

2.- ORDENANZAS PARTICULARES

Nº. CASCO HISTÓRICO (C.H.)

Constituyen el C.H. y por tanto, están sujetos a la ordenanza N1, el núcleo tradicional en que la edificación predominante se debe a un diseño previo de "experto", la parcelación es generalmente estrecha y profunda y las intervenciones edificatorias en época próxima no han alterado substancialmente el paisaje urbano que, desde este Planeamiento, se considera valioso y de obligada conservación.

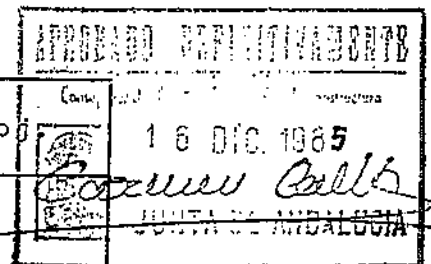
Tipo de edificación:

Alineada a vial y adosada conformando manzana-cerrada.

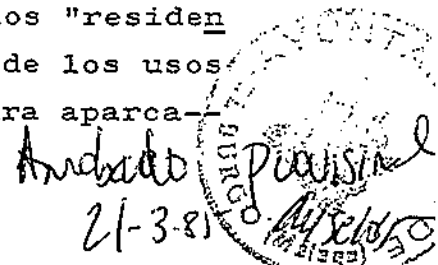
Usos:

El uso fundamental es el de alojamientos de propiedad vertical. Se considera compatible el de alojamientos de propiedad horizontal con las siguientes condiciones:

Superf. parcela	nº max. aloj.
\leq 1,5 veces la parc. mínima	1
$>$ 1,5 veces la parc. mínima	2



Asimismo se consideran compatibles los "residenciales" referidos en las Normas Regulatoras de los usos con excepción de los edificios exclusivos para aparcamientos.



Unidad máxima de actuación:

La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante, agrupaciones de dos parcelas cuando una de ellas no alcance la mínima y de tres cuando tal ocurra con dos.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será la que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

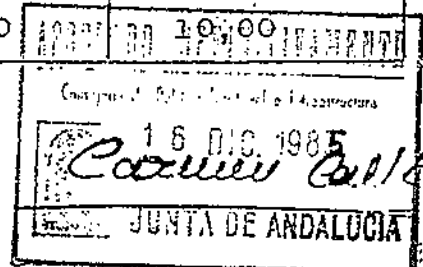
Superficie (m ²)	Anchura media (m.)	Ancho fachada (m.)	Fondo (m.)
40,00	3,50	3,00	3,50

Si se trata de operaciones de parcelación los mínimos serán:

Superficie (m ²)	Anchura media (m.)	Ancho fachada (m.)	Fondo (m.)
100,00	6,00	6,00	10,00

Ocupación de la parcela

Se dispondrá en todas las plantas un patio unitario que, cumpliendo los mínimos establecidos para los patios de luces, tenga una superficie mínima igual al triple de la anchura media de la parcela.



aprob. proviss.
21-3-85
Carrera

La ocupación máxima por plantas será:

Planta Baja 90% Planta Alta 80%

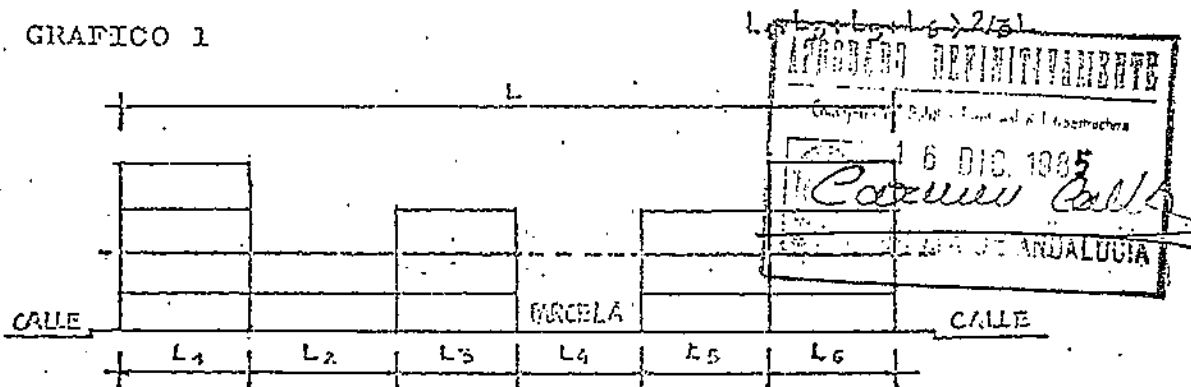
Altura máxima

La altura máxima permitida será de dos plantas (6,00 m.) sobre la rasante definida según se indica en las Normas Regulatoras de la edificación.

