Ordenanza de Edificación.

Capítulo 1 Disposiciones Generales

artículo 1
Objeto

El presente bloque normativo llamado genéricamente Ordenanza de Edificación tiene por objeto regular todos los aspectos y cuantas condiciones urbanísticas son exigibles y por tanto de aplicación, para la autorización de todos los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y en el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Motril.

artículo 2
Remisión a Ordenanza Municipal

1. Al amparo de lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior podrán regularse, o en su caso modificarse, por Ordenanza Municipal aquellos aspectos de la edificación que tengan por objeto regular aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberá ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Dicha Ordenanza cuya formulación y aprobación corresponden al municipio, completará la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley.

artículo 3
Actos sujetos a licencia.

1. De conformidad con lo previsto en el PGOU y según se establece en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos, parrales, antenas de telefonía y televisión y cualesquiera otras de naturaleza análoga.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4. De conformidad con lo previsto en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, las licencias municipales de los establecimientos públicos destinados a la celebración de espectáculos o actividades recreativas tendrán la consideración de modificables o revocables de conformidad con los cambios de normativa, de innovaciones tecnológicas o de condiciones técnicas exigibles que en el futuro se pudieran producir y sea exigible de acuerdo con la correspondiente norma de desarrollo (artículo 2.7)

artículo 4
Competencia y procedimiento.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde con carácter general al Alcalde en los términos que dimanan de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones o lo que dispongan las leyes sectoriales (artículo 21.1.q) y concordantes de la LBRL).

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia; cuando la actuación suponga la

utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración que corresponda.

-Cuando la actuación se realice en la franja litoral y quede afectado el dominio público de costas según su legislación específica, se deberá acreditar la concesión y/o autorización de organismo competente (dependiendo de su afección a la zona de dominio público marítimo terrestre o a sus servidumbres de protección), y en su caso, en los términos previstos en las disposiciones Transitorias de la Ley y Reglamento de Costas, la previa tramitación del correspondiente Estudio de Detalle.

-Cuando la obra, instalación o construcción se incluya entre los Anexos de la Ley de Protección Ambiental, se deberá acreditar el cumplimiento del procedimiento de prevención que corresponda (Declaración de Impacto Ambiental, Informe o Calificación Ambiental)

c) Presentada la solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Durante el citado plazo, se entenderá suspendido el procedimiento legal para la concesión de la licencia; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, en los términos de los artículos 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA respectivamente, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

e) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística. No podrá concederse licencia municipal de obras si no se incluyen las medidas ambientales que fueren exigibles de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable cuando fueren preceptivas con arreglo a la misma, o lo dispuesto en estas Normas y Ordenanzas Municipales.

f) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

g) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia. En todo caso, el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia, requerirá comunicación previa al Ayuntamiento al menos con diez días de antelación.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico así como por lo dispuesto en ésta u otras Ordenanzas Municipales que lo complementan, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 173 de la LOUA, se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia y, en su caso la constitución de la parcela o solar en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, según se establece en la legislación urbanística.

artículo 5

Clases de Obras de Edificación

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación comprenden tanto las obras en los edificios, como las obras de nueva edificación.

Las obras en los edificios son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y con excepción de las obras de reestructuración que sí afectan a elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología. Las obras en los edificios pueden tener carácter total o parcial, según afecten al conjunto del edificio o a alguna parte del mismo.

1. Edificios existentes

Dentro de las obras en los edificios existentes, se distinguen los siguientes grupos:

1. *Obras de acondicionamiento, conservación y mantenimiento*

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica.

Se incluyen dentro de estas obras las promovidas individualizadamente para mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones en general (pisos, locales, etc.) y que pueden afectar a la redistribución interior de sus dependencias, así como los propios de acondicionamiento de fachadas de locales en plantas bajas.

2. *Obras de restauración.*

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y/o arquitectónicos de un edificio existente, o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos.

3. *Obras de rehabilitación.*

Son aquellas obras consistentes en la renovación mediante transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de usos, o debido a su grave estado de deterioro funcional, que pueden suponen la modificación de la configuración arquitectónica del inmueble, de su disposición estructural y/o espacial originaria.

4. *Obras de ampliación*.

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida y/o volumen original. Este aumento se puede obtener por remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes, o por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual, o por colmatación mediante edificación de nueva planta situada en los espacios libres no cualificados o catalogados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Las obras de ampliación estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el PGOU.

2. Obras de nueva edificación

Las obras de nueva edificación o nueva planta tienen por objeto la nueva construcción en solares vacantes.

3. Obras de demolición

Estas obras serán de demolición total o parcial, según supongan o no la total desaparición de la edificación o construcción de que se trate.

artículo 6

Obras Mayores y Menores

1. A los solos efectos de esta Ordenanza, y con el objeto de simplificar la documentación a presentar para la obtención de la oportuna licencia procurando así hacer efectivos los principios de economía, eficacia y celeridad, se distingue entre obras mayores y menores.

2. A título enunciativo estarán sujetos a concesión de licencia de obra mayor:

a) Las de construcción de edificaciones de nueva planta.

b) Las de demolición de edificios.

c) Las obras de ampliación de edificios de cualquier uso, y en cualquiera de las plantas del mismo.

d) Las obras de reforma o modificación que afecten a la estructura de los edificios y a la apertura de huecos en fachada.

e) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 53 de la LOUA.

f) La instalación de marquesinas y toldas en vía pública.

g) Las obras subterráneas destinadas a aparcamientos.

h) La instalación de andamios y apuntalamientos en vía pública.

3. Por el contrario, requerirán concesión de licencia de obra menor:

a) Las obras de instalación de servicios públicos.

b) Las modificaciones del interior de los edificios que no afecten elementos estructurales.

c) Las de decoración interior y exterior.

4. Para la obtención de licencias de obra menor bastará con la presentación de la oportuna solicitud, acompañada de una descripción explicativa y pormenorizada de las unidades de obra, junto con el presupuesto de cada una de las mismas, cumplimiento de las condiciones determinadas en el informe técnico y liquidación y abono de las tasas e impuestos que correspondan.

artículo 7

Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. Se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, instalaciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se realicen con independencia de los proyectos que en ellos se contemplan.

2. Se comprende en esta definición, las actuaciones temporales o provisionales, entendiéndose por tales las que se acometen o establecen por tiempo limitado o determinado, tales como chiringuitos, ocupación de terrenos para feriales y otras actuaciones análogas, y, en todo caso:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y catas.

d) Instalación de maquinaria, grúas y apeos.

e) Ocupación de terrenos por espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

f) Implantación de edificaciones prefabricadas o similares.

g) Soportes publicitarios exteriores.

3. Se exigirá previa concesión de licencia para la realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en este artículo otras Actuaciones Urbanísticas, siempre que no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación.

Se regirán por lo establecido para los proyectos de edificación, equiparándose a la licencia de obra mayor, la licencia para las actuaciones temporales o provisionales, la implantación de edificaciones prefabricadas, instalaciones y ocupación de terrenos para espectáculos u otros actos; y, a la licencia de obra menor las restantes.

4. La instalación de elementos publicitarios en la vía pública atenderán principalmente a la seguridad de viandantes y circulación rodada, quedando prohibido los de carácter privado que ocupen vía pública, así como que se pinten o instalen directamente sobre rocas, árboles, taludes, señales de tráfico, etc

artículo 8

Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán documentalmente de una Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos. Además se completarán con la documentación propia exigida para cada clase de actuación por estas Ordenanzas y demás disposiciones que le sean de aplicación; ello sin perjuicio de aquéllas actuaciones que por su naturaleza y menor entidad técnica, en los términos que se especifican en estas normativa, no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

4. En todo caso, será necesaria la inclusión en el proyecto de ejecución de obra el Estudio de Seguridad y Salud, o en su caso, el Estudio Básico conforme a lo establecido en el R.D. 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (artículo 17 y concordantes).

5.Será necesario la incorporación al proyecto de las medidas ambientales a tener en cuenta en su ejecución, así como la acreditación en los supuestos legalmente previstos por Ley de Protección Ambiental del sometimiento del mismo a los procedimientos de prevención ambiental que fueran de aplicación.

6. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración de proyecto, salvo que se trate de meras especificaciones constructivas.

7. De cada obra, una vez terminada, se presentarán planos y memoria definitiva incluyendo todos los cambios y adaptaciones incorporados en el proceso de ejecución.

8. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para su adecuado desarrollo, con la finalidad asimismo de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, serán las establecidas con carácter general en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, sin perjuicio de los derechos que se prevean y obligaciones que sean exigibles conforme a la legislación vigente.

artículo 9

Singularidades de los proyectos.

1. Proyecto de parcelación: Los Proyectos de Parcelación, tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística. Se compondrán de los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. Se describirá la finca original existente y las nuevas parcelas, que deberán resultar adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán las notas del Registro de la Propiedad acreditativas del dominio y de la descripción de las fincas o parcelas.

b) Planos del estado actual, a escala mínima 1:500, en los que se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, así como las edificaciones y demás elementos existentes, y, los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala mínima 1:500, en los que se identifique perfectamente superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d) Propuesta de condiciones urbanísticas de las parcelas resultantes.

e) Cuando el proyecto de parcelación devenga de un proyecto de compensación se incluirá además, justificación de la adecuación de cada parcela a las condiciones de retranqueos, linderos y superficies e idoneidad del resultado final con la imagen pretendida por los objetivos del planeamiento.

Las licencias que legitimen las parcelaciones se otorgan bajo la condición de presentar en los tres meses siguientes al acto de su otorgamiento la escritura pública en que se contenga este acto, la no presentación en el citado plazo determinará la caducidad de la misma.

2. **Proyectos de Obras de Edificación:** Se comprenderán de Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuesto, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables, e incluirán los documentos compatibles específicos que correspondan, según los distintos tipos de obras, debiendo incluir los alzados de los edificios colindantes para comprobación de rasantes y alineaciones, así como adecuación formal. Asimismo, en los casos en que así lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán como documentos compatibles un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a que de fachada el edificio y que justifique la solución propuesta en el proyecto.

Los proyectos incorporarán como anexo el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique a los efectos previstos en el artículo 173 de la LOUA.

A todo proyecto de Obra de Edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado que se elaborará por este Ayuntamiento y se facilitará a los interesados y que suscribirán el solicitante de las obras y/o el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con relación al planeamiento vigente de aplicación.

La ejecución de las obras de edificación requerirá, en todo caso, la concesión de la previa y oportuna licencia de obra, en los términos previstos en los preceptos correspondientes, contenidos en la presente Ordenanza y demás regulación aplicable.

Para la concesión de las licencias de Edificación, se requerirá la presentación de Proyecto con la documentación exigible y que se complementará con la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, así como con el cumplimiento de los siguientes requisitos, siempre que resulten de aplicación:

a) Licencia de parcelación o proyecto de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b) Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c) Disponer el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d) Contar la unidad de ejecución con proyecto de urbanización aprobado, y contar con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización prestando fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

En el suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

e) Obtención de la licencia de actividad, si así lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales correspondientes.

g) Asunción de la dirección de las obras por los técnicos competentes, en razón de la naturaleza de aquéllas.

h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles conforme a la presente normativa y planeamiento aplicable.

