

## **5. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **5.1. Régimen Urbanístico del Suelo.**

#### **5.1.1. Contenido.**

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del Sector de Suelo Urbanizable PP-R.3 de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas, sobre el cual se redacta este Plan Parcial, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del mismo.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas Normas, deberá resolverse por la aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del Suelo y las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas.

#### **5.1.2. Clasificación del suelo.**

Los terrenos incluidos en la delimitación del presente Plan Parcial tienen consideración de suelo urbanizable, por lo que quedará sometido al régimen establecido para esta categoría de suelo por la actual Ley del Suelo y sus Reglamentos, especialmente en lo contenido en el Art. 19 y siguientes de la Ley del Suelo.

#### **5.1.3. Zonificación del Plan Parcial.**

El Plan Parcial prevee las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definidas en el capítulo de Ordenanzas Particulares de las Zonas:

- Zona Residencial.
- Zona de Equipamiento.
- Zona Viaria.

#### **5.1.4. De los Estudios de Detalle.**

Los Estudios de Detalle que hayan de redactarse como desarrollo de las previsiones del presente Plan Parcial, se atenderán a lo dispuesto por el Art. 91 de la Ley del Suelo y Art. 65 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. En cualquier caso, contendrán la definición y distribución de los volúmenes edificables mediante una ordenación de los mismos, justificándose el cumplimiento de las determinaciones del presente Plan.

#### **5.1.5. De los Proyectos de Urbanización.**

Como desarrollo de las previsiones del presente Plan, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización para el ámbito del Plan, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas. En este sentido, se estará a lo dispuesto por el Art. 92 de la Ley del Suelo y 67 del R.P. y siguientes.

#### **5.1.6. De los Proyectos de Compensación.**

Como consecuencia del sistema de actuación establecido de Compensación y para la aplicación del mismo, habrá de constituirse la Junta de Compensación del sector, integrada por los propietarios de suelo del mismo, procediendo a la cesión a favor del Ayuntamiento de Ardales de los suelos viales y equipamientos definidos en este Plan. En el supuesto de propietario único no será necesario constituir Junta de Compensación, aplicándose el procedimiento abreviado previsto en la Ley del Suelo.

### **5.2. Ordenanzas Generales de la Edificación.**

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación de las N.N.S.S. de Sierra de Yeguas y en su defecto las propias del Plan Parcial que a continuación se explicitan.

#### **5.2.1. Superficie de techo edificable.**

Es la suma de todas las superficies cubiertas de las plantas que tengan consideración de Bajas ó Altas, así como los sótanos que computen en su caso. Se computarán al 100 % las terrazas cubiertas no voladas, los cuerpos volados cerrados, las construcciones auxiliares ó existentes que se mantengan, las proyecciones horizontales de escaleras, ascensores y huecos de canalización.

Computarán al 50% las terrazas voladas y cuerpos saliente abiertos.

No serán computables las plantas diáfanas, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las terrazas ó porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos), y los espacios en planta baja destinados a aparcamientos obligatorios, así como los que no siendo obligatorios, se encuentren en plantas diáfanas no cerradas.

### **5.2.2. Ocupación de parcela.**

Es la superficie resultante de la proyección horizontal del total del volumen edificado incluidos los vuelos. El porcentaje de ocupación autorizado en cada ordenanza particular, afectará igualmente a los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes del terreno. No obstante, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25 % más de ocupación que la permitida por su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, y se cumpla la separación a linderos públicos y privados.

Los propietarios de parcelas contiguas podrán acordar la mancomunidad de los espacios libres resultantes.

### **5.2.3. Alineación a vial.**

Es la línea que señala el límite de la edificación a lo largo del vial. Será obligatoria la alineación a fachada.

### **5.2.4. Línea de fachada.**

Es el tramo de alineación a vial de cada parcela.

### **5.2.5. Ancho de vial.**

Es una medida lineal de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación en determinadas zonas.

Cuando el ancho de vial no es uniforme entre dos transversales, se tomará el mínimo ancho puntual en cada tramo considerado.

### **5.2.6. Altura reguladora máxima.**

Es la máxima altura que pueden alcanzar los edificios según las ordenanzas de cada zona. Se establece en metros y números de plantas, siendo obligado cumplir simultáneamente ambas condiciones.

