

DILIGENCIA.- Se extiende esta diligencia para hacer constar que el presente Plan Parcial de Mejora (corregido según Consideraciones Generales del Apto. 6 del Informe PT y Acuerdo de la CPOT y U de 25-09-2024) fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada con fecha 28 de noviembre de 2024.
DILIGENCIA FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA GENERAL

también por Gestión Indirecta mediante PAU. Habiendo previsto una posible conexión con la calle A del Sector 4 .

Como el número máximo de viviendas permitidas en el Sector S-4 es de 332 < 350, según el Anexo IV del R.P. no es necesario que el Planeamiento califique expresamente una parcela de Uso Educativo dentro del Sector. Si bien se precisa informe preceptivo de la Consejería competente, constando Informe favorable por parte de la Delegación de Ciudad Real de la Consejería de Educación "*al Avance del Plan Parcial de Mejora para redelimitar el Sector S-4 de las NN.SS. de Almagro (Ciudad Real) y definir dos unidades de actuación nuevas: UA-15 y UA-16+PAU S4" de Almagro, remitido en el marco del expediente de consulta previa de viabilidad de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva en tramitación, en cuanto a la opción de no establecer reservas de suelo para uso dotacional educativo de acuerdo con las consideraciones del anexo IV del Reglamento de Planeamiento.*

Por otro lado, la parcela correspondiente a la **Cesión para EQUIPAMIENTO** se **destinará al Uso que decida el Ayuntamiento de Almagro en función de las necesidades municipales.**

LAS NORMAS URBANISTICAS QUE AFECTAN AL AMBITO DEL P.P.M SON LAS SIGUIENTES:

A.- PARA EL SECTOR S-4 CLASIFICADO COMO SUELO URBANIZABLE:

En lo no regulado se estará a lo indicado en las NNSS condiciones generales Sección 3ª- ZONA DE DESARROLLO URBANO de las NNSS, quedando como sigue:

El Uso global(Art.165) El uso global del sector es residencial (vivienda)

Se mantienen los usos globales previstos en los Art. 128 y siguientes y en el Art. 165 de las NN.SS no limitando la superficie en Uso Comercial:

Uso característico	VIVIENDA
Usos compatibles (Estos usos compatibles lo serán de la ordenanza de las parcelas de uso residencial)	Residencial (hoteles, hostales...)Art. 129 NNSS Docente Cultural Religioso Administrativo Sanitario-Asistencial Comercial Oficinas (hasta 400 m2 en pl. baja) Industria (Categoría 1 y 2,situación 1º y 2º Recreativo (aforo máximo 100 ocupantes) Deportivo

Tipos de Ordenación (Art.166):

La Ordenación general del conjunto residencial será de vivienda, unifamiliar o plurifamiliar, según alineación que se define y que se desarrolla mediante PAU. para su aprobación conjunta con el PPM por el Ayuntamiento de Almagro.

- Admitiéndose los tipos de edificación según alineaciones de vial, edificación según composición de volúmenes o edificación aislada según las alineaciones fijadas en planos.

Edificabilidad (Art.167):

No se superan los aprovechamientos globales indicados en el Art. 167 de las NN.SS., limitado la edificabilidad de uso residencial y sus compatibles para el nuevo Sector-4 (según se justifica en los cuadros correspondientes), al siguiente valor:

1.- Edificabilidad: 1,0005 m²t/m²s (sup. parcela neta, una vez deducidas las cesiones obligatorias).

2.- La planta bajo cubierta de un edificio sólo podrá destinarse a instalaciones inherentes del edificio y trasteros, excepto en las tipologías de uso residencial vivienda, en las que también podrá destinarse a piezas habitables con las dimensiones mínimas que se fijan en la condición higiénica mínima 6ª del Anexo 1 “condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas” de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La autorización al uso residencial en planta bajo cubierta recogida en el párrafo anterior supone que la citada planta deba estar vinculada a la planta inferior de modo que no existan viviendas con acceso desde la planta bajo cubierta. Asimismo, esta autorización implica que en la misma no se puedan ubicar piezas destinadas a estancia principal, cocina o vestíbulo de acceso.