No obstante, lo establecido en el apartado e) que precede, podrán tramitarse simultáneamente las licencias de Obras de Edificación y de la actividad, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

Para la concesión de licencias de obras de edificación en terrenos totalmente urbanizados se exigirá garantía suficiente para responder del posible deterioro de la urbanización, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente en materia de régimen local.

3. Proyectos de obras en edificios existentes: Cuando sea necesaria la presentación de proyecto en los términos que disponen los artículos que preceden, el mismo se completará con cuanta documentación pormenorizada permita valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas, adjuntándose cuanta documentación gráfica y justificativa se precisen para permitir dicha evaluación así como la adecuación al planeamiento vigente (levantamiento del edificio en su situación actual, detalles descriptivos, justificación de técnicas empleadas, detalles pormenorizados de usos, adecuación al entorno, documentación fotográfica, etc.)

4. Proyectos de Demolición: Los proyectos de demolición, que pueden ser totales o parciales, según supongan o no la total desaparición de la edificación estarán sometidos a la misma regulación aplicable a los proyectos de edificación, debiendo incluir además la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo objeto del proyecto de demolición.

No podrán ser objeto de demolición los inmuebles catalogados ni aquellos que deban ser objeto de conservación a juicio del Ayuntamiento o demás Administraciones competentes, debido a su valor histórico, artístico o arquitectónico, sometiéndose su conservación a la regulación contenida en la legislación urbanística y restante normativa sectorial de aplicación.

5. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas: Sus proyectos se atendrán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, sin perjuicio de lo anterior, como mínimo contendrán: memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis de las instalaciones y presupuesto.

6. Proyectos de Actividades e instalaciones: Los Proyectos de Actividades e Instalaciones son los documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para el ejercicio de una actividad determinada.

Todos los establecimientos que se destinen a la celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas deberán reunir las condiciones técnicas de seguridad, de higiene, sanitarias, de accesibilidad y confortabilidad, de vibraciones y de nivel de

ruidos que se determinen en las normas específicas de cada actividad, en las Normas Básicas de Edificación y Protección contra Incendios en los Edificios y demás normativa aplicable en materia de protección del medio ambiente y de accesibilidad de edificios. Cuando para la celebración de un espectáculo o para el desarrollo de una actividad recreativa se utilizasen estructuras no permanentes o desmontables, éstas deberán reunir igualmente las necesarias condiciones técnicas que garanticen la seguridad, higiene, accesibilidad y confortabilidad para las personas, y ajustarse a las disposiciones establecidas sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios; quedando obligados los organizadores a dejar el espacio ocupado por las estructuras en similares condiciones a las previamente existentes a su montaje, asimismo queda obligado al mantenimiento y observancia permanente de las condiciones técnicas.

Los proyectos estarán redactados por técnico competente y recogerán las determinaciones requeridas por las reglamentaciones e instrucciones técnicas específicas, en los términos antes señalados y de conformidad con la legislación sectorial aplicable. Los proyectos de actividades se someterán a los procedimientos de prevención ambiental cuando fuere exigible de conformidad con la ley de Protección Ambiental y demás normativa concordante. Como mínimo contendrán: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

artículo 10

Legitimación de la edificación y usos provisionales del suelo

Aparte de las actividades de construcción o edificación (sujetas a licencia como intervención preventiva de la ejecución con la cobertura del proyecto técnico, en su caso, según lo expuesto en los artículos que preceden) existen otras sujetas a licencia urbanística al objeto de legitimar el uso y por tanto las actividades consiguientes al uso:

a) Licencia de Primera Ocupación o funcionamiento y cambio de uso:

1. Estas licencias tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y las condiciones que le fueron impuestas en las licencias autorizantes de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según su destino específico. Quedan sujetas a dicha licencia los siguientes actos:

a) La primera utilización de las edificaciones, consecuencia de las obras de nueva edificación o reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de aquellos, alteración en los usos o modificaciones en su intensidad.

b) La nueva utilización de edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

c) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles

2. La concesión de la licencia exigirá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos, que en cada caso correspondan, según las características de las obras, instalaciones o actividades:

a) Certificación final de obras, cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa.

b) Licencias de actividad o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón de la materia.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan, siempre que no constasen previamente.

d) Documentación de las Compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía que acredite la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

3. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y se sujetará al procedimiento general de la concesión de licencias señalado en esta Ordenanza. La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos de silencio positivo no alcanzará, en ningún caso, a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

4. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras respectivas que deben exigirla.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura o modificación de una instalación carente de licencia de ocupación o cambio de uso, cuando fuese preceptiva, constituirá infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o no fuese posible la ulterior legalización, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

b) Licencia para la autorización de usos provisionales: De conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la LOUA, podrán autorizarse en precario sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional, que podrá ser concedida por plazo limitado o por tiempo determinado, y, que en cualquier caso, deberán demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Capítulo 2 Normas Generales de la Edificación

artículo 11

Ámbito de aplicación.

Las normas contenidas en esta Ordenanza serán de aplicación a la edificación en Suelo urbano, debiendo también ajustarse a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU de Motril.

artículo 12

Condiciones de Parcela.

1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones de parcela se aplicarán a las actuaciones a realizar sobre nuevas parcelas, fruto de las operaciones de parcelación contempladas en el presente documento, que deberán considerar en todo caso las determinaciones que se establezcan en las condiciones de calificación del PGOU y esta Ordenanza.

2. Definiciones.

Se entenderá por condiciones de parcela los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vendrán impuestas, de un lado por las condiciones del uso al que se destine la parcela, y por las derivadas de las condiciones particulares de la calificación donde se sitúe.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

1. *Manzana*.

Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

2. *Parcela.*

Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial.

3. *Parcela edificable o neta.*

Es la resultante por aplicación de las alineaciones oficiales.

4. *Parcela mínima*

Es la comprendida dentro de las alineaciones oficiales que reúne los requisitos de forma y superficie especificados en la presente ordenanza.

En cualquier caso, en el suelo urbano consolidado se admitirá como parcela mínima la existente en el parcelario catastral urbano en el momento de aprobación del Plan General.

5. *Superficie de parcela.*

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

6. *Linderos.*

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que de frente y que permite su acceso desde el viario o espacio público. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero al opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso principal a la misma.

7. *Solar.*

Es la parcela situada en Suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en la normativa del PGOU, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

3. Segregaciones y agregaciones de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por la legislación urbanística y por ende con el planeamiento, y específicamente, las indicadas en las condiciones de calificación. Las parcelas existentes de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles.

4. Condiciones para poder edificar una parcela.

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones además de las que le sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen.

1. *Condiciones de planeamiento:*

Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU, o los instrumentos posteriores, señalen para el desarrollo del área, que deberá estar en todo caso calificada para un uso edificable.

2. *Condiciones de urbanización:*

a) Estar emplazada con frente a una vía que tenga acceso rodado, calzada pavimentada y en su caso encintado de acera y disponga de todos y cada uno de los servicios urbanos siguientes: abastecimiento de agua; evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado; y suministro de energía eléctrica.

Todos estos servicios deberán tener características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela se pretenda construir.

b) Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías establecidas en la vigente legislación urbanística de aplicación, hasta que la parcela adquiera las condiciones expresadas en el anterior párrafo.

3. *Condiciones de gestión:*

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos establecidos por el documento del PGOU, o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que, en su caso, pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

4. *Condiciones dimensionales*:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el PGOU, o los instrumentos que lo desarrollen en relación con:

a) Superficie: que deberá de ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

b) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento o esta Ordenanza como mínima, e igual o inferior a la que señalase, en su caso, como máxima.

Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán de cumplir las que les sean aplicables en cada caso debido a las condiciones del uso al que se destinen, y a la regulación de la calificación en que se localicen.

artículo 13

Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Se entiende por condiciones de situación y forma de los edificios a aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las condiciones de sus usos y las particulares de calificación.

Las condiciones de situación y forma de la edificación se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de tipos de obras tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de calificación.

2. Condiciones de posición de la edificación

1. *Alineaciones Oficiales.*

Determinación gráfica contenida en la documentación gráfica del PGOU y planeamiento que lo desarrolla, que separa el espacio edificable del no edificable.

Dentro de estas se definen dos tipos:

a) Alineaciones Exteriores*:* Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías públicas, calles y plazas.

b) Alineaciones Interiores*:* Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio abierto interior, con patios de manzana, o en el caso de edificaciones aisladas cuando se hayan establecido por la correspondiente ordenación.

2. *Alineaciones Actuales.*

Son las líneas definidas por la intersección del plano de fachada de las edificaciones existentes con el terreno. Estas líneas pueden ser no coincidentes con las alineaciones oficiales.

3. *Posición de la edificación respecto de las alineaciones*

- En línea**:** Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
- Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.
- Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

4. *Línea de Edificación.*

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

5. *Fondo Máximo Edificable.*

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del documento del PGOU, o la fijada en las condiciones particulares de calificación, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre interior de la propia parcela.

6. *Línea Máxima de Edificación*.

Es la línea marcada, en su caso, en la documentación gráfica del PGOU, o fijada en las condiciones particulares de calificación, que representa la línea que no puede rebasar en ningún caso la edificación.

7. *Plano de fachada y de medianera*.

Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, (exterior o interior), conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

Las fachadas pueden ser exteriores o interiores, dependiendo de si dan a al exterior de la parcela o al interior de la misma.

Plano de medianera o fachada medianera, es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

8. *Separación a linderos.*

Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, medida sobre una recta perpendicular a este último.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero y a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de calificación, y/o en los instrumentos de desarrollo del PGOU de Motril.

Estas separaciones son distancias mínimas a las que deberá situarse la edificación, incluyendo sus cuerpos volados excepto los definidos como elementos salientes (aleros y cornisas).

9. *Retranqueo.*

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo para la edificación. El retranqueo puede ser:

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

El retranqueo se medirá en la misma forma determinada para la separación a linderos.

10. *Rasante*

Rasante es la línea que fija el presente planeamiento, o las figuras que lo desarrollen, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, será considerada como tal el perfil existente.

Se entenderá por rasante de la acera la cota de acabado de la misma utilizada para medir la altura de la edificación.

11. *Rasante interior de parcela*

Se define como el plano determinado por la intersección de los linderos de una parcela con el terreno. Cuando los linderos sean de separación del espacio público, (calle, plaza,….) las trazas de dicho plano estarán constituidas por la intersección del plano de cerca o fachada (lindero a espacio público) con el plano que contenga la cota de referencia (acera o rasante del espacio público).

12. *Cota natural del terreno cota de referencia.*

Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o de edificación sobre el mismo.

La modificación de la rasante natural del terreno debe llevar aparejada el correspondiente proyecto de movimiento de tierras, de urbanización o su aceptación en el correspondiente proyecto de edificación.

13. *Cota de Referencia.*

Cota de referencia es la altitud que sirve como cota 0 ó nivel de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura de la edificación.

