndose el conjunto de las fachadas desarrolladas longitudinalmente como si fuera una sola.

c. Edificios en solares con frente a dos vías opuestas, paralelas u oblicuas, que no formen esquina.

- La altura máxima permitida será la correspondiente a cada frente de fachada, hasta una profundidad coincidente con la mediatriz de la manzana [situando el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas].

2. Edificaciones exentas por retranqueo o separación de linderos:

a. La altura máxima de la edificación se medirá desde la cota de la planta que tenga consideración de planta baja, según lo dispuesto en el artículo 28, hasta el plano superior del último forjado.

b. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, la altura máxima de la edificación se cumplirá en cada uno de los puntos o partes que tengan la consideración de planta baja de acuerdo con el artículo 28: el edificio no podrá sobrepasar la altura máxima reguladora en ninguna de sus secciones longitudinales o transversales con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas que pudieran darse.

Artículo 27. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima se permitirán:

1. La cubierta del edificio, con inclinación máxima del 30%. Los aleros podrán sobrepasar la fachada del edificio un máximo de 75 cm. Los arranques de las cubiertas inclinadas podrán peraltarse sobre los forjados de cubierta, con un máximo de 50 cm. Los espacios bajo la cubierta solo podrán ser utilizados como localización de instalaciones y trasteros.

2. Los petos o barandillas en fachadas, en patios o en separación de azoteas de distintos accesos. La altura máxima será de 1,50 m respecto de la cara superior del último forjado de vivienda, para petos y barandillas, y 1,80 m para la separación entre azoteas de distintos accesos.

3. Los castilletes de escaleras no sobrepasarán 3,50 m sobre la cara superior del último forjado.

4. Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación.

5. Los remates del edificio de carácter decorativo.

Artículo 28. Altura de planta baja.

La altura máxima de planta baja, medida entre la cara superior de sus forjados de suelo y techo será de 4,00 m.

La distancia máxima entre la cara superior del forjado de suelo y la rasante será de 1,00 m.

La altura libre mínima será de 2,80 m.

Artículo 29. Altura de planta de piso.

La altura máxima de planta de piso, medida entre la cara superior de sus forjados de suelo y techo será de 3,50 m.

La altura libre mínima será de 2,60 m.

Artículo 30. Altura de Sótanos y Semisótanos.

Su altura libre mínima general será de 2,50 m. Excepcionalmente, podrá disminuirse en algún punto hasta 2,25 m.

Artículo 31. Patios.

1. Es el espacio libre no edificado situado en el interior de la parcela destinado a dar luz y ventilación a la vivienda.

2. Se prohíben los patios abiertos a vial o a espacio libre público en toda su altura, esto es, los que cuentan con una embocadura abierta a la vía pública o espacio libre. Se exceptúan de esta condición las edificaciones que por aplicación de las ordenanzas de zona queden retranqueadas o exentas en parcelas y sin alineación a vial.

3. Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces vendrán determinadas por las condiciones siguientes:

a. Superficie mínima de 9 m².

b. Permitirá inscribir un círculo de diámetro mínimo 3 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de salientes o vuelos.

4. A efectos de aplicar la dimensión mínima de patio en aquellos que no sean rectangulares, se entiende que:

a. Dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro sea dicha dimensión.

b. La distancia normal de cada hueco al paramento opuesto será mayor o igual a este diámetro.

c. La dimensión de un lado con hueco no sea inferior a 1 m.

d. El ángulo formado por lados adyacentes, o en sus prolongaciones, será superior a 90°.

e. Las luces mínimas no podrán reducirse con ningún tipo de saliente.

Artículo 32. Reserva de plazas de garaje.

Se destinará en la misma parcela el espacio suficiente, cubierto o descubierto, para satisfacer la dotación mínima de una plaza de garaje por cada vivienda como uso complementario del característico a que se destine la parcela. Esta reserva debe resolverse en el interior de la parcela, independientemente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

Artículo 33. Excepciones a la reserva de plazas de garaje.

Se exceptuarán de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas en las que se edifique viviendas en régimen de protección pública y aquellos cuyo ancho de fachada sea inferior o igual a 6,00 m.

Artículo 34. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.**1. Dimensiones:**

Las plazas de garajes y aparcamientos tendrán una dimensión mínima de 2,40 m de ancho por 4,50 m de largo. La superficie mínima de los garajes será de 15 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra.