Se dispondrá de un número máximo de 1 trastero por vivienda, sin limitación de superficie en tipologías de vivienda unifamiliar, y con la limitación de disponer de una superficie útil máxima del 15% de la superficie útil de la vivienda a la que se adscribe, o en caso de que no se adscriba a ninguna vivienda, 18 metros cuadrados útiles, en tipología de vivienda plurifamiliar o en bloque.

No computarán, a efectos de la edificabilidad, los espacios y recintos situados en planta bajo-cubierta destinados a instalaciones inherentes del edificio y trasteros, en cualesquiera de las tipologías de uso residencial vivienda; así como tampoco las piezas habitables, exclusivamente en la tipología de vivienda unifamiliar.

3.- En general, según define Catastro, el concepto de superficie construida, computa al 50% los espacios cubiertos y abiertos, salvo

los cerrados por 3 lados que computan al 100% . Computando a efectos de ocupación.

Condiciones generales de la Edificación : (Art. 168)

- 1- Altura máxima de cornisa..... 7,00 m. correspondiente a dos plantas (PB+1P).
- 2- Respecto la altura máxima permitida para la cumbrera no superará más de 4,00 ml la altura máxima de cornisa.
- 3- Altura mínima..... 1 planta (respetándose los parámetros de ocupación fijados).
- 4.- Parcela mínima..... 1.000,00 m² USO COMERCIAL
150,00 m² USO RESIDENCIAL .
- 5.- Ocupación máxima (computable)..... 75% (en todos los casos)

Retranqueos de la edificación :

* De CM 4124 a : la línea de edificación estará a 18 metros desde la marca vial interior del arcén, teniendo en cuenta la envolvente de la rotonda. Si bien en la zona del Cordel el retranqueo es mayor: 18,81 m+5 metros de protección = 23,81 m desde el eje de la carretera.

* De la Vía Férrea 522 : el límite de edificación se fija a cincuenta metros (50m) de la arista exterior más próxima de la plataforma de la vía, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

*En parcelas de "Uso Exclusivo NO RESIDENCIAL" las edificaciones deberán retranquearse al menos 3,00 ml de todos los linderos.

*Para uso residencial:

- Retranqueos laterales..... no se fija
- Retranqueo anterior..... no se fija
- Retranqueo posterior..... no se fija
- Fondo máximo edificable..... no se fija

De producirse retranqueos a vía pública ésta se cerrara con valla o verja como máximo 2,5 m de coronación. También para cerramientos de parcela en zonas no ocupadas por la edificación.

Densidad de Viviendas : (Art. 169)

Se fija como densidad máxima la indicada para el S-4 de 27 viviendas por Ha (321 viviendas) deducidos los SS.GG. adscitos.

DILIGENCIA.- Se extiende esta diligencia para hacer constar que el presente Plan Parcial de Mejora (corregido según Consideraciones Generales del Apto. 6 del Informe PT y Acuerdo de la CPOT y U de 25-09-2024) fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada con fecha 28 de noviembre de 2024.
DILIGENCIA FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA GENERAL

Sistema de Actuación : (Art. 170)

Mediante P.A.U.

Se resumen en el siguiente cuadro las características para el Nuevo Sector S-4, con las modificaciones introducidas:

- Se modifican los parámetros fijados en la normativa de Zona de Desarrollo Urbano para Sectores de Uso característico Residencial, reduciendo el índice de edificabilidad bruta pasando a 0,5669 m²t/m²s bruto en lugar de 0,75 m²t/m² que establecen de NN.SS vigentes.
- Se reduce la densidad ocupacional máxima a 27 Vivienda/Ha en lugar de 30 viv/Ha.
- Se fija la parcela mínima en 150 m² por vivienda y 1000 m² para uso comercial con una altura máxima bajo la cornisa de 7,00 m en uso de vivienda y 9 m en uso comercial.