### 5.2.7. Criterios de medición de alturas.

Las alturas se miden desde la cota inferior de referencia hasta el plano horizontal de la cubierta (caso de cubierta inclinada), o hasta el plano superior del último forjado (en caso de terraza o cubierta plana).

Por encima de la altura reguladora máxima, sólo se permiten:

- a) Cubierta con pendiente  $< 50\%$  cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los paramentos de fachada y situadas a una altura no superior a la máxima. Los espacios resultantes interiores no serán ocupables ni habitables salvo autorización expresa de la Ordenanza particular.
- b) Los petos de barandillas y elementos de separación entre azoteas con una altura máxima de 1,20 m, si son opacos, y 1,80 m si son rejas o transparentes. Entre azoteas medianeras se autorizan petos opacos hasta 1,80 m de altura.
- c) Las cámaras de aire y elementos propios de cubiertas planas con 60 cm de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los casetones de acceso a terrazas con una altura máxima de 2,75 m y una ocupación máxima del 15 % del total de la cubierta. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso, será de 25 m<sup>2</sup>, debiendo acabarse con materiales similares al resto de la fachada.
- f) Los remates decorativos.

Los espacios interiores que puedan resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado a) del presente artículo, no serán en general habitables ni ocupables para usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros, salvo que expresamente se disponga lo contrario en las ordenanzas particulares de una zona. La iluminación y ventilación de estos espacios se resolverá con huecos de superficie no mayor que 1/20 veces la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose las mansardas.

Se establece un módulo máximo de 7 m<sup>2</sup> por vivienda ó 7 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie residencial.

### 5.2.8. Criterios para la determinación de la cota de referencia.

- a) Caso de edificios cuyas fachadas sea obligatoriamente alineada a vial.

a.1) Edificios con frente a una sola vía:

- Si el desnivel entre los 2 extremos de la línea de fachada es menor ó igual a 1,50 m la altura se contará a partir de la cota media.
- Si el desnivel es mayor de 1,50 m, se dividirá la fachada en tramos para aplicar el criterio anterior.

a.2) Edificios con fachadas en esquinas ó en chaflán:

- La altura mayor se prolongará en la calle de menor ancho una distancia máxima igual a una vez y media el ancho de la calle de menor anchura, con un máximo de 20 m. A partir de la distancia así determinada, la altura de la edificación será la correspondiente a la calle de menor anchura.

a.3) Edificios con fachada a más de una calle sin formar esquina:

- Si la edificación en cada frente queda separada por un espacio libre interior de manzana, se regulará a efectos de medición de altura como si se tratase de edificios independientes.
- Si no existiese patio interior ó existiese parcialmente, la altura mayor se prolongará hasta una profundidad máxima de determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de las alineaciones de las fachadas.

a.4) Edificios con fachadas a plazas:

- La altura reguladora será la correspondiente a la calle de mayor ancho que afluya a la plaza, excluidas las posibles calles que tengan mayor anchura que la dimensión mínima de la plaza.

a.5) Edificios con fachadas a parques, equipamientos, etc:

- La altura máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de la manzana contiguos al que se trate.

b) Caso de edificios exentos sin alineación obligatoriamente a vial.

La altura se medirá desde la cota de cada punto de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En caso de edificios escalonados adaptados a la pendiente del terreno, la altura se medirá sobre cada planta ó parte de planta que tenga la consideración de planta baja.-

La cota de referencia de planta baja no podrá variar en valor absoluto de 1,50 m respecto a la del terreno natural.

### **5.2.9. Planta baja.**

En los edificios alineados obligatoriamente a vial, la planta baja será aquella cuya solera esté situada entre las cotas +1,50 y -0,75 m respecto de la cota de referencia de medición de alturas.

La altura libre mínima de planta baja será de 3,50 m (para usos distintos al de vivienda) y de 2,50 m para uso de vivienda.

No se permite el desdoblamiento de planta baja en semisótano y entresuelo.

Los altillos en planta baja se permitirán siempre que:

- No tengan acceso independiente desde el exterior.
- Se separen 2 m de la fachada de acceso al edificio.
- No superen el 40% de ocupación de la planta del local.
- La altura libre mínima será de 2,20 m por encima y 2,50 por debajo.
- No se destinen a vivienda.