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00 m si es de un solo sentido y de 5,00 m si es de doble sentido. La altura mínima será de 2,50 m.

En los garajes con acceso directo desde la calle, en su misma rasante y de superficie inferior a 20 m², la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m.

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de 3,00 m, una pendiente máxima del 20% en tramo recto y del 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable.

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

En viviendas plurifamiliares o en promociones de viviendas unifamiliares en hilera con sótano o semisótano mancomunado, las rampas deben contar con una meseta de 3,00 m y pendiente máxima de 4,00% en su salida a la vía pública.

El cierre de la rampa deberá situarse en el plano de fachada.

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,50 m en todos sus puntos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación, iluminación y protección ambiental.

Artículo 35. Vallas y medianerías.

1. En parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, éstas tendrán una altura máxima de 2,40 m.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de sus destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,40 m salvo especificación contraria de la ordenanza particular de zona.

3. Cuando por aplicación de las presentes Ordenanzas se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

Artículo 36. Condiciones de diseño y calidad.

Las viviendas cumplirán las condiciones mínimas de diseño y calidad constructiva de las Normas Subsidiarias Municipales.

Para las Viviendas de Protección Pública se cumplimentará la normativa específica de su régimen.

Artículo 37. Condiciones de estética.

La composición de los edificios y la elección de materiales será libre, salvo el cumplimiento de las siguientes limitaciones:

1. Se prohíbe la utilización en cubiertas de materiales plásticos y fibrocemento.

2. Los depósitos de agua, torres de refrigeración, unidades exteriores de aire acondicionado o cualquier otra instalación que se localice en la cubierta del edificio deberán estar incluidos en el gálibo de una teórica cubierta inclinada de 30% de pendiente y con arranque en los aleros y quedarán ocultos mediante petos o por las cubiertas inclinadas.

3. Los Proyectos de Edificación y Urbanización Complementaria definirán la jardinería de los espacios libres de parcela preferentemente con especies autóctonas y de fácil conservación.

CAPÍTULO II

Condiciones Generales para Parques y Jardines (Zona EPL)

Artículo 38. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Parques y Jardines, de dominio y uso público. Su posición en el Sector no es residual; al contrario, su situación contribuye, por un lado, a estructurar el nuevo crecimiento con el núcleo existente de Algallarín y, por otro, a vertebrar la ordenación interna del Sector [manzanas M01, M02, M03, M04, M05, M06, M07, M08, M09 y M10].

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

- Jardines: diámetro de circunferencia inscrita de 12 metros.
- Parques: diámetro de circunferencia inscrita de 30 metros.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano ORD_02 «Ordenación completa. Usos Pormenorizados y Tipologías, Alineaciones y Rasantes y Ordenanzas de Edificación».

Artículo 39. Condiciones de uso.

- Usos permitidos:

- Uso Principal: Parques y Jardines, de dominio y uso público.
- Usos Complementarios: se permitirá la ubicación de Equipamientos o Usos Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas, que ocupen una superficie en planta inferior al 15% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

Artículo 40. Condiciones de edificación.

1. Los suelos incluidos en esta zona se caracterizarán por poseer plantaciones de arbolado y jardinería y por su nula o escasa edificación [en todo caso, vinculada a la naturaleza del uso].

2. En los espacios libres se permitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa, tales como quioscos, templetas, almacenaje de útiles de jardinería, aseos y centros de transformación, cuya edificabilidad no deberá exceder de 3 m² construidos por cada 100 m² de suelo de espacio libre.

CAPÍTULO III

Condiciones Generales para Equipamiento [Zona EQP]

Las condiciones de la edificación vendrán marcadas por las necesidades requeridas según el uso a que se destine la parcela.

Artículo 41. Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.

Se define una banda de dotaciones locales que estructura el conjunto del Sector, ocupando su zona central, en la que se prevé la localización de un Equipamiento [manzana M05]. Mantiene en todo su desarrollo el frente de manzana que definen las calles Diagonal y Dios del núcleo urbano existente, integrando la urdimbre propuesta con la preexistente.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano ORD_02 «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados y Tipologías, Alineaciones y Rasantes y Ordenanzas de Edificación».

Artículo 42. Condiciones de uso.