ZONA DESARROLLO URBANO. SUB- ZONA 8		
USO	Característico	Vivienda
USOS	Compatibles	Docente, Cultural, Religioso, Residencial Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas(hasta 400 m2 en planta baja), Industrial categoría 1ª Y 2ª en posición 1ª Y 2ª. Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo
Tipo de Ordenación edificación		- Según alineaciones del vial - Según composición de volúmenes - Aislada
Índice de edificabilidad bruta		0,5669 m ² t/m ² s
Índice de edificabilidad neta		1,0005 m ² t/m ² s
Parcela mínima		150,00 m2 por vivienda 1000,00 m2 Uso Comercial
Ocupación máxima		75 %
Altura máxima edificable		7,00 metros (Baja+ 1) uso Vivienda 9,00 metros uso comercial
Altura mínima		Una planta para la edificación proyectada
Sistema de actuación		PAU
Separación linderos		Uso Residencial.. No se fija Uso Comercial 3 metros
<u>Condiciones Técnicas según D.G.C:</u> s/ Ley 9/1990 de Carreteras s/ Reglamento de Carreteras, Decreto 1/2015, de 22 de enero por la CM- 4124a		a) <u>Zonas de afección. Definición y Usos.</u> Zona dominio público : 3 m (Art.48) Zona de servidumbre : 8 m (Art.49) Limite edificación : 18 m (Art.52) b) <u>Accesos</u> : Art.66 a 76 c) <u>Plantaciones</u> : Art.82 d) <u>Tendidos aéreos</u> : Art.83 y <u>cruces</u> (Art.84) e) <u>Cerramientos</u> : Art.81

B.- PARA LA UNIDAD DE ACTUACION UA-15 CLASIFICADA COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Usos globales (Art. 165):

Uso característico	Vivienda
Usos compatibles	Residencial Docente, Cultural, Religioso, Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas(hasta 400 m2 en planta baja), Industrial categoría 1ªy2ª, situación 1º y2º Deportivo Recreativo (aforo hasta 100 ocupantes) *Discoteca de verano existente (uso recreativo -Art. 137 NNSS) hasta extinción de la actividad (deberá justificarse y cumplirse el ordenamiento sectorial en cuanto a emisión de ruidos).

Tipos de Ordenación (Art. 166):

La Ordenación general del conjunto será según alineación que se defina en el PAU que lo desarrolle, con las cesiones obligatorias según R.P. indicadas es su ficha.

- En este artículo se indica que la distribución de volúmenes se realizará con sujeción a uno de los tipos de desarrollo de la edificación siguientes:
 - 1.- Edificación según alineaciones del vial.
 - 2.- Edificación según composición de volúmenes.
 - 3.- Edificación aislada.

Edificabilidad :

Los aprovechamientos globales para esta zona corresponden a los siguientes índices de edificabilidad (según se justifica en los cuadros correspondientes):

- 1.- Índice de edificabilidad bruta: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- 2.- Edificabilidad del ámbito: $2.270,25 \text{ m}^2$

DILIGENCIA.- Se extiende esta diligencia para hacer constar que el presente Plan Parcial de Mejora (corregido según Consideraciones Generales del Apto. 6 del Informe PT y Acuerdo de la CPOT y U de 25-09-2024) fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada con fecha 28 de noviembre de 2024.
DILIGENCIA FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA GENERAL

Condiciones de la Edificación (Art. 168):

- 4- Altura máxima..... 7,00 m. correspondiente a dos plantas (PB+1P)-
- 5- Altura mínima..... 1 planta
- 3.- Parcela mínima 150 m2
- 4.- Ocupación máxima..... 75%

5.- Se admitirá el aprovechamiento bajo cubierta, para uso vividero computando edificabilidad y para instalaciones del edificio y trasteros, no computará edificabilidad,

Retranqueos :

- Retranqueos laterales..... no se fija
- Retranqueo anterior..... no se fija
- Retranqueo posterior..... no se fija
- Fondo máximo edificable..... no se fija

Densidad de Viviendas :

Se fija como densidad máxima de 30 viviendas por Ha (9 viviendas)

Sistema de Desarrollo:

Mediante P.A.U.

C.- PARA LA UNIDAD DE ACTUACION UA-16 CLASIFICADA COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Usos globales (Art. 165):

Uso característico	Vivienda
Usos compatibles	Residencial (art.129 NNSS) Docente Cultural Religioso Administrativo Sanitario-Asistencial Comercial Oficinas (hasta 400 m2 en pl. baja) Industria (Categoría 1ª y 2ª en situación 1ª y 2ª Recreativo (aforo máximo 100 ocupantes) Deportivo

Tipos de Ordenación (Art. 166):

La Ordenación general del conjunto será según alineación que se defina en el PAU que lo desarrolle, con las cesiones obligatorias según R.P. indicadas en su ficha.

