

PLAN PARCIA DE MEJORA
(SECTORES S-14 Y S-15 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE OSSA DE MONTIEL)

PLAN PARCIAL DE MEJORA

OCTUBRE 2022

3. NORMAS URBANÍSTICAS

Promueve:

AYUNTAMIENTO DE OSSA DE MONTIEL



Equipo Redactor:

estrategias **U**rbanas y **t**erritoriales S.L.

ÍNDICE GENERAL DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA

1. Memoria Informativa
2. Memoria Justificativa
- 3. Normas Urbanísticas**
4. Planos de Información
5. Planos de Ordenación

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	3
---	---

TÍTULO I. GENERALIDADES.....5

Artículo 1. Objeto	5
Artículo 2. Naturaleza y ámbito de aplicación.	5
Artículo 3. Vigencia.	5
Artículo 4. Iniciativa.	5
Artículo 5. Efectos.	5
Artículo 6. Obligatoriedad.	5
Artículo 7. Documentación del Plan Parcial de Mejora.	5
Artículo 8. Remisión normativa.....	6
Artículo 9. Interpretación.....	6

TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS7

Artículo 10. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora de Reforma Interior de Desarrollo.....	7
Artículo 11. Las determinaciones urbanísticas del Sector	7
Artículo 12. Área de reparto y aprovechamientos urbanísticos.	7
Artículo 13. Coeficientes de ponderación.	8
Artículo 14. Unidades de actuación.	8
Artículo 15. Etapas de la urbanización.	8

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, LA PARCELACIÓN Y LA EDIFICACIÓN9

Artículo 16. Regulación de los usos.....	9
Artículo 17. Los Estudios de Detalles.	9
Artículo 18. Parcelación.	9
Artículo 19. Consideraciones y armonización de las construcciones con el entorno.	9
Artículo 20. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.....	10
Artículo 21. Previsión de plazas de aparcamiento de vehículos.	10

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN11

Artículo 22. Red de abastecimiento de agua potable.	11
Artículo 23. Red de riego.....	11
Artículo 24. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.	11
Artículo 25. Infraestructuras para la energía eléctrica.....	11
Artículo 26. Instalaciones de alumbrado público.....	11
Artículo 27. Red de gas.....	12
Artículo 28. Infraestructuras de telecomunicaciones.	12
Artículo 29. Disposiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para instalaciones urbanas.	12
Artículo 30. Pavimentación de las vías públicas.....	12
Artículo 31. Condiciones de accesibilidad del espacio público.	12
Artículo 32. Plantaciones de arbolado y jardinería.	13

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA Y LAS DOTACIONES14

CAPÍTULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN.....	14
Artículo 33. Zonas de Ordenanza.	14
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES NORMA ZONAL RESIDENCIAL AISLADA SECTOR 14-15	14
Artículo 34. Definición, objetivo y ámbito de aplicación.	14
Artículo 35. Usos pormenorizados mayoritario, compatibles y prohibidos.....	14
Artículo 36. Condiciones de parcela.....	14
Artículo 37. Tipología y posición de la edificación.	15
Artículo 38. Ocupación máxima de parcela.	15
Artículo 39. Altura máxima y número máximo de plantas.	15
Artículo 40. Aprovechamiento bajo cubierta.....	15
Artículo 41. Edificabilidad máxima.....	16
Artículo 42. Condiciones particulares de estética y paisaje.	16
Artículo 43. Cerramiento de las parcelas.	16
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS	16
Artículo 44. Identificación.	16
Artículo 45. Usos pormenorizados mayoritario, compatibles y prohibidos.....	16
Artículo 46. OD. Condiciones de las parcelas y edificaciones.	16
CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES.....	17
Artículo 47. Identificación.	17
Artículo 48. Usos pormenorizados mayoritario, compatibles y prohibidos.....	17
Artículo 49. Construcciones o instalaciones permitidas en las zonas verdes.	17
Artículo 50. Características de las zonas verdes	18
 EQUIPO REDACTOR	 19

TÍTULO I. GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto

El presente Plan Parcial de Mejora (en adelante PPM), de iniciativa municipal, tiene por objeto la unión de los Sectores S-14 y S-15 del Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel, manteniendo la ordenación estructural prevista originalmente en ambos, así como el establecimiento de la ordenación detallada y el régimen jurídico del uso y de la edificación en este nuevo Sector; conforme a las especificaciones contenidas en el artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (en adelante TRLOTAU), en su vigente redacción.