En casos excepcionales se permitirá una tercera planta, altura máxima absoluta de 9,00 m., previa demostración, documentada fotográficamente, de que dos tercios de la longitud total del tramo de manzana en que se encuentra la parcela están edificados con más de dos plantas (gráfico 1).

La ocupación de esta tercera planta será inferior al 40% de la parcela y el número máximo de alojamientos no podrá exceder de los fijados en el apartado usos.

GRAFICO 1



Vuelos

Se permiten exclusivamente vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferior a 0,40 m. El cerramiento de éstos será liviano y de características diáfnas. La longitud máxima de estos vuelos será de 1,50 metros.

*Aprobado por PSS
21-3-85
[Firma]*

Retranqueos

No se permiten retranqueos en plantas altas ni bajas.

Las edificaciones permitidas por encima de la altura máxima absoluta (según Normas Regulatoras de la edificación), se retranquearán un mínimo de tres metros.

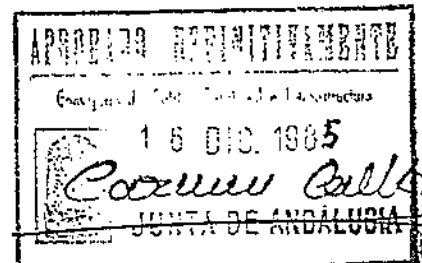
Previa demostración, documentada fotográficamente, de la disposición en retranqueo de las edificaciones situadas en el mismo tramo de manzana, se podrán autorizar éstos con características dimensionales y volumétricas similares a los existentes.

Si para cumplir las condiciones de patio, fijadas en el apartado "Ocupación de la parcela" de esta Ordenanza N1, es preciso situar éste en contacto con la alineación de fachada por las condiciones geométricas de la parcela, será obligatorio disponer una tapia en la línea de fachada de altura mínima de 3,00 metros.

Elementos salientes de edificación

Se dispondrán de acuerdo con las Normas Regulatoras de la edificación.

En el caso particular de "anuncios" el vuelo máximo permitido sería de 10 cm.



Aprobado PVSS
24.3.85
Calleja

N2. ENSANCHE HISTORICO. (E.H.)

Constituyen el E.H.s y por tanto están sujetos a la Ordenanza N2, los ensanches tradicionales en que las intervenciones edificatorias en época reciente han hecho cambiar no tanto el paisaje urbano como la forma de utilización del suelo.

Tipo de edificación

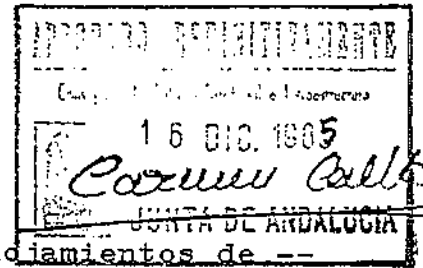
Alineada a vial y adosada conformando manzanas cerradas.

Usos

El uso fundamental es el de alojamientos de -- propiedad vertical.

Se considera compatible el de alojamientos de propiedad horizontal con las siguientes condiciones:

Altura máxima	Superficie parcela	Nº máximo aloj.
2 p.	\leq 1,5 veces la - parcela mínima	1
	$>$ 1,5 veces la - parcela mínima	2
3 p.	\leq 1,5 veces la - parcela mínima	2
	$>$ 1,5 veces la - parcela mínima	3

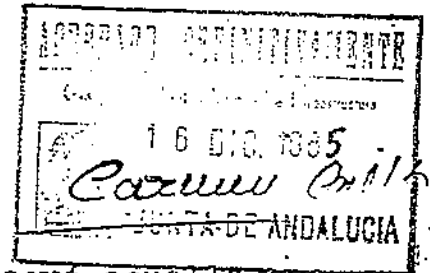


Arroledo pss
21-3-85
Ayala

Asímismo se consideran compatibles los "residenciales" definidos en las Normas Reguladoras de los usos con la excepción de los industriales y de aparcamiento en edificio exclusivo.