Como norma general se utilizará como cota de referencia para medición de alturas la cota de acera terminada, y en ausencia de ésta, la rasante del vial público al que se alinee la edificación. En caso de edificaciones con fachadas interiores, se tomará como cota de referencia la definida por la rasante interior de parcela.

artículo 14

Queda vacio de contenido.

artículo 15

Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

1. Altura de la edificación.

Se entenderá por altura de la edificación a la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Dicha altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

Se entiende por número de plantas a aquel parámetro que determina la altura de la edificación mediante el establecimiento de un número que fija las plantas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

2. Altura máxima.

La altura máxima, medida en unidades métricas, es la distancia desde la cota de referencia hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

La altura máxima se fija como valor límite de la altura de la edificación.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas según se expone a continuación:

Baja :		455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más una	(B+1):	770 cm.	Setecientos setenta
Baja más dos	(B+2):	1085 cm.	Mil ochenta y cinco
Baja más tres	(B+3):	1400 cm.	Mil cuatrocientos

Baja más cuatro	(B+4):	1720 cm.	Mil setecientos veinte
Baja más cinco	(B+5):	2040 cm.	Dos mil cuarenta
Baja más seis	(B+6):	2370 cm.	Dos mil trescientos setenta

La altura máxima de los áticos será de 3,15 metros hasta la cara superior de su forjado de techo, tomando como referencia la cara superior de su forjado de piso.

Asimismo, se establecen los siguientes valores máximos para la altura de la planta baja en función del número de plantas totales de la edificación:

Baja :		455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más una	(B+1):	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más dos	(B+2):	455 cm.	Cuatrocientos cincuenta y cinco
Baja más tres	(B+3):	485 cm.	Cuatrocientos ochenta y cinco
Baja más cuatro	(B+4):	485 cm.	Cuatrocientos ochenta y cinco
Baja más cinco	(B+5):	515 cm.	Quinientos quince
Baja más seis	(B+6):	515 cm.	Quinientos quince

En caso de existir semisótano, la altura que resulta de sumar la altura del semisótano por encima de la cota de referencia más la altura de la planta baja, deberá estar comprendida dentro de estos valores definidos como máximos para la planta baja.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores antes señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, y aquellos edificios que por su interés arquitectónico se sometan a rehabilitación o conservación, o aquellos que por condiciones especiales de normativa sectorial lo exijan.

3. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.

Se establecen los siguientes criterios para fijación de la cota de referencia en función de la posición del edificio en la parcela, la situación del edificio respecto a calles y las pendientes de las calles contiguas.

1. *Edificios con alineación obligatoria a vial.*

a) Edificios con frente a una sola vía.

Se tomará como cota de referencia para medición de la altura máxima, la de la rasante de calle o acera en el extremo de la fachada de menor cota.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

Se tratará toda la fachada como un único desarrollo longitudinal que deberá cumplir la altura máxima tomando como cota de referencia la de la rasante de calle o acera en el extremo de la fachada de menor cota.

Como caso particular se admite que en edificaciones en esquina de superficie en planta inferior a 300 m² y desnivel entre extremos de calles inferiores a 1,40 metros, se tome como cota de referencia para medición de alturas el punto de la fachada con rasante de calle de cota media entre los extremos.

En los casos en los que esta solución genere una altura de planta baja excesiva, se tratará formalmente la fachada de forma que se minore visualmente la altura del bajo.

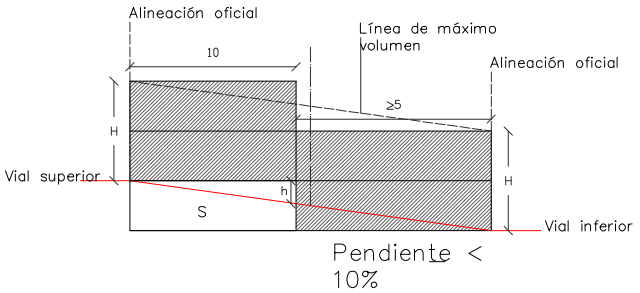
c) Edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no forman esquina.

La altura máxima permitida en la parcela queda definida por la línea teórica que resulta de unir el punto más alto permitido en cada una de las fachadas opuestas.

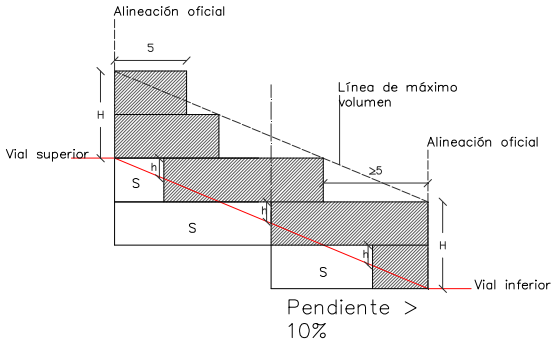
Si las calles se encuentran a distinta cota se establece que la altura máxima permitida medida en la calle de mayor cota podrá extenderse hacia el interior de la parcela a una distancia de:

10 m. para pendientes ≤ 10%

EDIFICIOS CON FRENTE A DOS VÍAS PARALELAS U OBLÍCUAS QUE NO FORMAN ESQUINA



5 m. para pendientes > 10%



La pendiente a la que se hace referencia se medirá en la línea que resulta de unir los puntos de cota de referencia en cada una de las calles opuestas.

En cualquier caso, la extensión de la altura mayor hacia el interior de parcela no podrá exceder de la línea media definida entre alineaciones opuestas.

El fondo mínimo edificable hasta el que se aplicará la cota de referencia en el frente de menor cota será de 5 metros.

En todos aquellos casos en que no fuera posible la aplicación y cumplimiento de los parámetros anteriores, será necesario realizar un Estudio de Detalle previo de la manzana para garantizar que la volumetría proyectada no produce impacto en el entorno que la rodea.

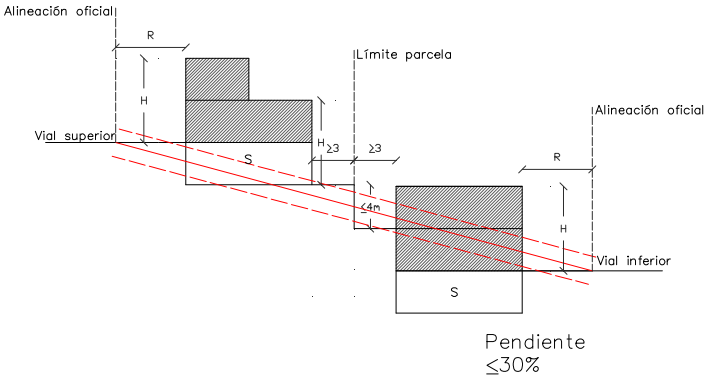
2. *Edificios exentos.*

Son aquellos que no se alinean a calle estando emplazados en interior de parcela.

La medición de alturas máximas de edificaciones exentas se determinará en función de la pendiente del terreno:

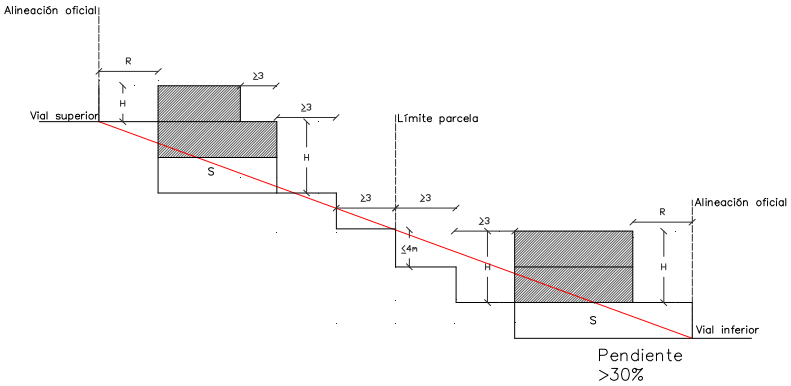
- Para pendientes no superiores al 30%, se tomará como cota de referencia la rasante interior de parcela, con una tolerancia de ± 1 metro respecto de la cota natural del terreno en el sentido longitudinal de las fachadas. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.

EDIFICIOS EXENTOS



- Para pendientes superiores al 30%, se tomará como cota de referencia para la medición de alturas una plataforma de 3 metros sobre la cota de la acera. Dicha plataforma se cerrará hacia la vía pública mediante muro de altura según determinen las condiciones de planeamiento o aplicando las condiciones del entorno, esta altura nunca será superior a 4,5 metros. Las características de dicho muro quedarán definidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo, de forma que se consiga una imagen urbana homogénea. En consecuencia, la vivienda y el espacio libre de la parcela, se fraccionarán en el número conveniente de partes, de profundidad no inferior a 3 metros, para evitar que aparezcan muros de contención de altura superior a 4 metros.

En caso de nuevas parcelaciones en las que en una misma agrupación de parcelas se



den situaciones contenidas en ambos casos, pendiente superior al 30% y pendiente inferior al 30%, la figura de planeamiento que defina la agrupación optará por un criterio u otro para la medición de alturas. Esta se realizará desde el planeamiento de desarrollo, de tal forma que se siga el mismo criterio para todas las parcelas pertenecientes a la misma manzana."

3. *Áticos*

La altura máxima de los áticos se establece en 3'15 m. medidos entre la cara superior del forjado de piso y la cara superior del forjado de cubierta.

En los edificios que según regulación de alturas del presente Plan puedan construir planta ático, se medirán las alturas según los criterios definidos en puntos anteriores hasta la cara superior del forjado de la última planta de piso, y desde éste, el ático no podrá sobrepasar en ningún punto la altura máxima de 3'15 m.

4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre.

Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la misma planta o, si lo hubiera, del falso techo.

Se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

1. *Sótano.*

Es la planta que tiene el forjado del suelo y techo por debajo de la cota de referencia.

2. *Semisótano.*

Es la planta que teniendo su forjado inferior por debajo de la cota de referencia, tiene su forjado de techo por encima de ésta, permitiendo de este modo la ventilación e iluminación de sus dependencias. La cota superior del forjado de techo de la planta semisótano no podrá superar en ningún caso ciento cuarenta (140) centímetros sobre la cota de referencia.
La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de los forjados de sus correspondientes techos. Para uso de aparcamiento ésta condición se hará cumplir al menos, en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

3. *Planta Baja*.
Tendrá la consideración de planta baja la primera de las plantas que cuenta con su forjado de suelo por encima de la cota de referencia. La cota superior del forjado de suelo de planta baja no estará en ningún caso situada a una distancia superior a ciento cuarenta (140) centímetros de la cota de referencia. No obstante, en calles con pendiente, se admitirá que parte del forjado de suelo de planta baja quede por debajo de la cota de referencia.
Si se destina a uso de vivienda la altura libre mínima de la planta será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de la superficie útil de dichas plantas, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) en el resto.

Si no se destina a uso de vivienda, la altura libre mínima, será la que establezca específicamente la reglamentación que sea de aplicación al uso compatible y permitido a que se destine, sin superar la altura máxima establecida para las plantas bajas en función de la altura total de la edificación. En ningún caso será menor de doscientos cincuenta (250) centímetros

4. *Entreplanta.*

Podrán construirse en la planta baja de la edificación no destinada a uso de vivienda y siempre que las condiciones de altura de dichas plantas bajas permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por esta Ordenanza.
La entreplanta deberá retranquearse cuando menos tres (3) metros de cualquier fachada exterior del inmueble.