Los usos pormenorizados de la zona Equipamiento son los siguientes:

- Comunitario.
 - A. Centros Docentes.
 - B. Deportivo.
 - C. Social.
 - C.1. Sanitario.
 - C.2. Asistencial.
 - C.3. Cultural.

- Institucional.
- Servicios técnicos, Transportes y Comunicaciones.
- Religioso.

Artículo 43. Condiciones de edificación.

1. La edificación podrá retranquearse de los linderos de parcela.
2. La altura máxima de la edificación será de 10 m, permitiéndose sobre esta solo construcciones para el acceso a cubierta e instalaciones.
3. El cerramiento de la parcela no es obligatorio.

CAPÍTULO IV

Condiciones Particulares de la Zona Residencial Unifamiliar Adosada en Régimen Libre [Zona RLD]

Artículo 44. Definición y delimitación.

- Comprende esta zona los espacios de la ordenación destinados prioritariamente al uso residencial cuya alineación se efectúa según retranqueo de la alineación a vial. Se sitúa en el noreste de la ordenación [manzana M06], conformando la calle Ribera del Guadalquivir. Su ubicación y delimitación figuran en el Plano ORD_02 «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados y Tipologías, Alineaciones y Rasantes y Ordenanzas de Edificación».

- Corresponde a la tipología de la edificación articulada en el punto 63 del Capítulo I, Título II de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz.

Artículo 63.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.

Artículo 45. Condiciones de uso.

- Uso Dominante.
- Residencial, en las categorías de unifamiliar o plurifamiliar.
- Usos Compatibles.
- Terciario.
- Equipamiento Dotacional.
- Industria:
 - Categoría 1.^a, talleres artesanales.
 - Categoría 2.^a, pequeña industria compatible con la vivienda.
 - Categoría 4.^a, garajes-aparcamiento y talleres del automóvil.
- Usos Pormenorizados Prohibidos
- Agrícola.
- Industria:
 - Categoría 3.^a, incómoda para la vivienda.
 - Categoría 4.^a, estación de servicio.
 - Categoría 5.^a, industria en general.
 - Categoría 6.^a, industria agropecuaria y de extracción.

Artículo 46. Condiciones de edificación.

- Parcelación.
- Parcela mínima:
Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 90 m².

• Agrupación de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes estén apoyadas en vía pública y cumplan los siguientes mínimos establecidos:

a. Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 4 m de fachada.

b. Cuando la fachada resultante no supere los 18 m.

c. Para uso residencial promocionado en unidades edificatorias de más de una vivienda, en cualquier caso.

d. Para uso de equipamiento público, en cualquier caso.

• Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

• Parcela máxima:

Para el Uso Industrial Compatible se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el artículo 85 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz.

Categoría 1.^a, talleres artesanales: 150 m².

Categoría 2.^a Pequeña industria compatible con la vivienda: 150 m².

Categoría 4.^a, garajes-aparcamiento y talleres del automóvil: 300 m².

- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 0,95 m²t/m²s.

- Implantación:

• Ocupación:

La edificación podrá ocupar, como máximo, el 80% de la superficie edificable de la parcela.

• Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Residencial: 17 metros.

Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

Otros usos: 17 metros.

• Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

- Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Sótano o semisótano:

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

a. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente.

b. Esta planta no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable.

c. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.

Artículo 47. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm. La suma de las longitudes de los balcones no será superior a la mitad de la longitud total de la fachada.

- Terrazas en fachada:

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

- a. La profundidad libre perpendicular al plano de fachada no será superior a 1,20 m.
- b. Los huecos de terraza se situarán a un mínimo de 1,00 m de distancia de cualquier otro hueco de terraza del mismo edificio o de los colindantes.
- c. No podrán tener carpintería en el plano del cerramiento de fachada.

- Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

- Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

CAPÍTULO V

Condiciones Particulares de la Zona Residencial Unifamiliar Adosada en Régimen de Protección Pública [Zona RPD]

Artículo 48. Definición y delimitación.

- Comprende esta zona los espacios de la ordenación destinados prioritariamente al uso residencial protegido cuya alineación se efectúa según retranqueo de la alineación a vial. Se sitúa al norte de la ordenación [en las manzanas M04 y M06], conformando la banda de edificación más próxima al núcleo urbano y, también, la de mayor densidad. Su ubicación y delimitación figuran en el Plano ORD_02 «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados y Tipologías, Alineaciones y Rasantes y Ordenanzas de Edificación».