Unidad máxima de actuación

La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante, agrupaciones de dos parcelas cuando una de ellas no alcance la mínima y de tres cuando tal ocurra con dos.



Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Superficie (m ²)	Anchura media (m.)	Ancho fachada (m.)	Fondo (m.)
80,00	3,50	3,00	6,00

Si se trata de operaciones de parcelación los mismos serán:

Superficie (m ²)	Anchura media (m.)	Ancho fachada (m.)	Fondo (m.)
100,00	6,00	6,00	12,00

Apod. PUS.
21-3-85
[Handwritten signature]

Ocupación de la parcela

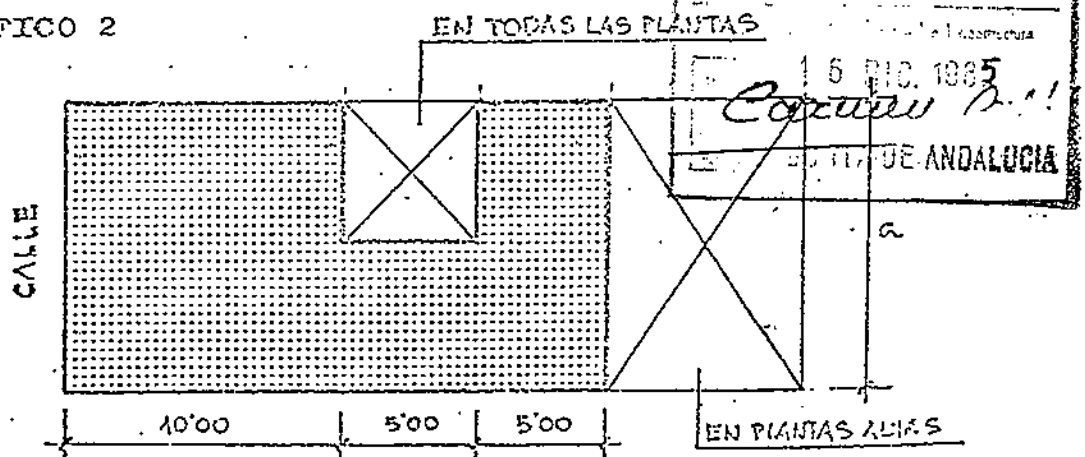
Se dispondrá en todas las plantas un patio unitario que, cumpliendo los mínimos establecidos para los patios de luces, tenga una superficie mínima -- igual al triple de la anchura media de la parcela.

La ocupación de las plantas altas queda limitada a un fondo máximo edificable que se fija en 15,00 m. con las condiciones expresadas en las Normas Regulatoras de la edificación.

Alternativamente se podrán ocupar las parcelas con la siguiente disposición tipológica (Gráfico 2):

- Un primer cuerpo edificado de 10 m. de profundidad con ocupación del 100%.
- Un segundo cuerpo edificado de 5 m. de profundidad adosado al anterior con ocupación del 50% dejando el resto como patio unitario con las condiciones mínimas del patio de luces.
- Un tercer cuerpo de 5 m. de profundidad adosado al anterior con ocupación del 100%.

GRAFICO 2



La superficie que se ha de dejar libre en la tercera cruzía (entre 10,00 y 15,00 m. de profundidad) se podrá contabilizar a los efectos definidos en el primer párrafo de este apartado. Esto equivale a que

21.3.85

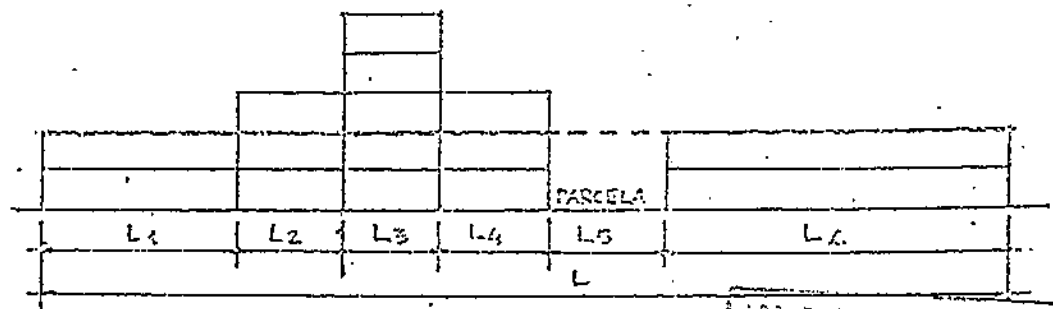
ANEXO 5
16 DIC. 1985
COPIA DE ANDALUCIA
Carrón P.
Sello circular con el texto 'SECRETARÍA DE URBANISMO DE ANDALUCIA' y una firma manuscrita.

se admite la disgregación en dos del patio allí exigido como unitario, con la única condición de que ambos cumplan lo exigido para los patios de luces en las -- Normas Regulatoras de la edificación.