Artículo 2. Naturaleza y ámbito de aplicación.

El presente Plan Parcial de Mejora posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Será de aplicación en todo el ámbito territorial del Suelo Urbanizable denominado por este Plan Parcial de Mejora como Sector S-14-15, con la delimitación actualizada, grafiada en los planos de ordenación que forman parte del PPM.

Artículo 3. Vigencia.

La ordenación detallada y el régimen de uso y de la edificación contenida en el presente PPM tienen vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por los artículos 39, 40 y 41 del TRLOTAU.

Artículo 4. Iniciativa.

El presente PPM es de iniciativa pública del Ayuntamiento de Ossa de Montiel, y se ejecutará por gestión directa.

Artículo 5. Efectos.

El presente PPM, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el artículo 42.2 del TRLOTAU, 157 del Reglamento de Planeamiento de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (en adelante RP.LOTAU) y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de dicha Ley, será público ejecutivo y obligatorio.

Artículo 6. Obligatoriedad.

El presente PPM obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 7. Documentación del Plan Parcial de Mejora.

El presente PPM contiene los siguientes documentos:

1. Memoria informativa
2. Memoria justificativa
3. Normas urbanística
4. Planos de información
5. Planos de ordenación

Artículo 8. Remisión normativa.

Para lo no regulado expresamente por estas Normas Urbanísticas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas Municipales del Plan de Ordenación Municipal de Ossa de Montiel.

Artículo 9. Interpretación.

1. Las determinaciones del PPM se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (artículo 3.1. Código Civil).
2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.
3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.
4. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Ossa de Montiel, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista en el vigente POM.

TÍTULO II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 10. Las determinaciones del Plan Parcial de Mejora de Reforma Interior de Desarrollo.

El presente Plan Parcial de Mejora contiene, en los términos del artículo 56 y concordantes del RP.LOTAU, las siguientes determinaciones de la ordenación detallada:

1. Establece los usos pormenorizados, las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas.
2. delimita el área de reparto y fija el aprovechamiento tipo, conforme a lo establecida en el POM.
3. Define el trazado viario del ámbito de actuación y su enlace con el viario existente, señalando las alineaciones, rasantes y dotación de aparcamientos.
4. Delimita los espacios públicos y los sistemas locales integrados por las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local.
5. Define el trazado y características de las redes de infraestructuras, así como las condiciones para su realización.
6. Define una única unidad de actuación y la posibilidad de ejecución por etapas.

Artículo 11. Las determinaciones urbanísticas del Sector

1. Clasificación de suelo: Urbanizable, en tanto no se desarrolle la urbanización en los términos de la legislación vigente, pasando entonces a tener la clasificación de Urbano.
2. Superficie del área: 253.510,32 m² de suelo.
3. Sistemas Generales: 12.281,97m² de suelo.
4. Superficie del área descontado los sistemas generales: 241.228,35 m² de suelo.
5. Uso global: Residencial.
6. Intensidad edificatoria total: 83.995,02 m² construidos.
(0,3482m²c/m²)
5. Cesiones de suelo dotacional público.

Zonas Verdes:	24.276,55 m ² de suelo.
Equipamientos:	16.850,01 m ² de suelo.
Red viaria:	29.119,46 m ² de suelo.

Artículo 12. Área de reparto y aprovechamientos urbanísticos.

1. Los terrenos pertenecientes al Sector 14-15 constituyen una única área de reparto.
2. Se establecen los siguientes aprovechamientos urbanísticos en el ámbito del sector:
 - a) Aprovechamiento tipo: 0,346539 unidades de aprovechamiento por metro cuadrado de suelo cuyo uso actual no sea el dotacional público existente ya afectado a su destino.
 - b) Aprovechamiento total 83.995,02 unidades de aprovechamiento.
 - c) Aprovechamiento privativo: 75.595,52 unidades de aprovechamiento.

d) Aprovechamiento para la administración: 8.399,50 unidades de aprovechamiento.

3. El Proyecto de Reparcelación podrá realizar los ajustes numéricos necesarios en el Aprovechamiento Tipo, Objetivo Ponderado, Privativo y el correspondiente a la Administración; una vez se tenga la superficie definitiva y precisa del conjunto de las dotaciones (incluidos los Centros de Transformación necesarios y las rotondas o nudos de acceso) y por lo tanto del Área de Reparto, sin que esto deba considerarse innovación del planeamiento.

