

## **4. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **4. ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **4.1. GENERALIDADES TERMINOLOGIA Y CONCEPTOS**

##### **4.1.1. GENERALIDADES**

###### **4.1.1.1. Ámbito de aplicación**

El presente documento constituye la Normativa Urbanística integrante del Plan Parcial del Sector S-2 "Cauchil" del P.G.O.U de Alcalá la Real cuyo ámbito de aplicación se el ámbito de dicho sector. Su contenido se ajusta a lo establecido en las siguientes disposiciones de carácter urbanístico, amén de la respectiva normativa sectorial que fuera de aplicación:

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del Suelo y Valoraciones.
- Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.L.S)
- Real Decreto 3.288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U).
- Real Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (R.P).
- Real Decreto 2.187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (R.D.U).
- Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá la Real, aprobado definitivamente con fecha 12 de Julio de 2005.

###### **4.1.1.2. Órganos actuantes**

1. El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial corresponde a la iniciativa privada para su gestión por el sistema de COMPENSACION según establece la legislación vigente.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones corresponderá a el Ayuntamiento la cooperación con la propiedad para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

###### **4.1.1.3. Efectos**

La aprobación del Plan Parcial le confiere los siguientes efectos:  
Art.34 (L.O.U.A)

*“La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:*

- a. La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.*
- b. La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.*

*A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación, y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.*

- c. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.*

*No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.*

- d. La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.*
- e. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.*
- f. El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.”*

#### **4.1.1.4. Vigencia**

1. El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales innovaciones.

#### **4.1.1.5. Innovación, Revisión y Modificación del Plan Parcial.**

Se estará a lo establecido en los artículos 36, 37 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **4.1.1.6. Contenido y valor relativo de la documentación del Plan Parcial.**

1. El alcance normativo del Plan Parcial es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) La Memoria recoge las conclusiones del análisis urbanístico del sector y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan Parcial. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan Parcial y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.
  - b) Las Ordenanzas Regulatoras constituyen los documentos normativos del Plan Parcial con aplicación general o específica a cada clase de suelo en que el Plan Parcial divide el sector ordenado. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan Parcial para todo lo que en ellas se regula sobre las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en lo establecido en el P.G.O.U de Alcalá la Real que le sea de aplicación.
  - c) El Estudio Económico-Financiero evalúa el coste económico de las actuaciones que el Plan Parcial establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles.
  - d) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan Parcial.
2. Asimismo, a efectos informativos, el Plan Parcial cuenta con los planos de información sobre el estado original y características de los terrenos objeto de ordenación.

#### **4.1.1.7. Interpretación del Plan Parcial**

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Alcalá la Real, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes.
2. Si no obstante tras la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo 4.1.1.6, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan Parcial más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libre, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.
3. A los efectos de estas normas urbanísticas, y en cuanto objeto de ordenación urbanística, el suelo comprende el vuelo y subsuelo. Así pues, en ningún caso, los deberes de cesión a que quedan obligados los propietarios de terrenos podrán entenderse referidos únicamente a la superficie.

#### **4.1.1.8. Consulta directa**

1. El Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo del Plan Parcial destinado exclusivamente a la consulta por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio certificado de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva. Las consultas se realizarán según el procedimiento señalado por la legislación urbanística.
2. No obstante las copias de planos o documentos del planeamiento oficial habrán de solicitarse por escrito, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlas en todo caso.

#### **4.1.1.9. Informes Urbanísticos**

1. La información del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector se solicitará siempre por escrito. Dicha solicitud deberá identificar inequívocamente el objeto de la información de modo que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren.

2. En contestación a la consulta debe hacerse referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tiendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información. Deberá así mismo señalarse el tipo y clase del suelo que corresponda a la finca, y los usos e intensidades que tengan atribuidos por el Plan Parcial.

#### **4.1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

La terminología de conceptos aplicable en el presente Plan Parcial estará a lo dispuesto en la **Ordenanza Municipal de Edificación** aprobada por el Excmo Ayuntamiento de Alcalá la Real con fecha 14 de Septiembre de 2004 que le sea de aplicación.

## **4.2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

## **4.2.1. CALIFICACION DEL SUELO**

### **4.2.1.1. Régimen urbanístico**

El régimen urbanístico para el ámbito del sector ordenado por el presente Plan Parcial y una vez concluidas las obras de urbanización que se recogerán en el futuro Proyecto de Urbanización, es el del Suelo Urbano Consolidado en donde se asignan los usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística vigente, definiéndose así el modelo de utilización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran.