- Corresponde a la tipología de la edificación articulada en el punto 63 del Capítulo I, Título II de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz:

Artículo 63.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares.

Artículo 49. Condiciones de uso.

- Uso dominante.
 - Residencial, en las categorías de unifamiliar o plurifamiliar.
- Usos Compatibles
 - Equipamiento dotacional.
 - Terciario [local comercial en planta baja].
- Usos Pormenorizados Prohibidos.
 - Agrícola.
 - Industria:
 - Categoría 1.^a, talleres artesanales.
 - Categoría 2.^a, pequeña industria compatible con la vivienda.

Categoría 3.^a, incómoda para la vivienda.

Categoría 4.^a, garajes-aparcamiento, talleres del automóvil y estación de servicio.

Categoría 5.^a, industria en general.

Categoría 6.^a, industria agropecuaria y de extracción.

Artículo 50. Condiciones de edificación.

- Parcelación.

• Parcela mínima:

Las parcelas nuevas tendrán las siguiente dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 90 m².

• Agrupación de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes estén apoyadas en vía pública y cumplan los siguiente mínimos establecidos:

a. Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 4 m de fachada.

b. Cuando la fachada resultante no alcance los 12 m.

c. Para uso residencial promocionado en unidades edificatorias de más de una vivienda, en cualquier caso.

d. Para uso de equipamiento público, en cualquier caso.

• Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 0,95 m²t/m²s.

- Implantación.

• Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela.

• Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Residencial: 17 metros.

Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.

• Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

- Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Sótano o semisótano.

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

a. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente.

b. Esta planta no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable.

c. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.

Artículo 51. Condiciones de Imagen Urbana.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm. La suma de las longitudes de los balcones no será superior a la mitad de la longitud total de la fachada.

- Terrazas en fachada:

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

- a. La profundidad libre perpendicular al plano de fachada no será superior a 1,20 m.
- b. Los huecos de terraza se situarán a un mínimo de 1,00 m de distancia de cualquier otro hueco de terraza del mismo edificio o de los colindantes.
- c. No podrán tener carpintería en el plano del cerramiento de fachada.

- Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

- Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

CAPÍTULO VI

Condiciones Particulares de la Zona Residencial Unifamiliar Pareada en Régimen Libre [Zona RLP]

Artículo 52. Definición y delimitación.

- Comprende esta zona los espacios de la ordenación destinados prioritariamente al uso residencial cuya alineación se efectúa según retranqueo de la alineación a vial, excepto las parcelas configuradas como cabecera de las manzanas que se alinearán a fachada, y con viviendas que se agrupan de dos en dos compartiendo una medianera. Se sitúa en los bordes de las manzanas M04 y M06 y en la banda central longitudinal de la ordenación, a ambos lados de la parcela de equipamiento [manzanas M07 y M08]. Esta tipología también se desarrolla integrada junto con el área libre de la manzana M09, hacia el suroeste de la ordenación. Su ubicación y delimitación figuran en el Plano ORD_02 «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados y Tipologías, Alineaciones y Rasantes y Ordenanzas de Edificación».

- Siendo la tipología de vivienda pareada una variación de la aislada, se regula sobre la base del artículo 63 del Capítulo I, Título II de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz:

Artículo 63.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de... unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

Artículo 53. Condiciones de uso.

- Uso Dominante.
 - Residencial, en la categoría de unifamiliar.
- Usos Compatibles
 - Terciario.

- Equipamiento Dotacional.
- Industria:
Categoría 1.^a, talleres artesanales.
Categoría 2.^a, pequeña industria compatible con la vivienda.
Categoría 4.^a, garajes-aparcamiento y talleres del automóvil.
- Usos Pormenorizados Prohibidos.
- Agrícola.
- Industria:
Categoría 3.^a, incómoda para la vivienda
Categoría 4.^a, estación de servicio.
Categoría 5.^a, industria en general.
Categoría 6.^a, industria agropecuaria y de extracción.

Artículo 54. Condiciones de edificación.

- Parcelación.

- Parcela mínima:

Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 10 m.

Fondo: 10 m.

Superficie: 200 m².