Altura máxima

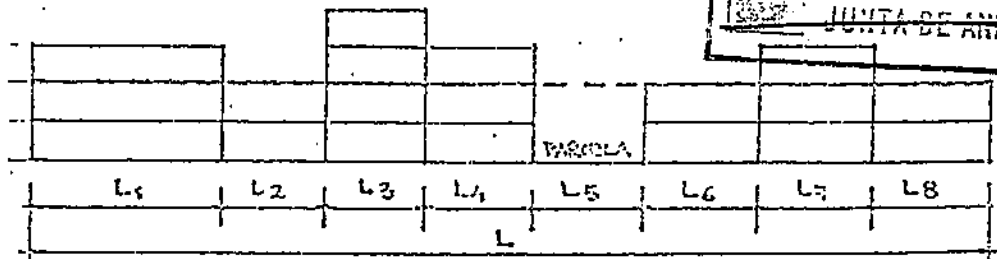
La altura máxima permitida en la zona será de tres plantas (10,00 m.) sobre la rasante definida según se indica en las Normas Regulatoras de la edificación.

La altura de dos plantas (7,00 m.) queda fijada con carácter general, siendo preciso para edificar la tercera que al menos la mitad de la longitud total del tramo de manzana, en que se encuentra la parcela, esté edificado con altura superior a dos plantas. (Gráfico 3)



$L_2 + L_3 + L_4 < \frac{1}{2} L \rightarrow 2 \text{ PLANTAS}$

AGENCIA DE PROMOCIÓN URBANA
 16 DIC. 1985
Carmen Colls
 JUNTA DE ANDALUCÍA



$L_2 + L_3 + L_4 + L_7 > \frac{1}{2} L \rightarrow 3 \text{ PLANTAS}$

Arroledo PUSP
 21 3 85

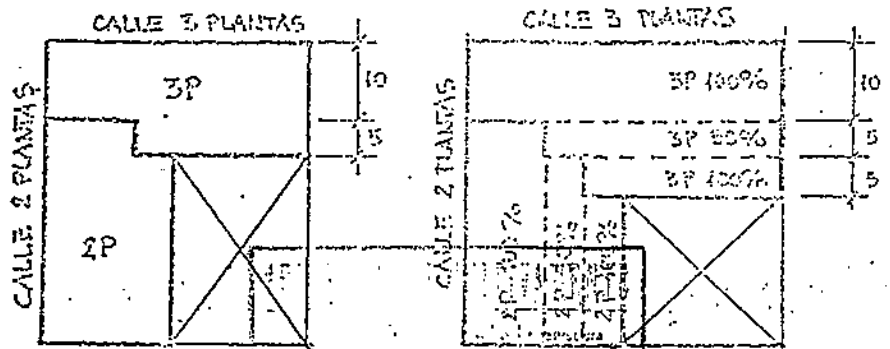
GRAFICO 3
Ayfebo

Igualmente se podrá edificar esta tercera planta en los casos de reposición de edificios en que la edificación anteriormente existente tuviera ése o mayor número de plantas, o en aquellos en que las edificaciones medianeras superen las dos plantas.

Excepcionalmente se podrá superar la altura de 3 plantas (10,00 m.) cuando 2/3 de la longitud total del tramo de manzana en que se encuentra la parcela - estén edificados con más de tres plantas. En este caso se edificará una cuarta planta con fondo máximo de 10,00 m. desde la alineación sin que pueda aumentarse el número máximo de alojamientos definido en el apartado "usos" para una altura de tres plantas.

En el caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura, se considerará fachada principal la que dé a la vía con la mayor, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura según se determina en el Gráfico 4.