### **4.2.1.2. Solar**

Tienen la consideración de solar aquellas parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

#### Artículo 66. División del Suelo Urbano Consolidado

En función de la ordenación establecida en el presente Plan Parcial, el Suelo Urbano Consolidado de este sector se divide en seis zonas en función de los usos, categorías y tipologías ordenados, de la forma siguiente:

- Vivienda Colectiva.
- Vivienda Unifamiliar Adosada.
- Vivienda Unifamiliar Aislada.
- Equipamiento y Servicios Públicos.
- Jardines y Áreas de Juego.
- Viario y Aparcamiento público.

## **4.2.2. ESTUDIO DE DETALLE**

El Plan Parcial ha sido estudiado y desarrollado de modo que se puede proceder a su urbanización y posterior edificación, no obstante, se contempla la

figura del Estudio de Detalle en base al art.15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía art. 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento y art. 12 de las Normas Urbanísticas de Alcalá la Real.

#### **4.2.3. PARCELACIONES**

- En el suelo urbanizable la parcelación urbana se fijará a partir de las determinaciones del planeamiento parcial que lo desarrolle.

Las parcelaciones urbanísticas estarán a lo dispuesto en el Art. 14 de las Normas Urbanísticas de Alcalá la Real así como lo establecido en los Art. 66, 67 y 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- El presente Plan Parcial contiene una parcelación conforme con las determinaciones de la Ley del Suelo, reglamentos que la desarrollan y P.G.O.U de Alcalá la Real.

- El Plan Parcial no incluye la división en parcelas de forma vinculante. La parcelación definitiva se determinará en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, el cual no podrá prever parcelas que no cumplan las condiciones mínimas de tamaño y configuración establecidas en las Ordenanzas correspondientes para cada Unidad Básica.

- Las parcelas así resultantes de la parcelación aprobada, se pueden agrupar dentro de su manzana, entendiéndose la parcela resultante como una sola a los efectos de estas Ordenanzas.

- Los proyectos de parcelación estarán sujetos a licencia municipal según lo establecido en el art. 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **4.2.4. PROYECTOS DE URBANIZACION**

- La realización material de las determinaciones del presente Plan Parcial se llevarán a cabo mediante un único proyecto de Urbanización que contemple todo el ámbito del Sector S-2.

- El contenido, limitaciones, elaboración y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las prescripciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento en los art.98 y 99 de la L.O.U.A, y especialmente lo establecido en la **Ordenación Municipal de Urbanización**.

- La ejecución de las obras de urbanización será financiada por los propietarios del suelo adcritos al Sector S- 2 en proporción a sus derechos de aprovechamiento que se determinen en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### **4.3. NORMAS DE EDIFICACION**

#### **4.3.1. CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON VIAS PUBLICAS**

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones con respecto a la parcela edificable, las dimensiones oficiales y las vías y espacios públicos.

Se estará a lo dispuesto en los planos de ordenación del presente Plan Parcial así como a lo establecido en el **capítulo 3 “Condiciones de Posición del edificio en la Parcela” de la Ordenanza Municipal de Edificación de Alcalá la Real** aprobada con fecha 14 de Septiembre de 2004.

#### **4.3.2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

Se estará a lo dispuesto en la **Ordenanza Municipal de Edificación de Alcalá la Real**, a excepción de lo que entre en confrontación de esta con las “Normas particulares de cada zona” de este Plan Parcial establecidas de forma específica para la zonificación ordenada en este Plan Parcial.

#### **4.3.3. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

##### **4.3.3.1. ORDENANZA EDIFICACIÓN “VIVIENDA COLECTIVA” “R 3”**

**Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano de Zonificación y Usos con la denominación “**Vivienda Colectiva**” Clave: “**R 3**”.
2. Responde a la tipología de edificación de Vivienda Colectiva entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas.

### **Condiciones de Uso**

- Uso Global: Residencial.
- Uso Pormenorizado: Vivienda en Régimen Protegido.
- Tipología: Vivienda en Edificación Colectiva.

### **Usos compatibles**

Son usos compatibles los que se señalan a continuación con las limitaciones establecidas en el P.G.O.U en cuanto obligación de proyectar vivienda protegida en la cuantía mínima fijada en el P.G.O.U para dicho sector.