5. *Planta Piso.*

Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre mínima dependerá del uso concreto al que se destinen, debiendo cumplir con las condiciones particulares establecidas para cada uso en las presentes ordenanzas. Como norma general las plantas tendrán altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220), si es preciso para instalaciones (baños, cocinas, almacenes,....) en un máximo del 25 % de la planta.

6. *Planta Ático.*
Constituye la última planta permitida en donde así lo establece la documentación gráfica del PGOU señalándose con la nomenclatura habitual de plantas seguida de + A.
Esta planta se retranqueará como mínimo 3,5 metros respecto de la alineación oficial y/o sobre la fachada de la planta inmediatamente anterior, debiendo quedar por debajo de un plano imaginario formando 45º con el forjado de piso, trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.
Si existen edificios colindantes con altura reguladora menor, el ático deberá retranquearse además 3 metros de las medianerías con dichos edificios, debiendo realizar tratamiento de fachada en dichos retranqueos. Si los edificios medianeros son de igual altura reguladora, podrán adosarse los áticos, siempre que cumplan el resto de condiciones. Como excepción a lo anterior, los áticos a implantar en calificaciones turísticas- denominados en documentación gráfica como A_1 - ya sean residenciales o terciarias en tipologías de bloque aislado, podrán organizarse de manera libre, sin superar la ocupación máxima permitida sobre la planta inferior.

Como valor mínimo para la altura libre de planta ático, se fija el mismo que para planta piso.

Quedan excluidos del cumplimiento de los valores anteriormente señalados los edificios pertenecientes al Catálogo del PGOU, cuando las determinaciones de protección que les afecten obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado.
Igualmente quedarán excluidos del cumplimiento de los parámetros señalados para las plantas bajas y de piso, aquellos usos de la edificación que permitiesen un valor inferior en las condiciones de regulación de los mismos establecidas en esta Ordenanza.

5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio, con inclinación máxima de 45º para cualquiera de sus faldones y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de 3,5 m. la cota de la cara superior de última planta, excepto en el caso en que esta última planta sea ático, en cuyo caso la inclinación máxima de los faldones se limita a 30º y la altura máxima de cumbrera a 2,5 m. El espacio bajo estas cubiertas, cuando así lo permita su diseño, podrá destinarse a local de uso comunitario como local de instalaciones o anejos comunes de la edificación, que deberán ser accesibles desde los espacios comunes del edificio. En viviendas unifamiliares podrá utilizarse como espacio vívidero.

- Los pretiles de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento sesenta (160) centímetros, medidos desde la cara superior del forjado de la última planta, excepto en los casos en que fuera necesaria una altura superior por exigencias de proyecto o para ocultar las instalaciones ubicadas en cubierta, previa justificación.

- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de 180 cm. medidos desde la cota de acabado de la azotea. El encuentro entre los pretiles de fachada y estos cerramientos tendrá una inclinación máxima de 30º.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, y antenas con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o por las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, las del buen hacer constructivo.

- Los aparatos de acondicionamiento de aire, captación de energía solar, y depósitos de agua. Se instalarán directamente sobre el último forjado permitido, quedando incluidos en el cuerpo de cubierta. Excepcionalmente y previa justificación, por causas tales como falta de espacio, mala orientación solar o imposibilidad técnica, podrán instalarse sobre los cuerpos auxiliares a la construcción, tales como cajas de escaleras o ascensores, siempre que queden ocultos desde cualquier punto de la vía pública mediante cerramiento ligero de altura máxima de 100 centímetros, medidos sobre la cara superior del forjado del torreón.

- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo.

- Las cubiertas o remates de edificaciones singulares. Tales como torres, campanarios, cubiertas singulares, elementos ornamentales de gran tamaño, etc…

Debiendo, no obstante someterse a evaluación de la comisión técnica municipal mediante un estudio de volúmenes que justifique su adecuación al entorno y la no generación de impacto en el mismo.

- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables. Su altura máxima será de trescientos cincuenta (350) centímetros, permitiéndose alcanzar los 400 centímetros sólo en la zona del ascensor, medida dicha altura desde la parte superior del forjado terminado de la azotea a la cara superior del forjado de techo.

En todo caso quedarán sometidas al cumplimiento de las determinaciones de la calificación específica definidas en el apartado correspondiente de esta Ordenanza.

6.- Tipos de patios, dimensiones mínimas

Se considerará patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores de una parcela.

Los patios pueden ser:

1. *Patio de parcela.*

Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela.

Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar piezas no habitables de la edificación. Todo patio de ventilación deberá cumplir las siguientes determinaciones:

- La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros.

- En todo patio de ventilación, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de la altura máxima vinculada al mismo (H/5).

- Todo patio de ventilación tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables de la edificación. Sus dimensiones se ajustarán a las que se indican a continuación:

- La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros.

- En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros y de diámetro igual a un tercio de la altura máxima vinculada al mismo (H/3). Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud existente, medida

perpendicularmente al paramento, desde el eje del hueco considerado hasta el muro más próximo.

- Todo patio de luces contará con una superficie útil igual o superior a nueve (9) metros cuadrados.

2. *Patio abierto*:

Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre público. Cuando tiene su pavimento por debajo de la cota de referencia, se denominará patio inglés. Tendrán consideración de patio abierto los entrantes de fachada, cuya profundidad sea mayor de 1,5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de ¼ de la altura, siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos, y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho de patio.

3. *Patio de manzana:*

Se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.

Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:

Habrá de tener un lado mínimo que se medirá perpendicularmente en todas y cada una de las fachadas interiores. La dimensión del lado mínimo está en función de la altura de la edificación asociada al patio:

- edificios de hasta tres plantas al patio: 12 m.

- A partir de tres plantas se incrementará la dimensión del lado a razón de 3 m. por cada planta mas: **L = 12 + 3 (np-3)**, siendo **np** el número de plantas totales vinculadas al patio.

En todo caso se deberá asegurar una superficie mínima útil igual o superior a ciento cincuenta metros cuadrados (150) metros cuadrados.

- Los patios de manzana con viviendas vinculadas al mismo en las que no se cumplan las condiciones de accesibilidad definidas en el Apéndice 2 de la CPI a efectos de facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios, deberán contar con instalación de hidrantes que garantice la efectividad de las labores de extinción.

- Podrá eximirse de la obligatoriedad de dicha instalación de hidrantes en los casos en que así se estime por los Servicios Municipales de Extinción de Incendios, con la emisión del correspondiente informe.

4. *Condiciones Generales:*

En aplicación de cualquier tipo de patio se entenderá:

Anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.

Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

Los patios deberán mantener su anchura mínima en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.

Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos de azoteas, cornisas o aleros de elementos construidos (las barandillas no computan para medición de la altura máxima de la edificación).

Cuando existan varias alturas vinculadas al patio, se considerará la mayor cuando afecte a más de un lado del mismo, para el cálculo del lado mínimo de dicho patio.

No se admiten patios mancomunados salvo en viviendas unifamiliares en las que será de aplicación las determinaciones establecidas para estos en la normativa de viviendas de protección oficial (VPO).

5. *Acceso a los patios.*

Cualesquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con acceso al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía del mismo, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo.

6. *Construcciones en los patios.*

No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación en patios si éstas ocupan la superficie mínima establecida para los mismos, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

artículo 16

Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Son condiciones de calidad, salubridad y seguridad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo, así como la salubridad y la seguridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

2. Calidad de las construcciones.

Las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma, atenderán en sus soluciones de proyecto a las mejores soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia de materia-les, seguridad y mejor economía para el mantenimiento y conservación de las obras terminadas.

Todas las construcciones y edificaciones producto de obras de nueva planta y/o reforma atenderán a las determinaciones derivadas de la aplicación de las diversas legislaciones vigentes de afección en materia de construcción, y en su defecto, a las normas del buen hacer constructivo.

3. Condiciones de salubridad en los edificios.

1. *Pieza habitable*.

Para que un local o estancia tenga la consideración de pieza habitable (habitación vividera), deberá satisfacer alguna de las condiciones siguientes:

a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones especificas establecidas, en su caso, por la calificación que le sea de aplicación.

d) Dar a un patio de parcela (patios de luces, abiertos y/o patio de manzana).

Además, deberán disponer de huecos a estos espacios que proporcionen iluminación y ventilación natural de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

No obstante, para determinados usos no residenciales, podrán admitirse piezas habitables que carezcan de huecos en razón de la actividad que en ellas se desarrolle, siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y extracción forzada de aire, y se cumplan las prescripciones establecidas por la legislación o normativa de obligado cumplimiento de afección, u ordenanzas municipales dictadas a tal efecto.

2. *Aislamiento, Ventilación e Iluminación.*

Las construcciones y edificaciones de nueva planta y/o reforma deberán ejecutarse de acuerdo con la legislación sectorial vigente aplicable en materia de transmisión y aislamiento térmico y acústico, ventilación e iluminación.

Con carácter general las plantas bajas de edificaciones dispondrán de conductos de ventilación independientes a los del resto del edificio en razón de 1 por cada 50 m2 de superficie útil destinada a uso distinto al residencial.

Los locales con instalación de cocina, o cualquier uso o actividad en la que se prevea combustión y/o generación de gases, deberán estar dotados de conductos de ventilación independientemente de que posean huecos a espacios exteriores.

4. Condiciones de Seguridad y Accesibilidad.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece la legislación sectorial vigente de aplicación.

El Plan General, sus figuras de planeamiento de desarrollo y los proyectos de obras, urbanización y edificación que se ejecuten, deberán cumplir las determinaciones establecidas por la legislación sectorial vigente de aplicación en materia de eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, y en concreto con la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

A los efectos previstos en los apartados anteriores se entenderán como condiciones mínimas:

a) En construcciones:

1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y demás animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

3. Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianerías, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecentadas,

mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

b) En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en el apartado que precede serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

artículo 17

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

1. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para las instalaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y de rehabilitación.

En todo caso las instalaciones y servicios de la edificación cumplirán las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.

2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.

Todas las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación deberán situar sus trazados, maquinaria y elementos auxiliares en el interior de la edificación, evitándose, siempre que sea posible, su manifestación externa directa.

Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual.

Las nuevas edificaciones primarán el empleo de redes e instalaciones que discurran enterradas y/o empotradas, respecto a aquellas dotaciones que requieran el empleo de elementos externos para su correcto funcionamiento.

3. Dotación de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente, cuando menos, en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

La instalación deberá cumplir las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada, así como las establecidas en la legislación sectorial vigente.

4. Dotación de energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia, realizada de acuerdo con la vigente legislación sectorial de aplicación.

Cuando en aplicación de la normativa vigente sea necesaria la reserva de local para centro de transformación en el propio edificio, se deberán observar las siguientes condiciones:

- Se ubicará en planta sótano o semisótano, si la hubiere y, en su defecto en planta baja, en posición que facilite el acceso a los servicios de mantenimiento.

- El local estará tratado en todos sus parámetros de forma que garantice el aislamiento acústico y la radiación, de forma que no causa molestia o perjuicio a los usuarios del resto de dependencias.

- Junto con el proyecto de edificación se deberá aportar la documentación necesaria para acreditar estos aspectos.