### **5.2.10. Planta sótano.**

En los edificios obligatoriamente alineados a vial, la planta sótano es aquella situada por debajo de la que tenga la consideración de planta baja, presentando ó no huecos en fachada.

En los demás casos, la planta sótano es aquella enterrada ó semienterrada tal que su techo esté a menos de 1,50 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada que sobresalga más de 1,50 m del nivel citado, se considerará planta baja.

No computará a efectos de techo máximo autorizado la superficie de sótano destinada a aparcamientos, trasteros ó almacenes ligados a las viviendas plurifamiliares ó para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares. Para cualquier otro uso la superficie de sótano computará al 100%.

La altura mínima de la planta sótano será de 2,30 m.

### **5.2.11. Plantas altas.**

Son todas aquellas plantas situadas por encima de la que tenga la consideración de planta baja.

La altura libre mínima será de 2,50 m.

#### **5.2.12. Medianerías.**

Si al aplicar las condiciones de la edificación recogidas en las ordenanzas de cada zona, apareciesen medianeras vistas, éstas se tratarán con materiales de fachada, pudiendo, retirándose la distancia necesaria, presentar huecos.

#### **5.2.13. Profundidad edificable.**

Es la distancia de la fachada que limita la edificación por su parte posterior.

#### **5.2.14. Retranqueos.**

Es el retroceso de la edificación respecto de la alineación del vial o de las medianerías. Puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo en todas las plantas.
- c) Retranqueo en plantas altas.
- d) Retranqueo en plantas bajas para pórticos de soportales.

En los casos en que las ordenanzas de cada zona permitan los retranqueos del tipo "d", éstos serán de un mínimo de 2 m de fondo y 3,50 m de altura libre.

No se permiten retranqueos que ocasionen medianerías vistas.

#### **5.2.15. Cuerpos auxiliares.**

Los cuerpos salientes cerrados computan al 100% en cuanto a la superficie de techo edificable. Los cuerpos salientes abiertos sólo computan al 50%.

Los cuerpos mixtos computarán por aplicación simultánea de los criterios anteriores. La proyección de los cuerpos salientes computan al 100% en cuanto a ocupación de parcela. La separación a linderos afecta a los cuerpos salientes.

Se prohíben en planta baja, admitiéndose en todas las plantas altas con las regulaciones específicas de las ordenanzas particulares.

En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes se separarán 80 cm como mínimo de las medianerías y no podrán situarse a menos de 3,50 m sobre el nivel de la acera.

En todos los casos, el vuelo máximo de los cuerpos salientes será igual al ancho de la acera menos 60 cm, con un límite de 1,50 m.

#### **5.2.16. Elementos salientes.**

Los elementos tales como zócalos, aleros, balcones, etc., se limitarán por las mismas condiciones de los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades:

- a) Los zócalos en planta baja se permiten siempre que no sobresalgan más de 5 cm respecto de la fachada.
- b) En plantas altas se admiten los balcones volados y cierres acristalados de forma tal que se sitúen por encima de los 3 m sobre la acera, con un vuelo máximo de 0,50 m y un frente máximo de 2,50 m.
- c) Los aleros podrán volar hasta 45 cm.

#### **5.2.17. Ventilación e iluminación.**

- a) Salvo casos particulares recogidos en las ordenanzas específicas, no se permiten estancias y dormitorios interiores si no reciben ventilación e iluminación, al menos a través de una patio de luces. Las demás dependencias pueden ventilar o iluminar a través de patios de ventilación.
- b) La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de patios se admitirá en las viviendas para piezas que no sean estancias y dormitorios siempre que se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales.
- c) La ventilación e iluminación de locales de comercio u oficinas podrá realizarse mediante patios de luces, permitiéndose asimismo mediante elementos técnicos que garanticen las adecuadas condiciones de higiene.
- d) Todo lo relativo a patios de luces, ventilación e iluminación recogido en estas Normas habrá de cumplirse para las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

#### **5.2.18. Patios de luces.**

Los patios de luces pueden ser interiores o mixtos. Se entiende por patios interiores aquellos que no se abren a otros espacios libres o de vial y por mixtos, a los abiertos en dichos espacios.