#### a) Terciario:

- Hospedaje.
- Comercio en categorías I y II. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
- Salas de Reunión sin espectáculos en situaciones de planta baja, semisótano, primera planta ligada a la planta baja y en edificio exclusivo.

#### b) Equipamiento y servicios: compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Asimismo se permiten los usos docente, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera.

#### c) Garaje – aparcamiento: en todas sus clases en situación al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

### **Condiciones de la parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: **cinco (5) metros**.
- b) Superficie mínima de parcela: **cien (100) metros cuadrados**.

- c) La forma de la parcela permitirá inscribirse en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

### Posición de la edificación

1. El plano de fachada de la nueva edificación coincidirá con la alineación exterior, señalada en la serie de Alineación y Rasantes. (Tipología edificatoria: Alineación a vial).

Se admite que la edificación pueda retranquearse de la alineación siempre que ésta se materialice mediante falsa fachada con la altura de comisa establecida para la parcela, y que el espacio libre exterior cumpla las condiciones dimensionales fijadas para los patios de luces cerrados en la Ordenanza Municipal de la Edificación .

Se admiten los soportales y la separación de la alineación exterior, con un mínimo de tres (3) metros, cuando se trate de actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana.

2. No se admiten retranqueos respecto a los linderos laterales de la parcela, sin perjuicio de que existan patios adosados a lindero o servidumbre previa de luces, o de paso a la parcela colindante.
3. La ocupación de la parcela por plantas sobre rasante será la siguiente:
- En planta baja **100 % de la parcela.**
  - En plantas piso **100 % de la parcela.**

### Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluyendo la planta baja se establece en **tres plantas.**
2. Se permiten las edificaciones con una planta menos de la máxima fijada.
3. La altura de cornisa en unidades métricas deberá ajustarse a las distancias verticales máximas y mínimas que se señalan a continuación, en función del número de plantas permitido:

| Nº DE PLANTAS | DISTANCIA VERTICAL ( en metros) |        |
|---------------|---------------------------------|--------|
|               | MAXIMA                          | MINIMA |
| B+ 2 (3)      | 10,00                           | 9,00   |

La altura de cornisa se adoptará en base a armonizar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes.

### **Coeficiente de edificabilidad**

Se establece un coeficiente de edificabilidad máximo de **3 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>**: tres metros cuadrados construidos por cada metro de parcela neta edificable.

### **Condiciones estéticas**

Se estará a lo dispuesto en el CAPITULO 10 de la Ordenanza Municipal de Edificación.

### **Plazas de Aparcamiento**

Con carácter obligatorio deberá disponerse una plaza de aparcamiento con superficie útil mínima de 2,20 mts x 4,50 mts por cada unidad de vivienda existente cualquiera que sea la dimensión con la que esta cuente.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda, con cualquiera de sus posibles disposiciones: sobre rasante o bajo rasante, dentro de la edificación o fuera de ella (exterior).

## **4.3.3.2. ORDENANZA “UNIFAMILIAR ADOSADA” “R 2” Y “R 4”**

### **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de “Zonificación y Usos” con la denominación **“Vivienda Unifamiliar Adosada” claves “R 2” y “R 4”**.
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar adosada.

### **Condiciones de uso**

- Uso global: Residencial.
- Uso pormenorizado: Vivienda Régimen Libre y Régimen Protegido.

- Tipología: Vivienda en Edificación Unifamiliar Adosada o Pareada.

### **Usos compatibles**

Son usos compatibles en todos los grados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Industrial: Se admite al uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.
- c) Terciario:
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- d) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

### **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Condiciones de la parcela**

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal: **siete (7) metros**.
- b) Superficie mínima: **Cien (100) metros cuadrados**.
- c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

#### **Posición de la edificación.**

1. No se establece retranqueo del plano de fachada de la nueva edificación respecto de la alineación oficial. Tipología edificatoria: Alineación Vial.
2. No se establece retranqueo de la línea de la nueva edificación en relación a los linderos laterales y testero, sin perjuicio de que exista servidumbre previa de luces de la parcela colindante.

#### **Ocupación de la parcela**

1. No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del **80 %**.

2. Se admite la ocupación bajo rasante del cien por ciento (**100 %**) de la superficie de la parcela.

### **Altura de la edificación**

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de **dos (2) plantas**, incluida la planta baja, y una altura de cornisa de siete (**7**) metros.