5. Energía Solar.

a) Objeto y Ambito de Aplicación

Será obligatorio que las edificaciones de nueva construcción, según determinaciones de la presente ordenanza, estén dotadas de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, como apoyo a la fuente principal de energía.

Esta ordenanza se aplicará sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de carácter estatal, de la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como de la Ordenanza Municipal de Captación de Energía Solar para Usos Térmicos.

En cualquier caso, y sin entrar en contradicción con lo anterior, se cumplirán las siguientes condiciones de forma transitoria en tanto no se apruebe una regulación más específica:

La obligatoriedad se fija para edificaciones de nueva construcción para las que de acuerdo con el apartado siguiente se estime necesario y además la solicitud de licencia de obras se produzca con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan General en Revisión.

b) Parámetros reguladores

Será preceptiva la disposición de tales sistemas en edificaciones de nueva construcción destinadas a usos terciarios, equipamientos comunitarios y residenciales calificados con ordenanzas de *nueva creación*, en las que se prevea un consumo de agua caliente sanitaria superior a 2400 litros diarios. A estos efectos, se establecen los siguientes consumos medios por uso para evaluar el consumo previsto en las edificaciones:

USO	Consumo Medio Diario
Viviendas	120 l / vivienda
Hoteles y Residencias	100 l / habitación
Hospitales	60 l / cama
Instalaciones Deportivas	30 l / usuario

Con estos parámetros el proyecto de edificación justificará la procedencia o no de incorporar las instalaciones de energía solar.

Caso de ser necesaria la instalación de acuerdo con la presente ordenanza, será incluida en el correspondiente anexo de instalaciones del proyecto de ejecución, cumpliendo con la normativa sectorial vigente de aplicación, y en particular con el Reglamento de Instalaciones Térmicas de Edificios (R.I.T.E.) aprobado por Real Decreto 1751/1998 de 31 de Julio.

Si las condiciones del solar sobre el que se asienta la edificación (soleamiento, tamaño, etc..) son tales que hacen inviable el cumplimiento de los requisitos mínimos justificados en el proyecto de la instalación (superficie mínima para emplazamiento de paneles receptores y otros elementos), se entenderá justificada la no ejecución de la instalación . Para el resto de los casos, será obligatoria la ejecución de la instalación de acuerdo con el proyecto de la misma con carácter previo a la obtención de la primera ocupación.

c) Condiciones Ambientales de la Instalación

Los paneles receptores de energía solar, así como los depósitos acumuladores y cuantos elementos integran la instalación se ubicarán en cubierta, quedando integrados en el diseño de la edificación y teniendo especialmente en cuenta el impacto visual que pudieran producir. En cualquier caso, la altura máxima de los elementos asociados a la instalación no podrán superar los 3’5 m. por encima del forjado de techo de la última planta permitida, tratando siempre que los elementos de mayor tamaño queden por debajo de un plano imaginario formando 45º con el forjado de piso trazado desde la intersección de la fachada con dicho forjado.

En edificaciones plurifamiliares la instalación será colectiva, con centralización en cubierta y derivación individualizada para cada vivienda.

6. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.

Cuando la fuente de energía utilizada sea el gas, los combustibles sólidos, o los combustibles líquidos derivados del petróleo, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general vigentes que sean de aplicación, tanto para las redes de instalaciones como para la maquinaria vinculada a dichas energías.

7. Telefonía, Radio, Televisión y Telecomunicaciones.

Todos los edificios deberán construirse con previsión de las correspondientes canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Toda edificación contará con previsión de instalación de antenas receptoras de televisión y radio en frecuencia modulada. En todas las edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, se preverá la instalación de antena colectiva para ambos servicios.

En cualquier caso, todas las antenas de telecomunicación, incluidas las receptoras de señal vía satélite, deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que el impacto visual sea menor, prohibiéndose la instalación en fachadas exteriores del edificio.

Todas las edificaciones deberán atender a las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección y en concreto a la normativa que regula la Infraestructura Común de Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones (Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras Comunes en los Edificios para el Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones, Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, Orden de 26 de octubre de 1999 que desarrolla este Reglamento, etc.)

8. Instalaciones de climatización.

En el caso de instalación de sistemas de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos que queden vistos desde la vía pública sobre la fachada de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble.

En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación del sistema de climatización en el interior del inmueble, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

9. Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.

Salvo en el caso de las dependencias y/o locales que, por su peculiar destino, puedan ser cerrados, queda expresamente prohibida la ventilación exclusivamente mecánica de las dependencias destinadas a la permanencia de personas.

Toda instalación de ventilación o renovación forzada de aire atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.

Todas las edificaciones que cuenten con locales o viviendas para cuyo acceso se deban salvar desde el acceso común del edificio desniveles superiores o iguales a 2 plantas o una altura mayor a 6 metros, y todos aquellos de pública concurrencia con más de una planta, deberán disponer de ascensor.

Quedan excluidos los edificios destinados a vivienda unifamiliar, o aquellos que por sus peculiares características y destino, y previa justificación, no necesitasen de dicha instalación.

Podrán instalarse montacargas y/o montacoches en aquellos casos que así convenga al funcionamiento del edificio, cumpliendo las disposiciones establecidas en la presente normativa.

Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Cualquiera que sea la clase de aparato elevador instalado, deberá atender al cumplimiento de las normas exigidas por la legislación sectorial vigente de afección, y especialmente se atenderá a las disposiciones contenidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a Personas con Discapacidad en Andalucía, y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

11. Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación, sobre la base de criterios indicados en la normativa sectorial vigente de aplicación correspondiente, y debiendo cumplir además las determinaciones contenidas en las Normas Técnicas de Abastecimiento y Saneamiento de la Mancomunidad de Municipios de la Costa Tropical de Granada.

En cualquier caso la evacuación de aguas pluviales deberá resolverse de forma interior, quedando prohibida la expulsión directa a la vía pública.

12. Evacuación de humos y gases.

En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores ni por patios de manzana, debiendo hacerlo por el interior de los edificios, a través de las correspondientes cajas o registros practicados para darles albergue.

En caso de que discurran a través de patios de luces y/o ventilación, deberán asegurar una distancia mínima de 0,60 metros hasta cualquiera de los huecos vinculados a los mismos, debiendo quedar el conducto de ventilación incluido dentro de un cerramiento de protección integrado en el patio.

Los conductos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta, tratando, en el caso de que sean varios los conductos, de agruparlos evitando la dispersión de estos elementos en cubierta.

En el caso de edificios existentes que no contaran con dichos conductos y, siempre que existiere oposición por la comunidad de propietarios a efectos de su instalación por el interior del edificio, en los que se viniere ejerciendo una actividad, amparada por la correspondiente licencia municipal de apertura, que precisara de la evacuación de humos y olores, se podrá permitir como medida correctora la instalación de un sistema de depuración de humos y olores, previa petición y estudio, y sujeta a las condiciones que se determinen.

13. Instalación de hidrantes

1. Deben contar con la instalación de al menos un hidrante los siguientes edificios o establecimientos:

- Con carácter general, todo edificio cuya altura de evacuación descendente o ascendente sea mayor que 28 m o que 6 m, respectivamente.

- Los cines, teatros, auditorios y discotecas con superficie construida comprendida entre 500 y 10.000 m².

- Los recintos deportivos con superficie construida comprendida entre 5.000 10.000 m²

- Los de uso comercial o de Garaje o Aparcamiento, con superficie construida comprendida entre 1.000 y 10.000 m².

- Los de uso Hospitalario o Residencial, con superficie construida comprendida entre 2.000 y 10.000 m².

- Los de uso Administrativo, Docente o Vivienda, con superficie construida entre 5.000 m² y 10.000 m².

- Cualquier edificio o establecimiento de densidad elevada conforme al apartado 6.1 de esta norma básica no mencionado anteriormente, con superficie construida comprendida entre 2.000 m² y 10.000 m².

Los anteriores edificios o establecimientos deben contar con un hidrante más por cada 10.000 m² adicionales de superficie construida o fracción.

2. Los hidrantes de la red pública pueden tenerse en cuenta a efectos de cumplimiento de las dotaciones indicadas en el punto anterior. En cualquier caso, los hidrantes que protejan a un edificio deberán estar razonablemente repartidos por su perímetro, ser accesibles para los vehículos del servicio de extinción de incendios y, al menos, uno de ellos debe estar situado a no más de 100 m de distancia de un acceso al edificio.

3. Podrá eximirse de la obligatoriedad de dicha instalación de hidrantes en los casos en que así se estime por los Servicios Municipales de Extinción de Incendios, con la emisión del correspondiente informe

artículo 18

Condiciones ambientales de los edificios.

1. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad a la que se destinen, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruidos, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, de humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o gaseosos.

2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones establecidas en este artículo serán de aplicación en las obras de nueva planta, en las de rehabilitación y en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no suponga una desviación importante en los objetivos de las mismas.

La administración municipal podrá requerir a los titulares del inmueble para que efectúen las obras necesarias que permitan la adaptación del mismo a las condiciones establecidas en las presentes normas.

Se cumplirán las condiciones ambientales establecidas por la normativa y/u ordenanzas municipales, así como por las legislaciones sectoriales vigentes de afección.

3. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.

1. Sobre la edificación en Suelo urbano y urbanizable sólo podrán instalarse actividades autorizadas por la vigente Ley Andaluza 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el vigente Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre), o legislaciones y reglamentos que las suplieran.

Podrán igualmente instalarse aquellas actividades que en virtud del cumplimiento de las determinaciones de la legislación vigente de aplicación citada dispongan de las medidas apropiadas de corrección y/o prevención.

2. Además, para que una actividad pueda permitirse sobre una edificación en Suelo urbano y urbanizable, la misma deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias a terceros.

b) No utilizar en el desarrollo de la actividad elementos químicos que produzcan molestias a terceros.

c) Eliminar hacia el exterior emanaciones directas de gases y vapores molestos hacia terceros.

d) Disponer la maquinaria instalada de tal modo que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía tan escasa que no causen molestias a terceros.

e) Cumplir las condiciones sobre ruidos y vibraciones admisibles, conforme a las ordenanzas municipales y normativas sectoriales vigentes de afección.

f) Cumplir las condiciones de seguridad y prevención frente al fuego.

4. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.

Se deberán cumplir las disposiciones contenidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

5. Fomento de eficiencia energética.

El Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza municipal , o modificación puntual de la presente, incorporará de conformidad con las directrices emanadas de la por la Comunidad Autónoma, aquellas normas urbanísticas que fomenten la eficiencia energética , el fomento de la promoción de viviendas de nueva planta energéticamente eficientes y de la mejora de la eficiencia energética en la rehabilitación de viviendas.

artículo 19

Condiciones estéticas de la edificación.

1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de los edificios, las construcciones y las instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, de la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad y color, las especies vegetales y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen urbana.

2. Ámbito de aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales para la edificación, en la normativa de protección y en las condiciones particulares de regulación de cada calificación.

3. Condiciones de adaptación al entorno.

Las nuevas construcciones y las obras que alteren y modifiquen las existentes, deberán procurar la armonización con su entorno. La administración municipal podrá exigir la presentación de estudios de integración paisajística y/o visual, como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejado el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro.