La dimensión mínima será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura, con un mínimo de 3 m.



Los patios podrán mancomunarse bajo escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

En el caso de patios de luces interiores se tendrá, además, en cuenta los siguiente:

- a) Las luces mínimas no podrán reducirse con lavaderos o cuerpos salientes.
- b) La altura del patio, a efectos de determinar las dimensiones de éste, se considerará la más alta de las que rodeen el patio.
- c) El pavimento del patio estará como máximo a 1 m sobre el nivel del suelo del local a ventilar o iluminar.
- d) Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico totalmente abierto de superficie mayor al 20% de la del patio.

#### **5.2.19. Patios de ventilación.**

Pueden ser interiores o mixtos, con una dimensión mínima tal que permita inscribir un círculo de diámetro  $\frac{1}{4}$  de la altura total de la edificación, con un mínimo de 2 m.

Además se cumplirá con los apartados a), b), c) y d) de los patios de luces. Los patios de ventilación mixtos se regirán por las mismas normas que los patios de luces mixtos.

#### **5.2.20. Separación a linderos.**

Es la menor distancia existente entre cualquier punto de la edificación (incluidos cuerpos salientes) y el plano vertical o superficie reglada vertical de directriz la linde de la parcela.

La separación a linderos afecta igualmente a sótanos, excepto en los supuestos expresados en las normas de la edificación en ladera.

#### **5.2.21. Construcciones auxiliares.**

En general, salvo especificaciones de las ordenanzas particulares, se podrá edificar cuerpos de edificación auxiliares (garajes, talleres, lavaderos, etc.) que computarán a efectos de superficies de techo edificado, ocupación, separación a linderos, altura, etc.

### 5.2.22. Regulación de usos.

A efectos del presente Plan, los usos se clasifican en:

1. Vivienda.
2. Viarios.
3. Aparcamientos.
4. Oficinas.
5. Comercial.
6. Industria.
7. Hotelero.
8. Hostelero.
9. Alojamiento comunitarios.
10. Recreativo.
11. Asistencia sanitaria.
12. Educativo.
13. Cultural.
14. Religiosos.
15. Verde.
16. Deportivo.
17. Protección.
18. Agrícola.
19. Extractivo.
20. Cementerio.
21. Camping.
22. Recreativo forestal.

### 5.2.23. Regulación del uso de viviendas.

Se establecen los siguientes usos:

- a) Vivienda unifamiliar. Viviendas situadas en parcelas independientes, en edificios aislados ó agrupados horizontalmente con acceso independiente y exclusivo.
- b) Vivienda plurifamiliar. Edificio destinado a residencia con acceso y elementos comunes.

### 5.2.24. Condiciones higiénicas sanitarias.

- a) Iluminación y ventilación. Toda estancia (piezas habitables), excluidos pasillos, distribuidores, despensas y baños, tendrá ventilación e iluminación directa mediante hueco de superficie 1/10 de la del local.

b) Superficie útiles mínimas.

- Salón-comedor ..... 18 m<sup>2</sup> (para vda. de hasta 3 dorm)  
20 m<sup>2</sup> (para vda. de más de 3 dorm)
- Cocina ..... 5 m<sup>2</sup>
- Lavadero ..... 2 m<sup>2</sup>
- Dormitorios ..... 10 m<sup>2</sup> (dobles); 6 m<sup>2</sup> (simples)
- Baños ..... 3 m<sup>2</sup>
- Aseos ..... 1,10 m<sup>2</sup>

c) Condiciones de distribución. Cada vivienda dispondrá al menos de un baño sin acceso directo desde los dormitorios ó cocina. Si el acceso es a través del comedor, éste y el baño quedarán separados por dependencia con doble puerta.

En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño puede ser directo desde cualquier estancia.

En las viviendas con igual número de baños que de dormitorios, el acceso podrá ser directo desde el dormitorio al baño.

En caso de reutilización y rehabilitación de la vivienda y siempre que se justifique, no será obligatorio cumplir las anteriores normas relativas a baños.