### **Edificabilidad**

Se establece las siguientes edificabilidades máximas para cada una de las parcelas clasificadas bajo esta Ordenanza por el presente Plan Parcial con independencia del tamaño de la parcela:

- ZONA "R2" Vivienda Unifamiliar Adosada libre: **125,86 m<sup>2</sup> techo por parcela.**
- ZONA "R4" Vivienda Unifamiliar Protegida: **152,50 m<sup>2</sup> techo por parcela.**

**La agregación de parcelas en unidades más grandes supondrá la suma de la edificabilidades de cada una de las parcelas agregadas como resultante de la nueva finca obtenida por agregación.**

### **Plazas de Aparcamiento**

Con carácter obligatorio deberá disponerse una plaza de aparcamiento con superficie útil mínima de 2,20 mts x 4,50 mts por cada unidad de vivienda existente cualquiera que sea la dimensión con la que esta cuente.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda, con cualquiera de sus posibles disposiciones: sobre rasante o bajo rasante, dentro de la edificación o fuera de ella (exterior).

#### **4.3.3.3. ORDENANZA "UNIFAMILIAR AISLADA" "R 1"**

##### **Ámbito y tipología**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el Plano de "Zonificación y Usos" con la denominación "**Vivienda Unifamiliar Aislada**".clave "**R 1**"
2. Su tipología responde a la edificación unifamiliar aislada o unifamiliar pareada.

##### **Condiciones de Uso**

- Uso Global: Residencial
- Uso pormenorizado: Vivienda
- Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada ó Pareada.

## Usos compatibles

Son usos compatibles en todos los grados los que se señalan a continuación y, en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- b) Industrial: Se admite al uso industrial en la clase de talleres domésticos en situación de planta baja o semisótano.
- c) Terciario:
  - Hospedaje en edificio exclusivo.
  - Oficinas en situaciones de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.
- d) Equipamiento y servicios: Compatibles en todas sus clases en situación de planta baja, semisótano o en edificio exclusivo.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### Condiciones de la parcela

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
  - **Dieciocho (18) metros.**
- b) Superficie mínima de parcela:
  - **Quinientos (500) metros cuadrados.**
- c) La forma de la parcela deberá permitir inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

### Posición de la edificación

1. El plano de la fachada de la nueva edificación deberá retranquearse de la alineación exterior a viario público una distancia igual o superior a:
  - **Tres (3) metros.**
2. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse de los linderos laterales con parcelas de igual uso una distancia igual o superior a:
  - **Tres (3) metros.** ( En caso de Tipología aislada)

- **Cero (0) metros.**( En caso de Tipología pareada)
3. La línea de la nueva edificación deberá retranquearse de los linderos traseros y/o laterales de separación con otros usos una distancia igual o superior a:
- **Seis (6) metros.**

### **Ocupación de la parcela**

1. No podrá ocuparse sobre rasante una superficie superior al siguiente tanto por ciento de la superficie de parcela edificable:
  - **Cuarenta por ciento (40 %)**
2. Se admite la ocupación bajo rasante del **ochenta por ciento (80 %)** de la superficie de la parcela:

### **Altura de la edificación**

En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos **(2) plantas**, incluida la planta baja. La altura máxima de cornisa se establece en **7,00 metros**.

### **Edificabilidad**

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en **0,275 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>**.

Se establece así una edificabilidad máxima sobre rasante para esta tipología de **525,00 m<sup>2</sup>** construidos.

### **Plazas de Aparcamiento**

Con carácter obligatorio deberá disponerse una plaza de aparcamiento con superficie útil mínima de 2,20 mts x 4,50 mts por cada unidad de vivienda existente cualquiera que sea la dimensión con la que esta cuente.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso de vivienda, con cualquiera de sus posibles disposiciones: sobre rasante o bajo rasante, dentro de la edificación o fuera de ella (exterior).

#### **4.3.3.4. ORDENANZA “EQUIPAMIENTOS” “ESP”**

Se estará a lo dispuesto en la “**Ordenanza nº 7 Equipamiento y Servicios**” recogida en las “Normas Urbanísticas” de P.G.O.U de Alcalá la Real, así como a lo establecido en el “CAPITULO 5 USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS” de la Ordenanza Municipal de Edificación de Alcalá la Real.

#### **4.3.3.5. ORDENANZA “PARQUES Y JARDINES” “Z 1” Y “Z 2”**

Se estará a lo dispuesto en la “**Ordenanza nº 8 PARQUES Y JARDINES**” recogida en las “Normas Urbanísticas” de P.G.O.U de Alcalá la Real.