Los edificios de nueva planta deberán, entre otros condicionantes, considerar su adaptación a la topografía del terreno, la integración de la vegetación existente de interés, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, el posible impacto de la edificación proyectada sobre los perfiles de la zona, la incidencia de la misma en el soleamiento y ventilación de las edificaciones de las fincas colindantes, la relación con las vías y/o espacios públicos, la adecuada respuesta tipológica de la solución proyectada, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano próximo.

La administración municipal podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana.

La administración municipal podrá también, a través de la redacción de las oportunas ordenanzas municipales, establecer criterios selectivos y/o restrictivos para el empleo de materiales en la edificación, así como para la fijación de las texturas y coloraciones admisibles para los mismos.

4. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determinen en estas Normas, así como a las especificadas en las condiciones particulares para cada zona, y en su caso, las derivadas de la normativa de protección de aplicación.

Para el caso de obras de remonte o ampliación de fachadas, los nuevos cuerpos deberán integrarse compositivamente con la fachada originaria.

En todo caso, las obras de rehabilitación atenderán a las condiciones establecidas en la normativa de protección del presente documento.

2. Para preservar la buena imagen urbana, no se permitirá el uso de tendedero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer todas las nuevas edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

5. Composición y materiales de las fachadas.

Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales en planta baja si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia.

Los huecos de las instalaciones comerciales, establecimientos públicos, pequeños talleres y garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio.

Los huecos practicables de la fachada quedarán separados de los linderos una distancia no inferior a 60 centímetros, a excepción de los escaparates de los locales comerciales y las puertas de acceso a garajes.

La utilización de bloques de hormigón para acabado, y las fachadas total o parcialmente alicatados, requerirán informe previo de los Servicios Técnicos Municipales, basado en el emplazamiento de la obra, tipo y modelo del material concreto a emplear y elemento concreto a tratar con dicho material.

En todas las edificaciones en esquina será necesaria la colocación de rótulos que indiquen los nombres de las calles. Estos rótulos atenderán al modelo aprobado por la administración municipal.

Criterio análogo se seguirá para la rotulación del número de calle correspondiente a los inmuebles.

6. Modificaciones de fachadas existentes.

1. El presente artículo será exclusivamente de aplicación sobre edificios no catalogados, donde podrá procederse a la modificación de sus fachadas, mediante la realización de un proyecto técnico que garantice el tratamiento unitario del conjunto arquitectónico y su adecuación al entorno y lugar donde se ubica.

2. Igualmente podrá procederse al cerrado de terrazas y balcones existentes, siempre y cuando responda a un proyecto técnico, que cumpliendo con el resto de normas, actúe sobre la totalidad de la fachada produciendo una solución unitaria de la misma. Dicho proyecto será presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

Queda expresamente prohibido el cerramiento anárquico y/o individualizado de terrazas o balcones existentes, siendo necesario presentar acuerdo de la comunidad de propietarios donde se apruebe una solución concreta que habrá de ser respetada por todos los vecinos.

7. Soportales.

En aquellas zonas o calificaciones donde el planeamiento permita la disposición de soportales en la edificación, éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán rebasar en ningún caso las alineaciones exteriores fijadas por el planeamiento con los elementos verticales de apoyo.

b) Su ancho interior libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

c) La altura libre mínima y la altura máxima corresponderán a las fijadas para las plantas bajas en las condiciones generales de la edificación, condiciones de usos y en las determinaciones de la correspondiente calificación.

8. Zócalos.

Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán contar con un tratamiento de zócalo con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.

Se recomienda el empleo de materiales pétreos naturales en los zócalos, evitándose materiales de escasa capacidad resistente, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.

Quedan prohibidos los zócalos tratados con materiales característicos de interiores, tales como cerámicos, vidriados, terrazos, etc.

No obstante junto con la solicitud de licencia se aportará propuesta de material concreto a emplear, a fin de ser evaluado por la comisión técnica municipal.

El zócalo podrá sobresalir con respecto al plano de fachada un máximo de cinco (5) centímetros.

9. Cuerpos Volados.

1. *Definiciones*

Se entiende por cuerpos volados, los cuerpos de la edificación que sobresalen del plano de fachada, pudiendo ser :

a) Cuerpos Volados Cerrados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pudiendo disponer huecos o ventanales.

b) Miradores Acristalados.

Son cuerpos volados que mantienen cerrados todos sus lados al exterior, pero a diferencia de los definidos anteriormente, deben además cumplir la exigencia de que estos cerramientos al exterior estarán constituidos íntegramente por paramentos acristalados.

c) Balcones o Voladizos Abiertos.

Cuerpos volados con al menos el lado de mayor dimensión abierto en toda su longitud al exterior, con una altura superior a 1,20 m por encima de la barandilla o pretil de protección en su caso. Pueden ser cubiertos o no.

d) Elementos Salientes.

Son partes integrantes de la edificación, o sus elementos constructivos - aleros, cornisas,…- no habitables ni ocupables, que poseen carácter fijo y que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de edificación.

2. *Regulación*

a) Condiciones Generales

Sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial con los vuelos definidos en la presente norma.

El saliente máximo desde el plano de fachada se establece en la presente Norma a partir de los anchos de calle y el tipo de cuerpo volado.

En las Zonas o calificaciones en las que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse dicho espacio con cuerpos volados.

No se permiten cuerpos volados en planta baja, debiendo quedar el punto más bajo de dichos cuerpos por encima de una altura de 3,30 m medidos desde la cota de referencia, y el saliente deberá quedar remetido al menos 0,25 metros respecto de la línea del borde externo de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado y/o cualquier elemento de mobiliario urbano existente en el viario o espacio público.

Todos los cuerpos volados, a excepción de los definidos como elementos salientes, deberán separarse de las fincas contiguas una distancia igual al saliente y como mínimo 0,60 metros.

En el caso de edificaciones que formen esquina con otra contigua de diferente promoción y/o propiedad, la distancia a la esquina será el doble de la del vuelo permitido, incluidos los cuerpos salientes.

b) Condiciones según tipo de vuelo.

1. Cuerpos Volados Cerrados.

Sólo se permite sobresalir de línea de fachada con cuerpos volados cerrados en aquellas fachadas que den a calle de ancho no inferior a 6 metros.

A partir de este ancho de calle se definen los salientes máximos permitidos a partir de la línea de fachada:

- En calles de ancho comprendido entre 6 y 10 metros, el vuelo máximo será de 0,50 metros.

- En calles de ancho comprendido entre 10 y 15 metros, el vuelo máximo será de 0,80 metros.

- En calles de ancho comprendido entre 15 y 25 metros, el vuelo máximo será de 1,10 metros.

- En calles de ancho superior a 25 metros, el vuelo máximo será de 1,5 m, siempre que además se cumpla que cualquier punto del cuerpo cerrado que vuele más de 1 m, está situado por encima de una distancia superior a 4,00 metros desde la cota de referencia.

- No se impone limitación a la longitud del vuelo a lo largo de la fachada, pudiendo ser del 100%, con la limitación de la separación a fincas colindantes definida en puntos anteriores."

2. Miradores acristalados.

Podrán sobresalir de la alineación oficial en el mismo modo en el que lo hacen los cuerpos volados cerrados, con la diferencia de que en calles de ancho inferior a 6 metros podrán implantarse miradores acristalados de vuelo máximo 0,30 metros, en una longitud máxima del 30 % de la total de la fachada.

3. Balcones o Voladizos abiertos.

Se permite sobresalir de la alineación oficial con el empleo de balcones o voladizos abiertos con las siguientes condiciones:

- El saliente, que se contará a partir del paramento de fachada, queda limitado a una longitud máxima del 10 % del ancho de la calle en la que se emplaza, con un máximo de 1,20 metros.

- Para calles de ancho superior a 25 m el vuelo podrá alcanzar una longitud de 1,60 metros siempre que se cumpla además que la distancia vertical entre cualquier punto del vuelo y la cota de referencia es superior a 4 metros.

- No se impone limitación a la longitud del vuelo a lo largo de la fachada, pudiendo ser del 100%, con la limitación de la separación a fincas colindantes definida en puntos anteriores."

4. Elementos Salientes.

Podrán sobresalir de la alineación oficial 10 cm. más que los balcones o voladizos abiertos siguiendo los mismos criterios de vuelo en función del ancho de la calle.

10. Marquesinas y toldos.

La altura libre mínima de marquesinas y toldos sobre la rasante de la acera contigua a la edificación será de 3,30 metros, debiendo en todo caso quedar remetidos respecto de la línea de borde exterior de acera cuando menos 0,25 metros.

Se admiten elementos colgantes no rígidos para los toldos que dejen una altura libre mínima respecto a la rasante de la acera de 2,5 metros. Con carácter general quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. No se permitirá en ningún caso la existencia de elementos sustentantes que apoyen directamente sobre la calzada o acera, salvo que sean desmontables y estén provistos de tapa para cubrir el hueco del empotramiento. En este último caso, será preceptivo informe de los Servicios Técnicos Municipales basado en la situación y condiciones de ocupación de espacio público tendente, entre otras, a garantizar que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal

11. Portadas, escaparates y anuncios.

En la decoración de plantas bajas de las edificaciones, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 0,15 metros con ningún elemento.

Las decoraciones publicitarias de locales comerciales, rótulos, escaparates o anuncios, deberán integrarse en la composición de la fachada, respetando los huecos de portales y/o locales propios y/o colindantes.

Los vuelos de rótulos y muestras no rebasarán las dimensiones fijadas para los elementos salientes en las presentes Normas.

Se atenderá en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las distintas ordenanzas municipales que se dicten al efecto.

12. Medianerías.

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.

Por razones de ornato el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de obras de mejora para su adaptación al entorno en fachadas visibles desde la vía pública; ya sea por el mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura del edificio y resultar medianerías al descubierto, así como en jardines o espacios libres particulares por ser visibles desde la vía pública. El incumplimiento injustificado habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las medidas a que se refiere el artículo 158.2 de la LOUA.

Igualmente el Ayuntamiento podrá elaborar una ordenanza que regule las condiciones estéticas de tratamiento de las medianerías, pudiendo exigir la adaptación de las mismas a los propietarios de los correspondientes inmuebles y actuar, en caso de desistimiento de éstos, mediante ejecución subsidiaria.

13. Cubiertas.

La solución de cubiertas atenderá a las determinaciones expresadas en las condiciones particulares de calificación, y/o normativa de protección correspondiente.

En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas el ángulo de inclinación máxima admisible será de 45º

Para cubiertas singulares deberá tramitarse un Estudio de Detalle que estudie entre otros aspectos, los volúmenes y su impacto visual en el medio urbano.

Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.

La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.

14. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.

Tanto los solares, como aquellos otros terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación exterior, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros.

Los cerramientos de parcelas, hacia vial o espacio público o hacia fincas colindantes, responderán a las condiciones particulares de calificación y/o normativas de protección de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura de tres (3) metros.

Excepcionalmente el Ayuntamiento podrá autorizar al propietario para destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, que en cualquier caso deberá cesar y en su caso, las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La dedicación del solar a este uso provisional no es óbice para el cumplimiento por el propietario de los deberes legales que dimanan de la normativa urbanística.