- Agrupación de parcelas:

Se permite siempre que las parcelas resultantes estén apoyadas en vía pública y cumplan los siguientes mínimos establecidos:

a. Se podrán unir dos parcelas siempre que una de ellas tenga menos de 4 m de fachada.

b. Cuando la fachada resultante no alcance los 24 m.

c. Para uso residencial promocionado en unidades edificatorias de más de una vivienda, en cualquier caso.

d. Para uso de equipamiento público, en cualquier caso.

- Parcela máxima:

Para el Uso Industrial Compatible se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el artículo 85 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz.

Categoría 1.^a, talleres artesanales: 150 m².

Categoría 2.^a, pequeña industria compatible con la vivienda: 150 m².

Categoría 4.^a, garajes-aparcamiento y talleres del automóvil: 300 m².

- Segregación de parcelas:

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 0,63 m²t/m²s.

- Implantación.

- Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se adosará a una de sus medianeras laterales formando con la parcela contigua unidades de dos viviendas; la otra medianera lateral y la alineación de fachada

se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, excepto las parcelas configuradas como cabecera de las manzanas que se alinearán a fachada.

- Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, a medida a la cara superior del último forjado.

- Sótano y semisótano.

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

a. Se admite una planta de sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente. No se admiten la construcción de semisótanos.

b. Esta planta no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable.

c. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupada por la edificación sobre rasante, debiendo cumplir simultáneamente, por tanto, las condiciones de separación a linderos o retranqueos establecidos en esta ordenanza de zona. De esta condición se excluyen los accesos de rampa.

Artículo 55. Condiciones de Imagen Urbana.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm. La suma de las longitudes de los balcones no será superior a la mitad de la longitud total de la fachada.

- Terrazas en fachada:

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

a. La profundidad libre perpendicular al plano de fachada no será superior a 1,20 m.

b. Los huecos de terraza se situarán a un mínimo de 1,00 m de distancia de cualquier otro hueco de terraza del mismo edificio o de los colindantes.

c. No podrán tener carpintería en el plano del cerramiento de fachada.

- Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

- Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

No se permitirá una terminación de medianera en bruto, debiendo tener el mismo tratamiento que una fachada.

CAPÍTULO VII

Condiciones Particulares de la Zona Residencial Unifamiliar Aislada en Régimen Libre [Zona RLA]

Artículo 56. Definición y delimitación.

- Comprende esta zona los espacios de la ordenación destinados prioritariamente al uso residencial cuya alineación se efectúa según retranqueo de todos sus linderos. Se califica con unifamiliar aislada las cotas más bajas del Sector y la más alejada del núcleo existente favoreciendo una disminución de la densidad en las zonas en contacto con el suelo que conserva su uso agrícola. Se concentra fundamentalmente en la parte

oriental del sector [manzanas M11, M12 y M13]. Su ubicación y delimitación figura en el Plano ORD_02 «Ordenación Completa. Usos Pormenorizados y Tipologías, Alineaciones y Rasantes y Ordenanzas de Edificación».

- Comprende esta tipología la que se regula en el artículo 63 del Capítulo I, Título II de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz:

Artículo 63.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de ... unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

Artículo 57. Condiciones de uso.

- Uso Dominante.
- Residencial, en la categoría de unifamiliar.
- Usos Compatibles.
- Terciario.
- Equipamiento Dotacional.
- Industria:

Categoría 1.^a, talleres artesanales.

Categoría 2.^a, pequeña industria compatible con la vivienda.

Categoría 4.^a, garajes-aparcamiento y talleres del automóvil.

- Usos Pormenorizados Prohibidos.

• Agrícola.

• Industria:

Categoría 3.^a, incómoda para la vivienda.

Categoría 4.^a, estación de servicio.

Categoría 5.^a, industria en general.

Categoría 6.^a, industria agropecuaria y de extracción.

Artículo 58. Condiciones de edificación.

- Parcelación.

• Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 15 m.

Fondo: 10 m.

Superficie: 300 m².

• Agrupación de parcelas:

Se prohíbe la agrupación de parcelas con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

• Parcela máxima:

Para el Uso Industrial Compatible se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el artículo 85 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Adamuz.

Categoría 1.^a, talleres artesanales: 150 m².

Categoría 2.^a, pequeña industria compatible con la vivienda: 150 m².

Categoría 4.^a, garajes-aparcamiento y talleres del automóvil: 300 m².

- Edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima sobre parcela será de 0,40 m²/m²s.

- Implantación.

• Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable.

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

Equipamiento dotacional: Todo el fondo de parcelación

Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación no se adosará a ninguno de sus linderos de parcela, retranqueándose un mínimo de 3 metros en todos ellos.

- Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

- Sótano o semisótano.

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

a. Se admite una planta de sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente. No se admiten la construcción de semisótanos.

b. Esta planta no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable.

c. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupada por la edificación sobre rasante, debiendo cumplir simultáneamente, por tanto, las condiciones de separación a linderos o retranqueos establecidos en esta ordenanza de zona. De esta condición se excluyen los accesos de rampa.

Artículo 59. Condiciones de imagen urbana.

- Salientes no ocupables:

Las jambas de portadas o huecos podrán sobresalir de la alineación de fachada, como máximo, 10 cm.

- Salientes ocupables:

El vuelo máximo de balcones, cornisas, marquesinas o viseras será de 50 cm. La suma de las longitudes de los balcones no será superior a la mitad de la longitud total de la fachada.

- Terrazas en fachada:

Se permiten siempre en las siguientes condiciones:

a. La profundidad libre perpendicular al plano de fachada no será superior a 1,20 m.

b. Los huecos de terraza se situarán a un mínimo de 1,00 m de distancia de cualquier otro hueco de terraza del mismo edificio o de los colindantes.

c. No podrán tener carpintería en el plano del cerramiento de fachada.

- Condiciones de composición de fachada:

Las fachadas de los edificios compondrán unitariamente todas las plantas, incluidas las plantas bajas dedicadas a comercio. Queda prohibida la composición incompleta de la fachada pendiente de la configuración de los locales comerciales.

Se prohíben los cierres de seguridad en cualquier planta, a no ser que se sitúen tras la carpintería del hueco.

- Condiciones de materiales en fachada:

Como materiales de fachada se emplearán preferentemente el enfoscado y pinturas blancas o en colores claros. Se prohíbe el empleo de terrazos, azulejos, y plaquetas cerámicas vidriadas. Se evitará el uso de materiales con apariencia rústica.

CAPÍTULO VIII

Normas de Urbanización

Artículo 60. Aplicación.

Las condiciones que deberán cumplir todos los servicios urbanos así como los Proyectos de Urbanización serán las establecidas en el artículo 37 «Condiciones Generales de las Obras de Urbanización» de las Normas Subsidiarias de Adamuz».

Con carácter complementario se seguirán las especificadas en los artículos siguientes:

Artículo 61. Condiciones del Viario.

1. El viario cumplirá las condiciones que establezcan los organismos competentes de la Administración, las determinadas en la Instrucción Nacional de Firmes 6.1 IC y 6.2 IC, así como las prescripciones que pudiera establecer el Ayuntamiento de Adamuz.

2. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica de este Documento es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes y en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzada.

3. Las aceras mantendrán una anchura mínima de 1,20 m y se procurará disponer arbolado en ellas.

Artículo 62. Red de Abastecimiento de agua.

El cálculo de las redes garantizará los consumos de agua potable previstos en el Sector. Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar cumplirán con las prescripciones de la normativa vigente, así como las que establezcan el Ayuntamiento o las Compañías Suministradoras.

Artículo 63. Red de Saneamiento.

El sistema de saneamiento cumplirá las prescripciones recogidas en la Normativa Vigente que le sea de aplicación, así como las que establezcan el Ayuntamiento o las Compañías Suministradoras.

Artículo 64. Red de Energía Eléctrica.

El cálculo y trazado de la red se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico y demás normativa vigente, siguiendo la normativa de la Compañía Suministradora a la que se confíe su explotación.

Artículo 65. Red de Alumbrado Público.

Se realizará mediante red subterránea independiente de la red de energía eléctrica a partir de los Centros de Transformación. Todos los materiales y elementos serán homologados y cumplirán las prescripciones del Ayuntamiento o la Compañía Suministradora.

Artículo 66. Red de telefonía.

La red de telefonía será subterránea y cumplirá las normativas, instrucciones y reglamentos del Ayuntamiento o la Compañía Suministradora a la que se confíe su explotación.