- En este artículo se indica que la distribución de volúmenes se realizará con sujeción a uno de los tipos de desarrollo de la edificación siguientes:
 - 1.- Edificación según alineaciones del vial.
 - 2.- Edificación según composición de volúmenes.
 - 3.- Edificación aislada.

Edificabilidad :

Los aprovechamientos globales para esta zona corresponden a los siguientes índices de edificabilidad (según se justifica en los cuadros correspondientes):

- 1.- Índice de edificabilidad bruta: $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.
- 2.- Edificabilidad del ámbito: 4.134,75 m²t

Condiciones de la Edificación (Art. 168):

- 6- Altura máxima..... 7,00 m. correspondiente a dos plantas (PB+1P)
- 7- Altura mínima..... 1 planta
- 3.- Parcela mínima 150 m²
- 4.- Ocupación máxima.....
- 5.- Se admitirá el aprovechamiento bajo cubierta, para uso vividero computando edificabilidad y para instalaciones del edificio y trasteros, no computará edificabilidad.

Retranqueos :

- Retranqueos laterales..... no se fija
- Retranqueo anterior..... no se fija
- Retranqueo posterior..... no se fija
- Fondo máximo edificable..... no se fija

Densidad de Viviendas :

Se fija como densidad máxima de 30 viviendas por Ha (16 viviendas)

Sistema de Desarrollo:

Mediante P.A.U.

Se resume en los siguientes cuadros las características para las dos unidades de actuación, manteniendo los parámetros fijados en la normativa de Zona de Desarrollo Urbano para Sectores de Uso característico Residencial ; 0,75 m²/m² que establecen de NN.SS vigentes y densidad ocupacional máxima de 30 viv/Ha . Fijando la parcela mínima en 150 m² por vivienda y una altura máxima de 7,00 m.

Por lo que las características para LAS UNIDADES DE ACTUACION se resumen en los siguientes cuadros:

UA-15- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		
USO	Característico	Vivienda
USOS	Compatibles	Residencial, Docente, Cultural, Religioso, Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas (hasta 400 m ² en planta baja), Industrial categoría 1ª Y 2ª en posición 1ª Y 2ª. Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo
Tipo de Ordenación edificación		- Según alineaciones del vial - Según composición de volúmenes - Aislada
Índice de edificabilidad bruta		0,75 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima		2.270,25 m ² t
Parcela mínima		150 m ² por vivienda
Ocupación máxima		75 %
Altura máxima edificable		7,00 metros (Baja+ 1)
Altura mínima		Una planta
Sistema de actuación		PAU
Separación linderos		Uso Residencial.. No se fija Uso Comercial.... 3 metros

UA-16 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)		
USO	Característico	Vivienda
USOS	Compatibles	Residencial, Docente, Cultural, Religioso, Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas (hasta 400 m ² en planta baja), Industrial categoría 1ª Y 2ª en posición 1ª Y 2ª. Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo
Tipo de Ordenación edificación		- Según alineaciones del vial - Según composición de volúmenes - Aislada
Índice de edificabilidad bruta		0,75 m ² /m ² s
Edificabilidad máxima		4.134,75 m ² t
Parcela mínima		150 m ² por vivienda
Ocupación máxima		75 %
Altura máxima edificable		7,00 metros (Baja+ 1)
Altura mínima		Una planta
Sistema de actuación		PAU
Separación linderos		Uso Residencial.. No se fija

ORDENANZAS DEL SECTOR 4 POR USOS.

A.- ORDENANZAS PARA PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

A.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas tienen como objeto la Ordenación de la Edificación exclusivamente en las parcelas de Uso Residencial dentro del Sector S-4.

A.2 PARCELA MÍNIMA.

Se considera Parcela Mínima edificable aquel terreno que, estando inscrito dentro del Área grafiada como edificable en el plano de ZONIFICACIÓN del Plan Parcial, cumple además con los siguientes requisitos: Superficie igual o mayor a 150 m². Frente mínimo de parcela coincidente con la alineación de viario de 8,00 ml.

A.2. DEFINICIÓN.

A efectos de estas Ordenanzas, el significado de los términos que se incidan a continuación tendrán taxativamente el significado que se refleja en el Art. 189 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Almagro.