15. Protección de elementos naturales y vegetales.

El arbolado existente, sea de titularidad pública o privada, deberá ser protegido y conservado. Sólo se autorizará la eliminación de ejemplares por causas justificadas, previo informe favorable emitido al efecto, procurándose que afecten a los de menor edad y porte, y exigiéndose al responsable, en cualquier caso, su trasplante o sustitución por nuevos ejemplares, todo ello en los términos previstos en la Norma 147 del PGOU.

Capítulo 3 Calificaciones de la Edificación

Sección 1ª: Disposiciones Generales

artículo 20

Condiciones particulares de calificación. Ámbito de aplicación

1. En el ámbito del PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación. Se regulan en esta Ordenanza y de conformidad con las previsiones del Planeamiento, las condiciones a que deben ajustarse los edificios en función de su localización y usos permitidos.

Las condiciones particulares de calificación son las Ordenanzas que regulan las condiciones a las que deben ajustarse los edificios en función de su localización, junto con las condiciones de regulación de usos y generales de la edificación.

2. Los suelos a los que el plan General o el planeamiento que lo desarrolle les asigne una de las calificaciones global o pormenorizada de las contenidas en dicho planeamiento, deberán cumplir la ordenanza específica correspondiente a la calificación asignada.

3. Las condiciones que se señalan para los usos de la edificación serán de aplicación sobre todas las obras de nueva edificación, sobre las de reforma (restauración, rehabilitación, reestructuración y/o acondicionamiento) en las partes y condiciones que les afecten, y sobre las de conservación cuando su aplicación no suponga una desviación importante de los objetivos de las mismas.

artículo 21

Calificaciones contempladas en PGOU.

1. El PGOU distingue las siguientes calificaciones en Suelo urbano:

a) *Residencial. Unifamiliar o Plurifamiliar:*

- Residencial unifamiliar adosada. Existente y Nueva Creación.
- Residencial unifamiliar aislada y pareada. Existente y Nueva Creación.
- Residencial en manzana cerrada. Existente y Nueva Creación.
- Residencial plurifamiliar en bloque abierto. Existente y Nueva Creación.
- Residencial plurifamiliar en bloque aislado. Existente y Nueva Creación.
- Residencial unifamiliar en poblado de colonización.
- Residencial unifamiliar en núcleo rural.
- Residencial en Área de Reforma Unifamiliar Adosada
- Residencial en Área de Reforma Manzana Cerrada
- Residencial en Área de Reforma Bloque Abierto.

b) *Industrial*

- Gran Industria.
- Mediana y pequeña industria y almacenes
- Industria escaparate.
- Agroindustrial.

c) *Terciario*

- Edificación Terciario Comercial.
- Edificación Terciario No Comercial

d) *Equipamiento Comunitario*

artículo 22

Condiciones comunes a los usos de la edificación.

Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el PGOU, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones establecidas en esta Ordenanza.

Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados en el presente documento se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.

Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial específica vigente de afección, y específicamente, a las Ordenanzas municipales recogidas en el presente documento que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad de los mismos.

artículo 23

Usos posibles de la edificación bajo rasante.

Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:

a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Los usos no residenciales funcionalmente compatibles de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio disponiendo de acceso común.

artículo 24

Edificios o locales con varios usos

Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.
Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

artículo 25

Norma General de Compatibilidad de Usos.

Los usos de la edificación podrán ser implantados en las diferentes calificaciones definidas en la presente Ordenanza, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el presente artículo.

Se define con un coeficiente el grado máximo de implantación de cada uso en las calificaciones con las que son compatibles. Dicho coeficiente expresa el porcentaje máximo de m² útiles, del total permitido en la edificación, que podrán destinarse al uso compatible definido.

artículo 26

Residencial

a) *Residencial Unifamiliar*

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar en poblado de colonización: 100%

-Residencial unifamiliar en núcleo rural 100%

-Residencial Manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*

*Salvo en zona comercial donde no se admite este uso en planta baja.

-Gran industria: < 2%*

*Se admite una vivienda para guardia y custodia de las instalaciones con superficie máxima de 100 m² útiles.

-Equipamiento comunitario: ≤ 1%*

*Se admitirá una vivienda para guardia de las instalaciones en aquellas que así lo necesiten.

b) *Residencial Plurifamiliar*

El uso Residencial Plurifamiliar podrá darse en las siguientes calificaciones de suelo:

-Residencial en manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*

*Salvo en planta baja de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.

-Residencial residencial en bloque abierto existente y nueva creación: 100%*

*Salvo en plantas baja de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.

-Residencial en Bloque aislado existente y nueva creación: 100%*

*Salvo en las zonas donde específicamente el planeamiento impone alguna restricción a las plantas bajas.

artículo 27

Industrial

a) *Uso gran industria*

-En calificación industrial gran industria 100%

b) *Uso pequeña mediana industria*

En suelos calificados como:

-Edificaciones de la gran industria: 100%

-Edificaciones de la mediana y pequeña industria y almacenes: 100%

-Edificaciones de la industria escaparate: 100%

c) *Uso almacén*

-Residencial manzana cerrada existente o nueva creación:

Sobre rasante 25%*

Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Residencial plurifamiliar en Bloque abierto existente o nueva creación: 25%*

* En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Edificación agro industrial: 100%

-Edificación de la gran industria: 100%

-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacenes: 100%

-Edificación de la industria escaparate: 100%

-Edificación terciario comercial: 50%*

*Vinculado a la actividad comercial principal.

-Edificación terciario no comercial: 25%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Edificación equipamiento comunitario: 25%*

*Ligado a la actividad del equipamiento.

d) *Pequeños Talleres*

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: <25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación: <25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: <50%*

*Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Edificaciones de la gran industria: 100%

-Edificaciones de la mediana y pequeña industria: 100%

-Edificaciones de la industria escaparate: 100%

-Edificaciones terciario comercial: 25%*

*Inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.

-Edificaciones terciario no comercial: 25%*

*Inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales, en plantas bajas o sótanos.

e) *Talleres Artesanales*

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación: 100%

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 25%*

*Sólo en planta baja

-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación. 25%*

*Sólo en planta baja.

-Residencial unifamiliar en poblado colonización: 100%

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: 100%

-Edificación de la gran industria: 100%

-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 100%
-Edificación de la industria escaparate: 100%
-Edificación terciario comercial: 25%
-Edificación terciario no comercial 25%*
*Sólo en planta baja

f) *Agroindustrial*
-Edificación agroindustrial: 100%
-Edificación de la gran industria: 100%
-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 100%
-Edificación de la industria escaparate: 100%

artículo 28

Terciario

1. Terciario Comercial

a) *Centros comerciales integrado (uso exclusivo)*
-Terciario Comercial 100%

b) *Gran establecimiento comercial/grandes superficies(uso exclusivo)*
-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*
*Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.
-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación: 100%*
*Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.
-Residencial plurifamiliar bloque aislado existente y nueva creación: 100%
-Edificación terciario comercial: 100%

c) *Superficies Medias(uso exclusivo)*
-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*
*Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.
-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación: 100%*
*Salvo en el centro comercial existente donde no se admite uso exclusivo comercial.
-Residencial plurifamiliar bloque aislado existente y nueva creación: 100%
-Residencial unifamiliar en núcleo rural 100%
-Edificación terciario comercial: 100%

d) *Comercio local de gran superficie (uso no exclusivo)*
-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: ≤ 50%
-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación ≤ 50%
-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación ≤ 50%
-Edificación agroindustrial: 10%*
*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad agroindustrial.
-Edificación de la gran industria: 5%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.
-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 10%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.
-Edificación de la industria escaparate: 20%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.
- Edificación terciario no comercial. 25%*
* Sólo planta baja.
-Edificación terciario comercial: 100%

e) *Local Comercial. Comercio Local (uso no exclusivo)*
-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 50%*
*Sólo en planta baja.
-Residencial Manzana cerrada existente y nueva creación: ≤ 50%
-Residencial plurifamiliar bloque abierto existente y nueva creación: ≤ 50%
-Residencial plurifamiliar bloque aislado existente y nueva creación: ≤ 50%
-Residencial unifamiliar en núcleo rural: ≤ 50%
-Edificación agroindustrial: 10%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.
-Edificación de la industria escaparate: 20%*
*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.
-- Edificación terciario comercial 100%
-Edificación terciario no comercial: 25%*

*Sólo locales de planta baja.

-Edificación equipamiento comunitario: 5%*

*Relacionado con la actividad del equipamiento.

f) *Instalación suministro de combustible (gasolinera)*

-Edificación de la mediana y pequeña industria: 100%

-Edificación terciario comercial: 10%*

*Sólo en terciario comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellas que por ley sea obligatoria la dotación de punto de suministro de combustible.

2. Terciario No Comercial

a) *Oficinas*

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación: 100%

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*

*En centro comercial máximo 50%

-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación: 100%*

*En centro comercial máximo 50%

-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: 100%

-Edificación agroindustrial: 100%

-Edificación de la gran industria: 100%

-Edificación de la mediana y pequeña industria: 100%

-Edificación de la industria escaparate: 100%

-Edificación terciario comercial: 50%

-Edificación terciario no comercial: 100%

b) *Hospedaje*

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación: 100%

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 100%

-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación: 100%

-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación: 100%

-Residencial unifamiliar en poblado de colonización: 100%

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: 100%

-Edificación de la industria escaparate: 100%

-Edificación terciario comercial: 50%

-Edificación terciario no comercial: 100%

c) *Recreativo*

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimiento.

-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. establecimientos de esparcimiento separadas un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación: 100%*

*En centro comercial máximo 50%.Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimiento.

-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimiento separadas un mínimo de 250 m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.

-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos separadas un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.

-Residencial unifamiliar en poblado de colinización: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimiento.

-Residencial unifamiliar en núcleo rural: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos sólo no uso exclusivo y separadas de cualquier edificación residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje en un mínimo de 250m.

-Edificación agroindustrial: 10%*

*Actividades motivadas por la propia actividad como bares y restaurantes.

-Edificación de la gran industria: 10%*

*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes.

-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén: 100%*

* Sólo actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio que por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbano residencial.

-Edificación de la industria escaparate: 100%*

* Sólo actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio y recreo generadoras de una buena imagen urbana..

-Edificación terciario no comercial: 100%*

*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo.

d) *Garaje*

-Residencial unifamiliar adosada existente y nueva creación.

En planta baja y sótano.

-Residencial unifamiliar aislada/pareada existente y nueva creación.

En planta baja y sótano.

-Residencial manzana cerrada existente y nueva creación.

En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.

En unifamiliar zona comercial en sótano y una plaza máximo en planta baja.

En zona no comercial en planta baja y sótano.

-Residencial plurifamiliar en bloque abierto existente y nueva creación:

En zona comercial sólo en sótano.

En zona no comercial sótano y planta baja.

-Residencial plurifamiliar en bloque aislado existente y nueva creación:

En planta sótano/semisótano y/o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.

-Residencial unifamiliar en poblado colonización.

En planta baja.

-Residencial unifamiliar en núcleo rural.

En planta baja o sótano.

-Edificación agroindustrial.

En planta baja y sótano.

-Edificación de la gran industria.

En planta baja y sótano.