GRAFICO 4



SUPUESTO DE OCUPACION 1 1 5 DIC. 5085 SUPUESTO DE OCUPACION 2

Coxim

COMITE DE ANDALUCIA

En el supuesto de ocupación 2 del gráfico 4, - el patio podrá disponerse en otra posición diferente a la tercera crujía, siempre que su superficie permanezca invariable, alterando por tanto los porcentajes de ocupación por crujías pero no el total.

En todos los supuestos en que la altura proyectada sea superior a dos plantas será precisa justifi-

*Grado
PUS
21-3-88
Alf. Selar*

car documental y fotográficamente el cumplimiento de las condiciones anteriormente fijadas.

Las condiciones expuestas anteriormente son orientativas y en ningún caso vinculantes.

Vuelos

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros). La ménsula en cualquier caso será inferior a 0,40 metros.

La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfanas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máximo de 0,10 metros.

La relación entre la longitud total de los vuelos y el ancho de la fachada será inferior a 2/3. La longitud de cada vuelo será inferior a dos metros.

Retranqueos

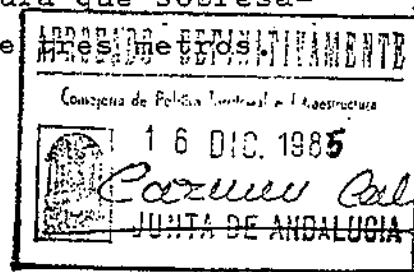
No se permiten retranqueos en plantas altas ni baja.

Todos los elementos situados por encima del plano de coronación del edificio se retranquearán como mínimo una dimensión igual a la altura que sobresalen sobre aquel, con mínimo absoluto de tres metros.

Elementos salientes de edificación

Se dispondrán estos de acuerdo con las Normas Regulatoras de la edificación y teniendo en cuenta las características ambientales del entorno.

Los "anuncios" no podrán sobresalir más de 10 cm. del paramento de fachada.



Nº ALOJAMIENTOS ADOSADOS (A.A.D.)

Constituyen las zonas N3, y por tanto están -- sometidas a esta ordenanza, los núcleos y ensanches -- modernos de alojamientos de propiedad vertical y los -- suelos de nuevo desarrollo para este mismo uso, tanto -- en promociones individualizadas parcela a parcela, co -- mo en grupos.

Tipo de edificación

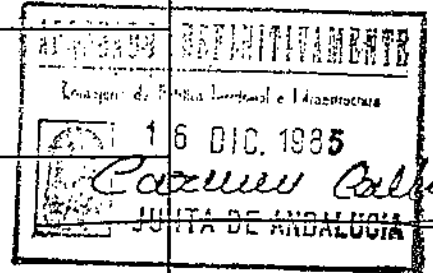
Edificación alineada y adosada. En los núcleos existentes conformando manzanas cerradas o hileras, y -- en los nuevos suelos alternativamente así o formando -- agrupaciones de acuerdo con el Planeamiento.

Usos

El uso fundamental será el de alojamientos de -- propiedad vertical.

Los alojamientos en propiedad horizontal se re -- girán por las siguientes condiciones:

Sup. parcela	Nº máx. alojam.
\leq 1,5 veces la parcela mín.	1
$>$ 1,5 veces la parcela mín.	2



Serán compatibles también los llamados "residen -- ciales" en la N. 4.1.3. de esta Normativa Urbanística.

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable para promociones -- individualizadas parcela a parcela será la que satisfa -- ga los siguientes mínimos dimensionales.

21-3-85
Cruzado Calle
Departamento de Urbanismo y Obras Públicas

Superficie (m2)	Anchura media (m.)	Ancho de fachada (m.)	Fondo (m.)
100,00	6,00	6,00	8,00

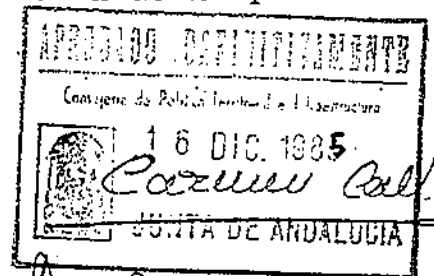
En los grupos de edificaciones para alojamientos de propiedad vertical la parcela objeto de la actuación -- habrá de tener una superficie superior a los 3.000 m2, -- con la condición dimensional de que sea posible inscribir un círculo de 40 m. de diámetro en el polígono formado -- por sus linderos públicos o privados.