- a) Alineación oficial: Las que se fijan en los planos de alineaciones.
- b) Altura de la edificación : medida desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de la última planta, medida en el punto medio de la fachada.
- c) Altura de pisos : altura entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- d) Altura libre de pisos: distancia entre la cara del pavimento de un piso hasta la inferior del techo del piso correspondiente.
- e) Fachada : paramento exterior del edificio que da frente a una vía de comunicación o espacio libre público o privado, tenga o no acceso rodado desde ellos.
- f) Fondo de parcela : es la mayor distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de ésta.
- g) Frente parcela: Es la línea que limita la parcela con una vía de acceso rodado o un espacio libre público.
- h) Línea de edificación : es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.
- i) Retranqueo : Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación y los linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal y en el segundo de retranqueo lateral o posterior.
- j) Semisótano : Es la planta cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante oficial y su techo se encuentra en su totalidad por encima de ésta, hasta un máximo de un metro (1m)
- k) Sótano: Es la planta cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante oficial y su techo en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial.
- l) Superficie edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.
- m) Superficie libre edificación : Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada

A.3 ALINEACIONES DE LA PARCELA.

Las alineaciones de parcelas son las grafiadas en el plano de Zonificación del Plan Parcial, completadas con las que se establezcan la correspondiente Reparcelación.

DILIGENCIA.- Se extiende esta diligencia para hacer constar que el presente Plan Parcial de Mejora (corregido según Consideraciones Generales del Apto. 6 del Informe PT y Acuerdo de la CPOT y U de 25-09-2024) fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada con fecha 28 de noviembre de 2024.
DILIGENCIA FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA GENERAL

A.4. RASANTES DE VIALES.

Las Rasantes de viales son las definidas en el plano de viales del Plan Parcial, desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

A.5. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se fija la Ocupación máxima en el 75% (Setenta y cinco) de la superficie de la parcela neta.

A.6. EDIFICABILIDAD.

La superficie Edificada Máxima en parcela será de 1,0005 m²t/m²s.

A.7. ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN.

Los retranqueos mínimos de la edificación sobre los límites de la parcela serán los siguientes:

En caso de retranqueos de la edificación respecto a fachada se delimitará la parcela con cerramientos dispuestos en la alineación oficial y ajustada a las ordenanzas generales de estética de las NNSS de Almagro.

EDIFICACIÓN ADOSADA EN HILERA O PAREADA:

- A fachada NO se fijan retranqueos. En caso de retranquearse, mínimo 3,00 ml.
- A fondo: el resultante de la ocupación permitida.
- A medianería: no se fijan retranqueos.

EDIFICACIÓN AISLADA:

- A fachada NO se fijan. En caso de retranquearse, mínimo 3,00 ml.
- A medianería 3ml.
- A fondo: el resultante de la ocupación permitida.

EDIFICACIÓN COLECTIVA EN BLOQUE:

- A fachada NO se fija.
- A medianería 3ml.
- A fondo 3ml.

En caso de retranqueo de la edificación a fachada, se dispondrá en la alineación oficial un cerramiento, ajustado a las Ordenanzas de Estética de las NNSS, delimitando la parcela edificable respecto de los espacios libres exteriores. Retranqueo mínimo 3,00ml.

A.8. ALTURAS.

La altura máxima de la edificación medida desde la rasante de acera hasta la cara inferior del forjado de cubierta, cornisa o alero, será de 7,00 ml (SIETE METROS) medidos a la cara inferior de forjado.

A.9. CUERPOS VOLADOS.

No se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados. El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,45 m, no pudiendo superar los 3,50 m y debiendo separarse de los linderos una distancia mínima de 0,60m. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros.

DILIGENCIA.- Se extiende esta diligencia para hacer constar que el presente Plan Parcial de Mejora (corregido según Consideraciones Generales del Apto. 6 del Informe PT y Acuerdo de la CPOT y U de 25-09-2024) fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada con fecha 28 de noviembre de 2024.
DILIGENCIA FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA GENERAL

A.10. NUMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas sobre la cota de rasante de la acera será de DOS PLANTAS. Por debajo de rasante de la acera se permite UNA SOLA PLANTA. En ningún caso se permitirá la condición de más de SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y PRIMERA. El sótano y semisótano no computan a efectos de edificabilidad.

Se considera semisótano a la distancia igual o menor de 1m desde la cara inferior del forjado de planta baja hasta la cota de rasante de la acera.