Artículo 13. Coeficientes de ponderación.

El coeficiente de ponderación utilizado en el área, con uso global mayoritario residencial, para los usos pormenorizados permitidos será 1.

Artículo 14. Unidades de actuación.

El presente Plan delimita todo el ámbito del Sector 14-15 como una única unidad de actuación, siendo el sistema de actuación establecido el de gestión directa.

Artículo 15. Etapas de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle al presente Plan Parcial de Mejora podrá prever cuantas etapas o fases de ejecución considere necesarias para hacer viable el proceso urbanizador.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, LA PARCELACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 16. Regulación de los usos.

1. El presente Plan Parcial de Mejora establece como uso global característico el Residencial.
2. Los usos pormenorizados, mayoritarios y compatibles serán los establecidos para cada zona delimitada en las condiciones particulares de la zona de ordenanza y las dotaciones previstas en el Título V de estas Normas Urbanísticas, de entre los siguientes:
 - A) Residencial, en cualquiera de las categorías previstas en el artículo 32 de las Normas Urbanísticas del POM.
 - B) Terciario, en cualquiera de las categorías previstas en el artículo 33 de las Normas Urbanísticas del POM. Se incluyen en el uso hotelero, además, todos los tipos de alojamientos y complejos turísticos, establecimientos de turismo rural, albergues, campings, aparcamientos para caravanas y demás alojamientos similares; así como todo tipo de complejos recreativos, de hostelería y de restauración.
 - C) Dotacional, en cualquiera de las categorías previstas en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas del POM. En concreto, los tipos de zonas verdes serán los previstos en el artículo 24.1 del RP.LOTAU.

Artículo 17. Los Estudios de Detalles.

1. Con el objeto de facilitar la adaptación de las determinaciones urbanísticas a la realidad edificada, se podrán formular Estudios de Detalle en el ámbito del presente Plan Parcial de Mejora con las condiciones y los límites establecidos en el artículo 72 y 73 del RP.LOTAU.
2. Se considera expresamente permitida la redacción de Estudios de Detalle para la apertura de nuevos viales.

Artículo 18. Parcelación.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes.
2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de la zona de ordenanza prevista en las presentes Normas Urbanísticas.
3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
4. Se admite la configuración de complejos inmobiliarios privados o situaciones de propiedad horizontal tumbada, con aplicación, según proceda, del artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Con esta finalidad, podrán proyectarse viales interiores de carácter privado, como elementos comunes.

Artículo 19. Consideraciones y armonización de las construcciones con el entorno.

Las obras de nueva edificación serán proyectadas tomando en consideración:

1. La topografía del terreno, minimizando los movimientos de tierras.
2. La posición del terreno respecto de hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona.
3. La incidencia, en términos de soleamiento y ventilación, de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta.

-
4. La adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Artículo 20. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse o pavimentarse adecuadamente, no diferenciándose en lo relativo a sus calidades y acabados, con el resto de espacios libres de la urbanización.

Artículo 21. Previsión de plazas de aparcamiento de vehículos.

Se exigirán las siguientes plazas de aparcamiento privado, en función del uso al que se destine la edificación:

1. Uso residencial.
 - 1 plaza por cada 100 m² de superficie útil destinada a vivienda, cuando esta tenga una superficie inferior a 120 m²
 - 1,5 plazas por cada 100 m² superficie útil edificada destinada a vivienda, cuando esta tenga una superficie mayor
2. Otros usos.
 - 1 plaza por cada 200 m² de superficie útil en edificaciones destinadas a otros usos

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 22. Red de abastecimiento de agua potable.

En lo referente al diseño y ejecución de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a la normativa vigente del POM de Ossa de Montiel y las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Artículo 23. Red de riego.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de riego, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del POM de Ossa de Montiel y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.
2. Los proyectos de urbanización preverán la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

Artículo 24. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. La red de saneamiento podrá ser unitaria o separativa.
2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de saneamiento de aguas residuales y pluviales, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del POM de Ossa de Montiel y las recomendaciones que la empresa suministradora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.

Artículo 25. Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura de energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000.
2. En lo referente al diseño y ejecución de las redes se estará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre la materia y las normas técnicas, especificaciones particulares y recomendaciones que la empresa distribuidora responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes. Previo a la aprobación de los proyectos de urbanización se deberá recabar informe de la compañía suministradora sobre la idoneidad de las infraestructuras.
3. El proyecto de reparcelación podrá delimitar parcelas independientes para los centros de transformación en cualquier zona de ordenanza, según las previsiones del proyecto de urbanización; admitiéndose en dichas parcelas independientes única y exclusivamente el mencionado uso dotacional.