Edificabilidad y ocupación de la parcela

El índice es de 1,60 m2./m2s.

La ocupación máxima de la parcela, en las promociones individualizadas, será del 80 %.

En los grupos de edificaciones la ocupación máxima permitida será del 50 %, habiendo de dejar un espacio libre unitario de dimensiones mínimas tales que se pueda inscribir en él un círculo de 30 metros de diámetro, con una superficie al menos del 30 % de la total de la parcela.



Arado pers
21-3-85
[Signature]

Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas - (6,00 m.).

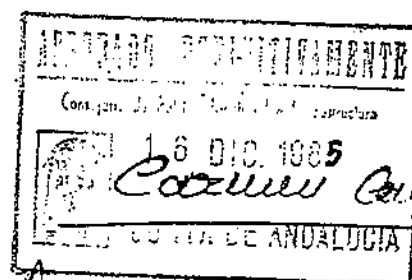
Eventualmente, en zonas construidas donde la altura de los edificios supera la máxima permitida al menos en dos tercios de la longitud del frente de manzana donde se halla la parcela, se podrá edificar una tercera planta (altura máxima 9,00 m.), con ocupación máxima de 30 % de la superficie de parcela, retranqueándose tres metros del paramento de fachada. Dicha eventualidad se habrá de probar fotográficamente.

Vuelos y elementos salientes de edificación

Podrán disponerse siguiendo lo establecido en las Normas Regulatoras de la edificación, vuelos y elementos salientes de edificación.

Retranqueos

Se permiten retranqueos tanto en planta baja - como alta con un mínimo de 1,20 m. y un máximo de 3,00 metros.



Aprobado PVSS.
21-3-85
A/Seldor

N₄ ALOJAMIENTOS AISLADOS, USO INTENSIVO (A. I.)

Constituyen las zonas N₄ las dedicadas en la actualidad, o en un futuro de acuerdo con el Planeamiento, a edificaciones de alojamientos aislados de propiedad vertical con uso intensivo del suelo.

Tipo de edificación

Edificación no alineada y exenta. Eventualmente y previa la redacción de Estudio de Detalle según se determina en esta Normativa, en el apartado Desarrollo del Suelo Urbano, se podrán edificar conjuntos de edificaciones adosadas.

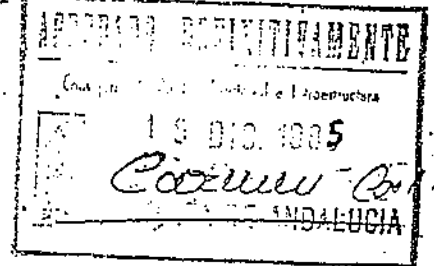
Usos

El uso fundamental será el de alojamientos de propiedad vertical, siendo compatibles el de hostelería, el hotelero y los de "equipo público" definidos en la Norma 4.1.3.-

Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales.

Superficie (m ²)	Diametro del circulo inscrito (m.)
500,00	15,00



*Arado NSS
21-3-85
Melo*

Edificabilidad y ocupación de la parcela

El índice de edificabilidad es de $0,35 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$

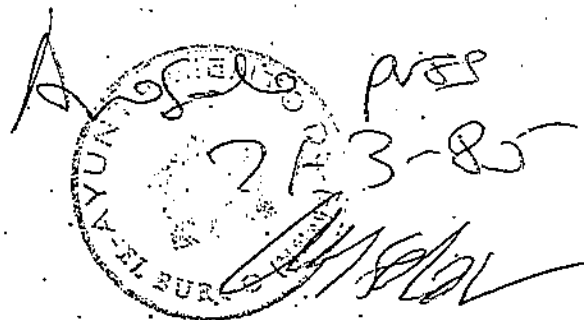
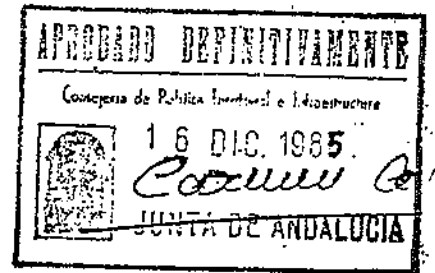
La ocupación máxima de la parcela es del 25%.

Separación a linderos

La edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia superior al medio de su altura, con mínimo absoluto de 3,00 m.

Altura máxima

La altura máxima permitida es de dos plantas - (7,00 m.).