FICHAS DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

"ALGALLARIN SUR-1"

Ambito		Determinaciones de Planeamiento	
Identificación	AS-1	Clasificación del Suelo	Urbanizable Ordenado
Denominación	Algallarin Sur-1	Uso Global	Residencial
Superficie del Sector	78.020,30 m ²	Instrumento de Ordenación	Plan Parcial
Determinaciones de Gestión		Edificabilidad Bruta	0,329081 m ² /m ² s
Área de Reparto	Algallarin Sur-1	Aprovechamiento Objetivo Residencial Total	25.675 m ² t
Uso y Tipología Característica	Residencial Unifamiliar: adosada, pareada, y aislada	Aprovechamiento Objetivos Residencial Protegido	7.752 m ² t
Aprovechamiento Medio [Am]	0,360065 UA/m ² s	Densidad Global Bruta	24,87 vivi./Ha
Sistema de Actuación	Compensación Privada	Número Máximo de Viviendaa	194 ud.
Iniciativa	Privada	Dotaciones	s/LOUA
Aprovechamiento Subjetivo Propietarios 90% A _u	25.283,11 UA		
Aprovechamiento Subjetivo Municipal 10% A _u	2.809,24 UA		

Aprovechamiento Residencial por Manzana

Manzana	Tipologías	Superficie Suelo Lucrativo [m ² s]	Viv.	Plantas	Edificabilidad [m ² t]	Aprovechamiento Homogeneizado [UA]
M04	Adosada Protegida, Pareada Libre	7.920,03	60	Baja+1	6.986,42	6.308,90
M06	Adosada Protegida, Adosada Libre, Pareada Libre	5.753,76	40	Baja+1	4.853,67	4.821,20
M07	Pareada Libre	7.920,03	36	Baja+1	4.989,62	5.987,54
M08	Pareada Libre	6.119,31	26	Baja+1	3.855,16	4.626,20
M09	Pareada Libre	2.174,62	8	Baja+1	1.370,01	1.644,02
M11	Aislada Libre	3.300,04	9	Baja+1	1.320,01	1.716,02
M12	Aislada Libre	3.006,95	8	Baja+1	1.202,78	1.563,62
M13	Aislada Libre	2.740,12	7	Baja+1	1.096,05	1.424,86
TOTAL		38.934,86	194		25.673,72	28.092,35

Aprovechamientos del Sector												
Manzana	Uso	Régimen	Superficie [m ² s]	Plantas	Viv.	Edif. Neta Máx. [m ² t/m ² s]	Edif. [m ² t]	Coefficiente de Ponderación	Aprovechamiento Homogeneizado [UA]			
M01	Parques y Jardines	-	3.012,41	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M02	Parques y Jardines	-	218,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M03	Parques y Jardines	-	289,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M04	Parques y Jardines	-	504,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Adosada	Protegida	6.240,00	Baja+1	52	0,95	5.928,00	0,85	5.038,80			
	Pareada	Libre	1.680,03	Baja+1	8	0,63	1.058,42	1,20	1.270,10			
M05	Parques y Jardines	-	1.561,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Equipamiento	-	3.195,06	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M06	Parques y Jardines	-	504,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Adosada	Protegida	1.920,00	Baja+1	16	0,95	1.824,00	0,85	1.550,40			
	Adosada	Libre	1.920,00	Baja+1	16	0,95	1.824,00	1,00	1.824,00			
	Pareada	Libre	1.913,76	Baja+1	8	0,63	1.205,67	1,20	1.446,80			
M07	Parques y Jardines	-	504,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pareada	Libre	7.920,03	Baja+1	36	0,63	4.989,62	1,20	5.987,54			
M08	Parques y Jardines	-	504,03	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pareada	Libre	6.119,31	Baja+1	26	0,63	3.855,16	1,20	4.626,20			
M09	Parques y Jardines	-	978,67	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pareada	Libre	2.174,62	Baja+1	8	0,63	1.370,01	1,20	1.644,02			
M10	Parques y Jardines	-	1.969,12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M11	Aislada	Libre	3.300,04	Baja+1	9	0,40	1.320,01	1,30	1.716,02			
M12	Aislada	Libre	3.006,95	Baja+1	8	0,40	1.202,78	1,30	1.563,62			
M13	Aislada	Libre	2.740,12	Baja+1	7	0,40	1.096,05	1,30	1.424,86			
	TOTAL		52.175,30		194		25.673,72		28.092,35			

Córdoba, 22 de mayo de 2018.- El Delegado, Francisco de Paula Algar Torres.