Artículo 26. Instalaciones de alumbrado público.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las redes de alumbrado público, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del POM de Ossa de Montiel, el Real Decreto 1890/2008 de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07; y las recomendaciones que los servicios técnicos municipales estimen de aplicación en la redacción de los proyectos de dichas redes.
2. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa.

Artículo 27. Red de gas.

1. No está prevista la red de gas en la urbanización por no existir en el municipio de Ossa de Montiel esta infraestructura. En caso de determinarse su ejecución por iniciarse el suministro en la localidad, los proyectos de urbanización podrán incluir las canalizaciones de gas para suministro a los diferentes usos previstos. Para ello, previamente, se solicitará informe a la compañía gestora del servicio sobre el interés de distribución y la capacidad de prestación de dicho servicio.
2. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, por los mecanismos que se acuerden entre el Ayuntamiento y la compañía.
3. La ejecución de la obra civil de las redes de gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización.

Artículo 28. Infraestructuras de telecomunicaciones.

Los proyectos de urbanización preverán las canalizaciones para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el dominio público que garanticen el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias; en las condiciones establecidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Para ello, los proyectos de urbanización recabarán informe previo de la Administración competente en la materia, sobre las características de la red y de cuantas compañías operen en el ámbito territorial del Plan Parcial de Mejora, sobre el interés de utilización de dichas infraestructuras y sus condiciones técnicas.

Artículo 29. Disposiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para instalaciones urbanas.

1. En lo referente a las condiciones generales para la ordenación del vuelo y subsuelo para las infraestructuras urbanas, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del POM de Ossa de Montiel y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.
2. Los proyectos de urbanización deberán resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas. Para ello, incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc.

Artículo 30. Pavimentación de las vías públicas.

1. En lo referente al diseño y ejecución de la pavimentación de las vías públicas, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del POM de Ossa de Montiel y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.
2. Las vías de circulación y Acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 0,40% para evacuación de las aguas pluviales. La pendiente transversal del viario será del 2%.

Artículo 31. Condiciones de accesibilidad del espacio público.

Los proyectos de urbanización deberán justificar el cumplimiento de los parámetros más restrictivos de entre los previstos en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha; o normas que la sustituyan.

Artículo 32. Plantaciones de arbolado y jardinería.

1. En lo referente al diseño y ejecución de las plantaciones de arbolado y jardinería, se estará a lo dispuesto en la normativa vigente del POM de Ossa de Montiel y las recomendaciones de los servicios técnicos municipales y del servicio de parques y jardines.
2. Los proyectos de urbanización preverán, además de la jardinería propia de las zonas verdes, la posibilidad de plantación de árboles de sombra, en hilera, en las aceras en las que sea posible, respetando en la medida de lo posible el arbolado existente en el ámbito y, replantando, siempre que se considere viable, aquellos incompatibles con la ordenación.
3. Los árboles serán, preferentemente, de sombra o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo, resistentes al medio urbano y con raíces poco agresivas.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA Y LAS DOTACIONES

CAPÍTULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 33. Zonas de Ordenanza.

El presente Plan Parcial de Mejora delimita una única zona de ordenanza con usos lucrativos, denominada Residencial Aislada Sector 14-15, en sustitución de la Norma Zonal SU-5 establecida en las Normas Urbanísticas del POM de Ossa de Montiel.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES NORMA ZONAL RESIDENCIAL AISLADA SECTOR 14-15

Artículo 34. Definición, objetivo y ámbito de aplicación.

1. La Zona de Ordenanza Residencial Aislada Sector 14-15 comprende la totalidad del suelo lucrativo de este sector, destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar, con los parámetros característicos de la urbanización de baja o muy baja densidad edificatoria, con grandes parcelas y edificación aislada y excepcionalmente adosada, principalmente en dos plantas, con espacio libre ajardinado de carácter privado.
2. El objetivo de esta ordenanza de zona es la consecución de una adecuada integración de la edificación de muy baja densidad en un entorno de gran valor ambiental y paisajístico.
3. La presente Ordenanza establece las condiciones de la edificación, de uso y de estética, aplicables en el ámbito delimitado en el plano de ordenación detallada O.1. Calificación, como RESIDENCIAL AISLADA SECTOR 14-15 (RA).