- Ancho de pasillo > 0,80 m.
- Escalera: ancho de huella > 27 cm.
- Altura de tabica > 19 cm (en unifamiliares se permite un 20% más).
- Ancho de mesetas > 1,20 m (en unifamiliares 1 m).
- Ancho mínimo de tramo > 80 cm.

Para altura menor ó igual a PB+3 la iluminación y ventilación podrá ser cenital siempre que el hueco de iluminación en cada planta sea superior a 1 m<sup>2</sup>.

Para altura mayor a PB+3 la iluminación y ventilación será directa con huecos en cada planta de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

Para altura superior a PB+3, será obligatorio ascensor.

### 5.2.25. Regulación del uso industrial.

A los efectos de este Plan, se establecen las siguientes categorías de uso industrial:

a) Primera categoría. – Industria compatible con la vivienda.

Se define como tal aquella que utilice maquinaria movida a mano o por motores de potencia inferior a 5 Kw si es en planta alta, y 20 Kw si es en planta baja o sótano, que no origine molestias al exterior del local en que esté ubicada y que no produzca ruidos superiores a 55 dBA, ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de determinación de esta Categoría se entenderá que son actividades "molestas" para la vivienda y, por tanto, no clasificables en esta Categoría, aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que provoquen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquel en que radiquen los establecimientos.

Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de aparatos elevadores, etc, se clasifican en esta Categoría industrial, siempre que no superen los límites de tolerancia de la 2ª Categoría.

Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se considerarán incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles, de maquinaria en general y almacenes, siempre dentro de los niveles de molestias propios de esta Categoría.

b) Segunda categoría. – Industria compatible con la zonificación residencial.

Se incluyen en esta Categoría las industrias que, sin ser insalubres, nocivas ni peligrosas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio puedan situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial. El nivel máximo de ruido admisible en esta categoría es de 70 dBA y la potencia máxima permitida en motores es de 60 Kw.

A los efectos de determinación de esta Categoría se entenderá que son actividades "insalubres" aquellas industrias en las que, a consecuencia de las manipulaciones que se realicen, se originen desprendimientos o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

Igualmente se entenderá que son "nocivas", aquellas actividades que por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal o pecuaria, y "peligrosos", los establecimientos industriales en que se manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explosiones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente, y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

Las actividades de servicios, garajes, almacenes, talleres, etc, que se han mencionado en el artículo anterior, se considerarán incluidas en esta Categoría

cuando superen los límites de superficie que se asignan en las normas particulares de las zonas.

Para la clasificación de las actividades según los conceptos de "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2.414/1.961 de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las Normas de este capítulo, así como las determinaciones normativas contenidas en las ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Sierra de Yeguas y demás disposiciones vigentes, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en las materias propias del cambio tecnológico.

#### **5.2.26. Regulación del uso de aparcamiento.**

A excepción de lo que dispongan las Ordenanzas Particulares de las Zonas, con carácter general, deberá preverse en los edificios de nueva planta una dotación de plazas de aparcamiento conforme se establece a continuación. Estas plazas podrán disponerse en el interior del edificio o al aire libre al interior del solar. La dotación de aparcamientos será la siguiente:

- a) Una plaza por vivienda.
- b) Una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de oficina y/o local comercial.
- c) Para industrias, almacenes y, en general, locales de uso industrial, una plaza cada 100 m<sup>2</sup> de superficie abierta.

El Ayuntamiento, a petición del interesado, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamientos mediante las plazas situadas en la vía pública, en cuyo caso estará habilitado para establecer un canon de uso preferencial.

La reserva de aparcamientos afecta igualmente a los edificios resultantes de ampliaciones de volumen en la cuantía correspondiente a la ampliación.

Los garajes cumplirán los requisitos siguientes:

- Dimensiones mínimas de la plaza: 2,20 x 4,50 m.
- Altura libre mínima: 2,30 m (en el acceso 2,10 m).
- Anchura del acceso (en función de la superficie del garaje):

Para  $S < 500 \text{ m}^2$ : 1 acceso de 3 m.

Para  $500 < S < 2.000 \text{ m}^2$ : 1 acceso de 5 m.

Para  $2.000 < S < 6.000 \text{ m}^2$ : 1 acceso unidireccional ó 2 accesos bidireccionales.

Para  $6.000 < S$  : 2 accesos unidireccionales.