A.11. ALTURAS LIBRE DE PISOS.

La altura (para usos vivideros y comercial) máxima es libre y la altura mínima es de 2,50 ml. (DOS METROS CON CINCUENTA CENTIMETROS).

A.12.CONTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Se admite azotea plana equivalente a un 30% de la superficie de la cubierta y siempre que NO esté en la 1ª Crujía. Por encima de la altura máxima solo se permiten la construcción de faldones de cubierta con una pendiente máxima de 30% a partir del borde superior del alero y con altura máxima de la cumbrera a cara superior del forjado de cubierta de 4,00 metros. Se permite el aprovechamiento del volumen bajo cubierta para uso de vivienda y para espacios no vivideros, tales como casetones de cajas de escalera, cuartos de instalaciones, depósitos y trasteros sin computar edificabilidad con las condiciones indicadas en el punto 2 del *Art.167. Edificabilidad.*

A.13.GARAJES.

Será preceptivo que todas las viviendas cuenten con al menos UNA PLAZA DE APARCAMIENTO en el interior de la parcela.

A.14. COMPOSICIÓN.

Será libre ajustada a las ordenanzas de las NNSS de Almagro (art 237 y 238 Ordenanzas de estética).

A.15. JARDINERIA.

El ajardinamiento de la superficie libre de parcela y su mantenimiento quedara a cargo del propietario de la parcela, recomendándose el empleo de especies autóctonas (evitándose en lo posible las especies de raíz invasiva)

NOTA: Las tipologías edificatorias de las fichas se corresponden con el Artículo 166 de las NNSS de Almagro.

1. Edificación según alineaciones de vial.
2. Edificación según composición de volúmenes.
3. Edificación aislada.

A.16. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Serán admisibles en estas parcelas los Usos Dotacionales, de Zonas Verdes y los Equipamientos aparte de los usos compatibles indicados en la Zona de Desarrollo Urbano SUB. Zona 8. : Docente, Cultural, Religioso, Residencial, Administrativo, Sanitario-asistencial, Comercial, Oficinas (hasta 400 m2 en planta baja), Industrial categoría 1ª Y 2ª en posición 1ª y 2ª y Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo.

Se prohíben expresamente las actividades agrícolas, ganaderas, insalubres, nocivas y peligrosas

B.- ORDENANZAS PARA PARCELAS DE USO COMERCIAL

B.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes ordenanzas tienen como objeto la Ordenación de la Edificación exclusivamente en las parcelas de Uso Comercial dentro del Sector S-4.

B.2 PARCELA MÍNIMA.

Se considera Parcela Mínima edificable aquel terreno que, estando inscrito dentro del Área grafiada como edificable en el plano de ZONIFICACIÓN del Plan Parcial, cumple además con los siguientes requisitos: Superficie igual o mayor a 1000 m²s. Frente mínimo de parcela coincidente con la alineación de viario de 15,00 ml.

B.3. DEFINICIÓN.

A efectos de estas Ordenanzas, el significado de los términos que se incidan a continuación tendrá taxativamente el significado que se refleja en el Art. 189 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Almagro.

- a) Alineación oficial: Las que se fijan en los planos de alineaciones.
- b) Altura de la edificación : medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la cornisa o del forjado de la última planta (según los casos), medida en el punto medio de la fachada. Para naves comerciales, se medirá la altura máxima hasta la cota inferior de las cerchas.
- c) Altura de pisos : altura entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
- d) Altura libre de pisos: distancia entre la cara del pavimento de un piso hasta la inferior del techo del piso correspondiente.
- e) Fachada: paramento vertical exterior del edificio que da frente a una vía de comunicación o espacio libre público o privado, tenga o no acceso rodado desde ellos.
- f) Fondo de parcela: es la mayor distancia entre el frente de parcela y el lindero posterior de ésta.
- g) Frente parcela: Es la línea que limita la parcela con una vía de acceso rodado o un espacio libre público.
- h) Línea de edificación : es la que delimita la superficie ocupada en planta baja en su contacto con el suelo,.
- i) Retranqueo : Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea frontal de la edificación y/o los linderos de la finca. En el primer caso se trata de retranqueo frontal y en el segundo de retranqueo lateral o posterior.
- j) Semisótano : Es la planta cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante oficial y su techo se encuentra en su totalidad o en parte por encima de ésta, hasta un máximo de un metro (1m).-
- k) Sótano: Es la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos, por debajo de la rasante oficial.
- l) Superficie edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta.
- m) Superficie libre edificación : Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada

DILIGENCIA.- Se extiende esta diligencia para hacer constar que el presente Plan Parcial de Mejora (corregido según Consideraciones Generales del Apto. 6 del Informe PT y Acuerdo de la CPOT y U de 25-09-2024) fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en la sesión ordinaria, celebrada con fecha 28 de noviembre de 2024.
DILIGENCIA FIRMADA ELECTRÓNICAMENTE POR LA SECRETARIA GENERAL

B.4. ALINEACIONES DE LA PARCELA.

Las alineaciones de parcelas son las grafiadas en el plano de Zonificación del Plan Parcial, completadas con las que se establezcan la correspondiente Reparcelación.

B.5. RASANTES DE VIALES.

Las Rasantes de viales son las definidas en el plano de viales del Plan Parcial, desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

B.6. OCUPACIÓN MÁXIMA.

Se fija la Ocupación máxima en el 75% (Setenta y cinco) de la superficie de la parcela neta.

B.7. EDIFICABILIDAD.

La superficie Edificada Máxima en parcela será de $1,005 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.-

B.8. ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN.

Los retranqueos mínimos de la edificación sobre los límites de la parcela serán los siguientes:

- A vía pública..... no se limita.
- Al resto de los linderos..... 3ml.

B.9. ALTURAS.

La altura máxima de la edificación medida desde la rasante de acera hasta la cara inferior forjado de cubierta, cornisa, alero o base inferior de cercha, será de 9,00 m.

Sobre esta altura máxima se permitirá una altura de cumbrera como máximo de 4 metros y petos en fachada con una altura inferior o igual a la altura de cumbrera, con el objetivo de ocultarla.

Para este tipo de edificios industriales y comerciales, siempre que se justifique razonadamente se podrá ampliar la altura máxima permitida.

B.10. CUERPOS VOLADOS.

No se permitirán en ningún caso cuerpos volados cerrados. El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada será de 0,45 m, no pudiendo superar los 3,50m. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,00 metros.

B.11. NUMERO DE PLANTAS. En sótano o semisótano se permiten una planta que en ningún caso sobrepasara la cota de + 1,00 ml la rasante de la acera medida en el punto medio de la fachada. Esta planta no computara a efectos de edificabilidad (su destino deberá ser: garajes, cuartos de instalaciones y servicios ó/y almacenes afectos a la actividad.

Sobre la rasante podrán construirse un máximo de DOS PLANTAS (hasta agotar la edificabilidad y ocupación adjudicada a la parcela).

B.12. ALTURAS LIBRE UTIL DE PISOS.

La altura máxima es libre (dentro del volumen máximo permitido) y la altura mínima es de 3,00 m. (TRES METROS).

B.13. CONTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

Por encima de la altura máxima solo se permiten la construcción de casetones de escalera y ascensor, faldones de cubierta con una pendiente máxima de 30% a partir del borde superior del alero y con una altura máxima de la cumbra a cara superior del forjado de cubierta de 4,00 metros. Se permite el aprovechamiento exclusivamente para espacios no vivideros como cuartos de instalaciones o almacén y aparcamientos.

B.14. GARAJES.

Será preceptiva **la dotación mínima** dentro de la parcela de al menos UNA PLAZA DE APARCAMIENTO por cada 100,00 m2 de superficie construida para uso comercial y de 1 plaza de aparcamiento cada 200,00 m2 construidos para otros usos anejos a la actividad.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de garaje en uso comercial será de 2,50 x 4,50 ml. y la de las calles de maniobra 5,50 ml de ancho,

Se ubicaran en el interior de la parcela en superficie, cubierta o bajo-rasante, cumpliendo las condiciones sectoriales preceptivas. Las marquesinas que cubren las plazas de aparcamiento al aire libre, abiertas en sus cuatro orientaciones, no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación en la parcela.

B.15. COMPOSICIÓN.

Será libre ajustada a las ordenanzas de las NNSS de Almagro (art 237 y 238 Ordenanzas de estética). y en coordinación conforme a la imagen de la firma comercial.