Artículo 35. Usos pormenorizados mayoritario, compatibles y prohibidos.

1. Uso mayoritario: Residencial unifamiliar.
2. Usos compatibles:
 - A) Residencial plurifamiliar, comunitario y protección pública.
 - B) Terciario:
 - a) Comercial.
 - b) Hotelero.
 - c) Hostelería y restauración.
 - d) Oficinas.
 - e) Recreativo.
 - C) Dotacional de carácter tanto público como privado en cualquier categoría.
3. Usos prohibidos: Los no indicados en los apartados anteriores.

Artículo 36. Condiciones de parcela.

1. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones cumplirán las siguientes condiciones mínimas:
 - a) La superficie mínima será de 450 metros cuadrados.
 - b) El lindero frontal tendrá una dimensión igual o mayor a 15 metros.

- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor a 15 metros.
2. A los efectos del artículo anterior, se consideran parcelas existentes las incluidas en el catastro a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Mejora.

Artículo 37. Tipología y posición de la edificación.

1. Para nuevas edificaciones, la tipología será la de Edificación Aislada, en cualquiera de las categorías establecidas en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento, con las siguientes características:
- a) La edificación tendrá los siguientes retranqueos mínimos:
- A lindero frontal, a vía pública, 4 metros.
- A lindero posterior, 4 metros.
- Al resto de linderos, 3 metros
- b) En tipologías aisladas pareadas y demás aisladas adosadas, se permitirá la existencia de medianerías en los linderos laterales en contacto con las edificaciones de las parcelas contiguas que conjuntamente con la anterior conformen el mismo volumen aislado.
- Las construcciones con estas tipologías deberán contar obligatoriamente con acuerdo de los colindantes a los que afecte, y con proyecto único, o estudio de detalle previo que ordene los volúmenes en las distintas parcelas; debiendo quedar inscritas dichas condiciones en el Registro de la Propiedad.
- c) Se admitirán edificaciones auxiliares, de escasa entidad y de una planta, destinadas a la ubicación de instalaciones, adosadas al lindero trasero.
2. Excepcionalmente, para edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan Parcial de Mejora, se admitirán otras soluciones tipológicas, retranqueos y adosamientos parciales de la edificación a los distintos linderos. Se exigirán los mismos requisitos previstos en el segundo párrafo de la letra b) del número anterior.

Artículo 38. Ocupación máxima de parcela.

1. La ocupación máxima de la parcela sobre rasante será del 50% de la parcela.
2. La ocupación máxima en la primera planta bajo rasante será del 50% de la parcela.

Artículo 39. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. El número máximo de plantas sobre rasante será de 2. No se permiten áticos.
2. La altura máxima en unidades métricas, referida a la cornisa, en función del número de plantas de la edificación, será la siguiente:
- | | |
|---------------------|------------|
| 1 (Planta Baja) | 4,7 metros |
| 2 (Planta Baja + 1) | 7,5 metros |
3. Bajo rasante se permite 1 planta.

Artículo 40. Aprovechamiento bajo cubierta.

Se permitirán aprovechamientos bajo cubierta según las condiciones establecidas en el Título IV del POM.

Artículo 41. Edificabilidad máxima.

1. La edificabilidad máxima sobre rasante será la superficie resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad 0,50 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo.
2. La edificabilidad máxima bajo rasante coincidirá con la anterior, no computando a los efectos del cálculo de la edificabilidad total de la parcela.

Artículo 42. Condiciones particulares de estética y paisaje.

1. Las edificaciones se proyectarán con libre criterio de composición y acabados, asegurando la correcta integración formal en el paisaje de la zona, con cubierta inclinada conforme a lo previsto en el artículo 46 del POM.
2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, que no desmerezca la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Artículo 43. Cerramiento de las parcelas.

El cerramiento en el lindero frontal se materializará con una valla de entre 1,50 y 2,00 metros de altura máxima, constituida por una base de entre 0,50 y 1,20 metros, de material y acabado similares a los tradicionales de la zona, y un cerramiento metálico no opaco (malla electrosoldada, verja y similares), hasta alcanzar la altura máxima anterior. En los linderos con otras parcelas se admitirán otras soluciones, como cerramientos metálicos no opacos, o cerramientos opacos de fábrica de ladrillos o bloques, correctamente acabados; con la altura máxima anterior.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EQUIPAMIENTOS**Artículo 44. Identificación.**

Comprende las áreas identificadas en el plano de ordenación O.1. Calificación, como EQUIPAMIENTOS (EQ).

