

## Normativa Urbanística para zona calle San Juan de Dios



### Subsección Tercera: Condiciones Particulares de la zona de edificación en Manzana Cerrada. Tipo 1.

#### Artículo 12.32. Objeto y Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada con las letras MC1.

#### Artículo 12.33. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. Las actuaciones edificatorias se producirán sobre las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General, según han quedado definidas en las presentes Normas.

2. Excepcionalmente y para mejorar las condiciones de la edificación resultante, podrán autorizarse las siguientes agregaciones y segregaciones de parcela:

a. La agregación de un máximo de dos parcelas o bien de un número indeterminado de parcelas en las que la superficie del conjunto no supere los quinientos (500) metros cuadrados, siempre que la suma de las fachadas a una misma calle sea inferior a veinte (20) metros o cuando una de las parcelas iniciales tenga un frente menor de cinco (5) metros. En caso de no cumplir estos condicionantes, el Ayuntamiento podrá exigir un Proyecto de Reparcelación o Estudio de Detalle.

b. La segregación de parcelas sólo se permite cuando resulten parcelas de una superficie mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados para viviendas plurifamiliares, ciento veinticinco (125) metros cuadrados para viviendas unifamiliares o las que determine la ordenanza del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del actual PGOU, y de siete metros y medio (7,5) de fachada como mínimo, excepto en los supuestos autorizados por el artículo 12.7.

3. En caso de nuevas parcelaciones, la parcela mínima será de doscientos cincuenta (250) metros y un frente de fachada mínimo de siete metros y medio (7,5).

#### Artículo 12.34. Posición de la edificación en la parcela.

1. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a tres (3) metros.

2. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas, preferentemente en toda su longitud y como mínimo en los tres primeros metros desde las alineaciones exteriores.

3. Las edificaciones deberán respetar las alineaciones Interiores, líneas de edificación o fondos edificables marcados en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada.

**DILIGENCIA.** El presente documento fue aprobado por acuerdo del Pleno de fecha 10-03-2014. CERTIFICO. Churriana de la Vega, 13 de marzo de 2014.

EL SECRETARIO,



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
NORMAS URBANÍSTICAS



#### Artículo 12.35. Retranqueos.

Se prohíbe el retranqueo de la edificación, excepto en el supuesto autorizado en el artículo 12.8.

#### Artículo 12.36. Ocupación sobre Rasante.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será del ochenta por ciento (80%).
2. La superficie ocupable podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido sobre la posición de la edificación en la parcela cumpliéndose las condiciones establecidas en el artículo 12.9. para el espacio libre de parcela.

#### Artículo 12.37. Ocupación Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

#### Artículo 12.38. Altura.

La altura máxima de edificación será de baja más dos (B+2), tal y como se indica en el Plano de Ordenación Completa del Núcleo: Ordenación Pormenorizada (3), debiendo retranquearse la última planta de la fachada y patios vivideros tres (3) metros, según indica la documentación gráfica.

#### Artículo 12.39. Edificaciones sobre la altura máxima.

Las edificaciones sobre la altura máxima se podrán destinar a uso viviendas según las determinaciones del artículo 10.40, siendo la superficie construida máxima el treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela, y consumiendo en todos los casos edificabilidad.

#### Artículo 12.40. Edificabilidad neta.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijada por el presente Plan, con un máximo establecido de dos con dos (2'2) m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de parcela.

#### Artículo 12.41. Patios.

1. Se autorizarán los patios de luces y los patios vivideros, de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Título X de estas Normas Urbanísticas.
2. Se permiten las viviendas interiores según lo establecido en el artículo sobre "Viviendas Interiores" del Título X de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 12.42. Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten, deberán contar con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) m<sup>2</sup> construidos totales del edificio, dentro de la propia parcela. De la aplicación de los dos parámetros indicados, se aplicará el más restrictivo. Si la aplicación de estos criterios no es posible ubicar las plazas de aparcamiento en el propio edificio se podrá vincular bajo criterio municipal hasta un 20% de las plazas de

aparcamiento con un máximo de 2 plazas, en un radio de 200m no pudiendo vincularse plazas de aparcamientos situadas en viales públicos.

#### Artículo 12.43. Construcciones auxiliares.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

#### Artículo 12.44. Condiciones Particulares de Uso.

1. El uso pormenorizado será el residencial unifamiliar y plurifamiliar.

2. Además del uso pormenorizado se permiten los siguientes usos compatibles:

- a. En las plantas bajas:
  - \* Los usos Terciarios: Comercio (Art.10.150.2.C), Oficinas (Art.10.150.2.D), Aparcamientos y Garajes (Art.10.150.2.F).
  - \* Los usos Turísticos: Hospedaje (Art.10.150.2.A)
  - \* Talleres artesanales.
- b. En las plantas altas:
  - \* Los usos Terciarios: Oficinas (Art.10.150.2.D).
  - \* Los usos Turísticos: Hospedaje (Art.10.150.2.A)

DILIGENCIA.- El presente documento fue aprobado por acuerdo del Pleno de fecha 10-03-2014. CERTIFICO.

Churriana de la Vega, 13 de marzo de 2014.

EL SECRETARIO,