INDUSTRIA LIGERA Y SERVICIOS

Constituyen las zonas I aquellas que, aún dentro del casco fundamentalmente residencial, se han de limitar para usos específicos diferentes del de alojamientos por estar actualmente dedicadas a ese fin.

Tipo de edificación

Edificación alineada y adosada o exenta.

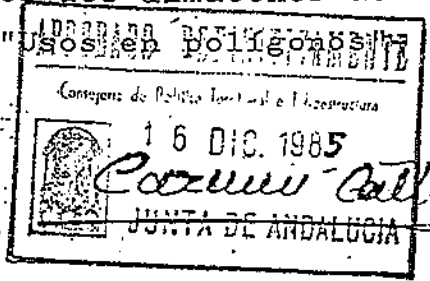
Usos

Los usos fundamentales son los de talleres artesanales, almacenes, pequeña y media industrias.

Son compatibles los "residenciales" citados en 4.1.3. con excepción del hotelero.

Sólo se permitirá el uso de alojamientos cuando éstos, de superficie inferior en todo caso al 25% de la total edificada y ubicados en planta alta, estén directamente ligados a la actividad principal (taller familiar, vivienda del guarda, etc).

Igualmente serán compatibles los almacenes de mayoristas y chatarrerías de los usos definidos en 4.1.3.



Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable será la que satisfaga las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Superficie (m ²)	Anchura media (m.)	Ancho fachada (m.)
400,00	10,00	10,00



Handwritten notes:
insist
personal
21-3-81
Ayuntamiento

Edificabilidad y ocupación de la parcela

El índice de edificabilidad asignado es de -
1,00 m²t/m²s.

La ocupación máxima permitida será del 60% en-
planta Baja y en 40% en las altas.

Separación a linderos

Si se opta en la ordenación por el tipo de edi-
ficación alineada y exenta, la separación a linde-
ros privados será superior en todo caso a 5,00 metros.

Altura máxima

La altura máxima será de 10,00 metros.

Si, por la peculiaridad de la instalación, ésta-
debe sobrepasarse, se podrá hacer como máximo en el
20% de la superficie ocupada por la edificación.

Vuelos y elementos salientes de edificación

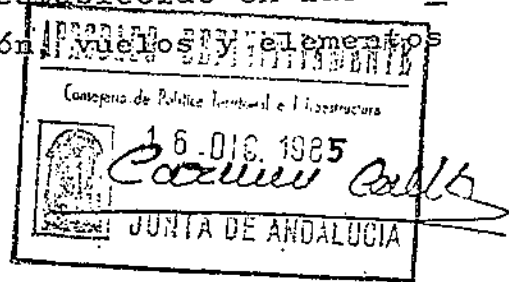
En el caso de edificación alineada y adosada -
podrán disponerse siguiendo lo establecido en las Nor-
mas Regulatoras de la edificación, vuelos y elementos
salientes de edificación.

Retranqueos

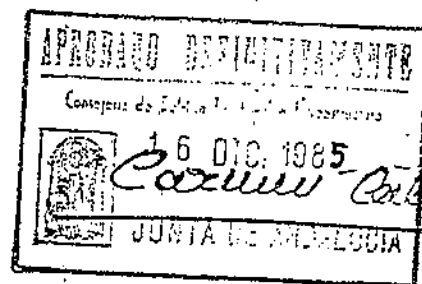
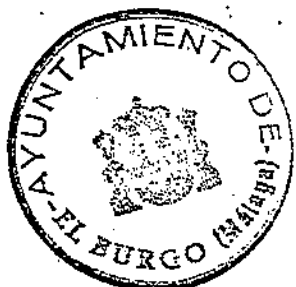
En el caso de edificación alineada y adosada -
se permiten retranqueos, con dimensión mínima de 3,00



*Proceder
BOUSLIM
21-3-85
apm*



y máxima de 5,00 m. en plantas bajas y altas. En el caso de retranqueo de la p.baja habrá de disponerse una valla en la alineación de vía pública con una altura máxima de obra de fábrica de 1,00 m., pudiendo continuarse el cerramiento con material ligero de características diáfanas hasta una altura de 3,00 m.



*problemas
Resolución
21-3-85
[Signature]*

4.3.- NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

APROBADO REINTEGRATIVAMENTE
Comisión de Ordenación Territorial e Infraestructura
16 DIC. 1985
Corrujo
JUNTA DE ANDALUCIA