Artículo 45. Usos pormenorizados mayoritario, compatibles y prohibidos.

1. Uso mayoritario: Dotacional Comunicaciones y Equipamientos, en cualquiera de las categorías previstas en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas del POM y el apartado 2.4.a) y 2.4.c) del ANEXO I del RP.LOTAU. Se admite expresamente el aparcamiento de vehículos en superficie.
2. Además de los usos, construcciones y edificaciones propias de los usos Comunicaciones y Equipamientos, se permitirán otros vinculados a la actividad que se desarrolle.
3. Se considerarán usos compatibles los siguientes:
 - a) Dotacional en cualquier categoría.
 - b) Terciario en cualquier categoría.
3. Usos prohibidos: Los no indicados en los apartados anteriores.

Artículo 46. OD. Condiciones de las parcelas y edificaciones.

1. Se permitirá la parcelación, previa justificación de su necesidad, sin que límites de superficie y forma.

Se admite expresamente previsión de parcelas para la localización de infraestructuras y servicios urbanos, públicos o privados, como centros de transformación y demás instalaciones de energía y telecomunicaciones,

construcciones relacionadas con el ciclo hidráulico y similares; con las dimensiones que necesarias para el uso concreto al que se destine.

2. Las edificaciones se considerarán singulares, responderán a tipología libre, por lo que no se establecen límites a los parámetros urbanísticos, que serán justificados por los correspondientes proyectos que los desarrollen y aprobados por los servicios técnicos municipales; siendo de obligado cumplimiento lo previsto en el apartado 3 siguiente.
3. Las edificaciones y construcciones deberán retranquearse un mínimo de 5 metros de la alineación exterior de la parcela y 3 metros del resto de linderos, exceptuando las construcciones y edificaciones de control de acceso y otras de escasa entidad, como las identificadas en el párrafo segundo del número 1 anterior.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES

Artículo 47. Identificación.

Comprende las áreas identificadas en el plano de ordenación O.1. Calificación, como ZONAS VERDES (ZV).

Artículo 48. Usos pormenorizados mayoritario, compatibles y prohibidos.

1. Uso mayoritario: Dotacional Zonas Verdes públicas, en cualquiera de las categorías previstas en el artículo 24.1 del RP.LOTAU.
2. Usos compatibles: Los previstos en el artículo siguiente.
3. Usos prohibidos: Los no indicados en los apartados anteriores.

Artículo 49. Construcciones o instalaciones permitidas en las zonas verdes.

1. En las zonas verdes se permitirán las siguientes construcciones o instalaciones:
 - a) Las destinadas al propio mantenimiento.
 - b) Para infraestructuras urbanas y equipamientos públicos.
 - c) Las destinadas a aseos públicos.
 - d) Viales auxiliares de acceso rodado, incluidos los accesos a parcelas privadas colindantes, cuyo diseño y tratamiento del pavimento deberá ser adecuado a la zona verde donde se integre; dándose prioridad al peatón.
 - e) Las destinadas a estacionamiento de vehículos, siempre que no desvirtúen el espacio.
 - f) Las destinadas a huertos sociales, incluidas las edificaciones de mantenimiento y aseo complementarias.
 - g) Las destinadas a kiosco-bar, floristería, kiosco para la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares.
 - h) Las destinadas a la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre.
 - i) Las instalaciones de carácter temporal o provisional para ferias, conciertos, exposiciones temporales, etc. que habrán de desmontarse una vez haya cesado su actividad.
2. La suma de las superficies cubiertas permanentes no podrá superar el 5% de la superficie total de la zona verde de que se trate y la altura máxima de la edificación será de 1 planta.

3. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al 20% de la superficie total de la zona verde.

Artículo 50. Características de las zonas verdes

1. Las zonas verdes tendrán las características establecidas en el artículo 24.1 y 2 del RP.LOTAU.
2. Se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

EQUIPO REDACTOR

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN DEL PAU, REDACTOR DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA

Isidro Javier Zapata Romero. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

Carlos A. Alcolea López. Ingeniero Civil.

OTROS MIEMBROS DEL EQUIPO

Área Jurídica: **Rodrigo Caballero Veganzones.** Abogado urbanista.

Equipo de apoyo:

Carlos Eduardo Meléndez Medina. Técnico Superior en proyectos de Obra Civil.

estrategias **U**rbanas y **t**erritoriales S.L.