- Anchura de las calles de maniobra:

Vía unidireccional ..... 2,50 m.  
Vía unidireccional alternativa ..... 3,00 m.  
Vía bidireccional ..... 5,00 m.

- Pendiente máxima de rampas: 20% (4% en los primeros 4 m).

### 5.3. Ordenanzas particulares de las zonas.

#### 5.3.1. Zona residencial (UAD).

- a) **Condiciones de uso.** El uso dominante será el de viviendas en régimen de propiedad vertical (vivienda unifamiliar), autorizándose indistintamente el régimen de propiedad horizontal (plurifamiliar).

Se considera uso compatible el comercial, exclusivamente en planta baja.

- b) **Tipo de edificación.** La edificación será "vivienda unifamiliar adosada".

- c) **Parcelación.** La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.  
Fachada mínima: 6 m.

- d) **Edificabilidad neta.** La edificabilidad sobre parcela residencial será de 1.521 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

- e) **Alineación de la edificación.** La alineación de la edificación viene fijada en el plano 5, viario y alineaciones, por:

1.- En las zonas marcadas con **alineación de valla de parcela a vial**, se garantizará en todo momento que la línea de la valla en el borde de la parcela se mantenga en toda su longitud.

2.- En las zonas marcadas con **línea obligatoria de retranqueo de fachada**, habrá de garantizarse en todo caso la alineación de la edificación a la línea de retranqueo obligatoria, mediante pérgolas, falsas fachadas, cerramientos, marquesinas o elementos similares, y siendo suficiente con garantizarlo al menos en el 50% de una de sus plantas y en el 50% de la fachada.

- 3.- En las zonas marcadas con **alineación no vinculante de la edificación**, se permite tanto la edificación alineada a vial, como la retranqueada con respecto a la línea obligatoria de valla de parcela a vial, en cuyo caso habrá de garantizarse la alineación de la edificación a la línea del solar mediante pérgolas, falsas fachadas, cerramientos, marquesinas o elementos similares y siendo suficiente con garantizarlo al menos en el 50% de una de sus plantas y en el 50% de la fachada, siendo obligatorio en el resto de la fachada mantener la alineación obligatoria de valla de parcela a vial.
- f) **Ocupación máxima.** La ocupación máxima edificable de parcela será del 100% en la planta baja, del 70% en planta primera y del 30% en planta segunda para la formación de buhardillas o ático retranqueado.
- g) **Altura máxima.** La altura máxima edificable sobre rasante de calle será de Planta baja+1 planta ó 7.00 m, con la posibilidad de formación sobre dicha altura de una buhardilla o ático retranqueado de 3.00 m desde el plano de fachada. La cumbrera del ático no podrá elevarse más de 4.00 m desde el forjado de planta primera.
- h) **Aparcamientos.** Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento por vivienda.

### 5.3.2. Zona de Equipamiento (SIPS).

Serán de aplicación a la parcela de Equipamiento y SIPS del presente Plan, las siguientes ordenanzas:

- a) **Condiciones de uso.** El uso dominante será el de Equipamiento: Servicios de Interés Público y Social.
- b) **Parcelación.** La parcela mínima coincidirá con la parcela del Plan Parcial, que tendrá consideración de parcela única.
- c) **Edificabilidad neta.** Será de 0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) **Alineaciones.** La edificación se separará del lindero público un mínimo de 3 metros.
- e) **Ocupación máxima.** Será del 50% en todas las plantas.
- f) **Separación a linderos privados.** Mínimo 3 metros.
- g) **Altura máxima.** Será de PB+1 (7m).

### 5.3.3. Zona Verde Pública (V).

Serán de aplicación a las parcelas de Zona Verde Pública (V) del presente Plan, las siguientes ordenanzas:

- a) **Condiciones de uso.** Se autoriza exclusivamente el uso de zona verde pública.
- b) **Edificaciones.** No se autorizan edificaciones permanentes. Se autorizan instalaciones deportivas descubiertas, así como construcciones destinadas al ocio y esparcimiento, tales como auditorios, glorietas, quioscos ó áreas de juego para niños.

En Campillos, a 22 de Abril de 2.002

El Arquitecto



Alfonso Valencia Peral