B.16. JARDINERIA.

El ajardinamiento de la superficie libre de parcela y su mantenimiento quedara a cargo del propietario de la parcela, recomendándose el empleo de especies autóctonas y las especies de raíz no invasiva).

NOTA: Las tipologías edificatorias de las fichas se corresponden con el Artículo 166 de las NNSS de Almagro.

1. Edificación según alineaciones de vial.
2. Edificación según composición de volúmenes.
3. Edificación aislada.

B.17. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Serán admisibles en estas parcelas los Usos Dotacionales y de Equipamiento privados y vivienda para guarda, aparte de los usos compatibles indicados en la Zona de Desarrollo Urbano SUB. Zona 8. : Docente, Cultural, Religioso, Residencial, Administrativo, Sanitario-asistencial, Oficinas (hasta 400 m2 en planta baja), Industrial categoría 1ª y 2ª en posición 1ª y 2ª, Recreativo (salas de un aforo hasta 100 ocupantes) y Deportivo.

Se prohíben expresamente las actividades agrícolas, ganaderas, insalubres y nocivas.

C.- ORDENANZAS PARA PARCELAS DE USO DOTACIONAL PUBLICO

C.1. DEFINICIÓN.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios, tanto los públicos como los privados, y a instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo.

C.2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las definidas en los correspondientes planos del Plan Parcial.

C.3. RETRANQUEOS.

No se establecen retranqueos.

C.4. PARCELA MÍNIMA.

No se establece parcela mínima.

C.5. FRENTES DE PARCELA.

No se fijan frentes mínimos o máximos.

C.6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA.

Será del 75 (setenta y cinco) % de la superficie neta de la parcela.

C.7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación y el número de plantas será el establecido para las manzanas de uso residencial de las NN.SS..

C.8. EDIFICABILIDAD.

Será de 1,0005 m²/m²s medidos sobre parcela neta.

C.9. PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO.

Las requeridas por el uso específico al que se destine la parcela dotacional.

C.10. USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.

Se admite como usos compatibles: el Dotacional-Zonas verde y Espacios libres, Dotacional Deportivo, Residenciales públicos o cualquier uso público que el Ayuntamiento apruebe en Pleno Corporativo Municipal en función de las necesidades.

Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades peligrosas, insalubres o nocivas.

D.- ORDENANZAS PARA PARCELAS DE ZONAS VERDES

D.1. DEFINICIÓN.

Regula los usos y la posible construcción de quioscos o construcciones anejas a las Zonas Verdes, destinados a servicios públicos complementarios a las mismas o posibles concesiones municipales.

D.2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán las definidas en los correspondientes planos del Plan Parcial.

D.3. RETRANQUEOS.

No se establecen retranqueos.

D.4. PARCELA MÍNIMA.

No se establece parcela mínima.

D.5. FRENTE DE PARCELA.

No se fijan frentes mínimos o máximos.

D.6. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA.

Será del 10 (diez) % de la superficie neta de la parcela.

D.7. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación y el número de plantas será el establecido para las manzanas de uso residencial de las NN.SS..

D.8. EDIFICABILIDAD.

Será de 0,10 m²/m²s medidos sobre parcela neta.

D.9. PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO.

No se fija.

D.10. USO PERMITIDO O COMPATIBLE.

Se admite como usos permitidos o compatibles:

- Dotacional Deportivo en su variante de “campos deportivos al aire libre” At. 138.2 NN SS.
- Quioscos o construcciones anejas a Zonas Verdes con las limitaciones de ocupación y edificabilidad fijadas.
- Sistemas SUDS (Sistema urbano de drenaje sostenible)

2.4.- Zonas de Afección CM-4124a y Restricciones de uso. Zonificación Acústica

2.4.1. Zona de Afección CM-4124a, Restricciones de Uso y condiciones de acceso:

En la Ordenación Detallada que se plantea se han tenido en consideración todas las zonas de afección fijadas en la Ley 9/90, de 28 de diciembre de Carreteras y Caminos y modificaciones, así como el Reglamento de la Ley 9/90 (Decreto 1/2015 de 22 de enero), conforme al Capítulo III de Uso de las Carreteras y Caminos, en el que se indica las zonas en las que hay que restringir determinadas actividades, obras, etc.