-Edificación de la mediana y pequeña industria y almacén.

Planta baja y sótano.

-Edificación de la industria escaparate.

Planta baja y sótano.

-Edificación terciario comercial.

Planta baja y sótano.

-Edificación terciario no comercial.

En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.

-Edificación equipamiento comunitario.

Dependiendo del uso concreto sólo en planta sótano o en sótano y bajo.

artículo 29

Equipamiento

Podrá implantarse en todas las calificaciones cuando así lo permita la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 4. Ordenanza Particular de la Edificación Residencial

Sección 1ª: Disposiciones Generales

artículo 30

Tipos de vivienda: definiciones y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso exclusivo de vivienda, a aquel uso residencial de la edificación consistente en el alojamiento familiar con carácter exclusivo que ocupa la totalidad de un inmueble. Según albergue una o más viviendas será de carácter unifamiliar o plurifamiliar, respectivamente. Este uso de la edificación es posible en edificios ubicados sobre Suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de

promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

Se entiende por uso no exclusivo de vivienda a aquel uso residencial de la edificación, consistente en el alojamiento familiar que se desarrolla sobre un inmueble que alberga otros tipos de actividades. Este uso de la edificación podrá implantarse como uso dominante de la edificación sobre suelos donde estén permitidos los usos pormenorizados residenciales de vivienda unifamiliar y/o vivienda plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

También podrá implantarse como uso compatible de otro dominante sobre un mismo inmueble, sólo en el caso de uso no exclusivo de vivienda plurifamiliar, y siempre que así lo permitan las condiciones de usos de esta Ordenanza conforme al PGOU.

Para el caso de uso dominante de la edificación de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, en cualquiera de sus regímenes de promoción, se permiten los usos compatibles establecidos para las distintas calificaciones.

artículo 31

Condición de vivienda exterior.

Toda vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones que le otorgan la condición de vivienda exterior:

a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación –estancias, dormitorios, despachos y cocinas– tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en la normativa.

b) Al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre de dominio y uso público, sobre patio de manzana que cumpla con las dimensiones exigidas en la presente normativa o sobre espacio libre de parcela en caso de edificaciones aisladas.

La longitud de fachada mínima al exterior (según condiciones anteriores) por vivienda será de:

- En suelo Urbano con Calificaciones *Existentes.*

  5 m. para edificaciones plurifamiliares.

  6 m. para edificaciones unifamiliares.

- En suelo Urbano o Urbanizable con Calificaciones *Nueva Creación*

  6 m. para edificaciones plurifamiliares.

  7 m. para edificaciones unifamiliares.

En caso de viviendas desarrolladas en dos plantas dentro de una edificación plurifamiliar (viviendas tipo duplex), la longitud mínima de fachada exterior podrá descomponerse al 50% entre las dos plantas.

Para viviendas plurifamiliares desarrolladas en esquina, podrá descomponerse la longitud entre las dos fachadas que configuran la esquina, siempre que la distribución interna permita la disposición de dos habitaciones vivideras al frente de fachada.

En caso de apartamentos bastará con un (1) hueco al exterior en la pieza principal que dispondrá de al menos 3,5 metros de fachada al exterior.

Las condiciones de longitud de fachada mínima exterior por vivienda tienen carácter de obligatorio, contemplándose como excepción el caso de solares catastrales existentes con lindero frontal inferior a la dimensión mínima de fachada exigida.

artículo 32

Programa funcional y superficie mínima de las viviendas.

1.- La vivienda mínima dispondrá de estancia-comedor-cocina, un dormitorio principal y un cuarto de baño completo, con una superficie útil no inferior a 45 m2, no computando en esta superficie la correspondiente a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes.

No obstante, podrán disponerse apartamentos compuestos por un sólo espacio habitable de estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo, con superficie útil no inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados, (dentro de los cuales no podrán computarse las superficies correspondientes a terrazas, balcones, ni espacios anejos ni comunes), siempre que el número de apartamentos de estas características a implantar dentro del edificio sea inferior o igual al 20 % del número total de viviendas (incluidos los apartamentos).

Las superficies útiles mínimas de las distintas estancias que componen una vivienda serán las establecidas en la normativa de Viviendas de Protección Oficial (VPO).

No obstante, en caso de viviendas de autopromoción, en las que el diseño de un programa funcional personalizado así lo justifique, podrá exceptuarse del cumplimiento de dichas superficies mínimas

2.- Toda vivienda dispondrá de un lugar destinado a tendedero. Dicho lugar podrá ser un patio interior, reserva de espacio en cubierta que habrá de asignar a cada vivienda o una estancia ventilada específica para este uso. En caso de ubicarse en fachada o con huecos al exterior, deberán ser tratados con cerramientos tipo lamas, celosías o similar, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

No podrán destinarse a este uso zonas expuestas al exterior o situadas bajo rasante.

3.- Para viviendas promovidas en régimen de protección oficial, en relación con las superficies mínima de las viviendas, se estará a lo señalado en la vigente normativa de viviendas de protección oficial, o de la que en su caso la supliera, siempre y cuando las viviendas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de promoción que fijase unas condiciones dimensionales más restrictivas.

artículo 33

Altura libre de plantas con usos de viviendas.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier vivienda será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie útil de la misma, pudiendo reducirse a un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros en el resto de la misma.

artículo 34

Dimensiones de los accesos y elementos comunes de las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente (Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Condiciones de Protección Contra Incendios, Telecomunicaciones,….)

artículo 35

Dotación de ascensores en edificios con uso de vivienda.

1. Todos los edificios con uso dominante de viviendas plurifamiliares en los que para acceder a alguna de ellas haya de salvarse desde el acceso común desniveles iguales o superiores a dos plantas y/o una altura superior a 6 metros, deberán disponer de ascensor.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

artículo 36

Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda.

1) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

2) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

Para plurifamiliares la mayor de:

- 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

- 1 plaza por cada 100 m2 construidos sobre rasante.

Para unifamiliares:

- 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

3) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento ligadas a viviendas serán de 2,20 x 4,50 metros.

4) En todos los casos, la reserva se efectuará en interior de edificación.

5) En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

6) Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de vivienda unifamiliar situados sobre parcelas de superficie inferior a cincuenta (50) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m.

-Los de uso dominante de vivienda plurifamiliar ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

7) En casos justificados de inviabilidad técnica para dar cumplimiento al número de plazas exigidas por la presente norma, se admitirá la reducción de un máximo de hasta 10 plazas, debiendo cumplirse las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento.

artículo 37

Definición de Centro Comercial

A efectos de la aplicación de las presentes Normas, se define como Centro Comercial el área delimitada por las calles Posta-Nueva-Plaza de la Aurora-C/ Obispo-C/ Notario Gómez Acebo-Avda. de la Constitución-Avda. de Salobreña-C/ Muralla-C/ Catalanes-C/ Cruz de Conchas-C/ Enrique Montero y C/ La Posta.

artículo 38

Definición de Zona Comercial

A efectos de aplicación de las presentes Normas, se definen, por núcleos, las siguientes:

1. **Motril**

Está constituida por las calles incluidas en el Centro Comercial y, además, las siguientes: Calle Cruces / Camino de San Antonio / Calle Ancha / Calle Santísimo

Calle Enrique Martín Cuevas / Calle La Posta / Calle Francisco González Carrascosa Calle Canteras / Calle Cuartel de Simancas / Rambla de Capuchinos / Avda. Pío XII Calle Nueva / Calle Higuito / Calle Mainavas / Calle Fundición / C/ Ramón y Cajal Calle Vilchez / C/ Vicario / C/ López Rubio / Calle Cuevas / Huerta de la Condesa Calle Doctor Tercedor / Avda. Rodríguez Acosta / Avda. de Andalucía / Avda. de Salobreña / Plaza San Sebastián / Calle Cañas / Calle Cartuja / C/ Enrique Montero Calle Cruz de Conchas / Calle Catalanes / C/ Muralla / Calle San Rafael / Calle Zapateros / Calle Cardenal Belluga / Calle Correo / Plaza de España / Plaza Díaz Moreu / Calle Romero Civantos / Avda. de San Agustín Calle Borde de la Acequia y Calle Aguas del Hospital.

2. **Torrenueva**

Constituida por las vías denominadas Paseo Marítimo / Calle Real y Carretera de Almería

3. Varadero – Santa Adela

Se incluyen en estos núcleos la C/ Julio Moreno y C/ Carrera del Mar.

4. Playa de Poniente

Camino del Pelaillo y transversales.

5. Calahonda

Paseo de la Playa y Avda. de los Geranios.

Sección 2ª: Calificaciones de la Edificación Residencial

artículo 39

Edificación Residencial Unifamiliar Adosada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Adosada: Existente y Nueva Creación*, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Adosada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Adosada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (vivienda unifamiliar adosadas en torno a patios de manzana, que cumplirán las condiciones específicas marcadas para estos patios)

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Unifamiliar Adosada (RARADS), asimilándose a la edificación unifamiliar adosada de nueva creación

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. *Parcela mínima.*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Unifamiliar Adosada Existente:

-Superficie mínima: 80 m²

-Lindero frontal: 6 m.

b) Unifamiliar Adosada De Nueva Creación:

-Superficie mínima: 120 m²

- Lindero frontal: 7 m.

En caso de no llevarse a cabo parcelación unitaria por vivienda por desarrollarse la agrupación de viviendas en parcela única en régimen de división horizontal, se entiende que cada vivienda deberá desarrollarse sobre una superficie de suelo con idénticas condiciones dimensionales (superficie y linderos) a las definidas como parcela mínima. Como garantía, cada propietario tendrá una cuota de participación sobre la parcela equivalente a la parcela mínima. En estos casos, la parcela objeto de

la actuación en conjunto tendrá el carácter de indivisible, y así se deberá hacer constar en el acuerdo de concesión de licencia.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. *Agregaciones y segregaciones.*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Existirá un retranqueo de fachada de al menos 3 m. de la alineación exterior, excepto en los casos de parcelas integrantes de una manzana cerrada que deberán ajustarse a las condiciones particulares de la alineación, en función de la consolidación de esta. En ningún caso podrán generarse medianerías vistas.

2. Se deberán respetar las alineaciones existentes, y será obligatoria la alineación exterior con plano de cerca en fachada con las particularidades definidas en las condiciones estéticas de la presente calificación.

3. En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada Existente, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, o se tomará el de las fincas colindantes en caso de modificarse. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

4. Para la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a:

- 60 metros en calificación existente
- 70 metros en calificación de nueva creación.

En caso de emplazarse en parcelas existentes de mayor tamaño deberá realizarse estudio de detalle bien para justificar la procedencia de su implantación o llevar a cabo la apertura de un vial o espacio público que ajuste las dimensiones máximas permitidas.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima para todas las plantas, incluida la baja será de:

1. Unifamiliar Adosada Existente: 80 % de la superficie de parcela.

2. Unifamiliar Adosada Nueva Creación: 65 % de la superficie de parcela.

5. Ocupación bajo rasante.

Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada a los usos compatibles regidos por las condiciones de norma específicas de actividad, así como a zonas de instalaciones y/o anejos de la vivienda.

La planta sótano o semisótano podrá ocupar, tanto para Existente como Nueva Creación, el 80% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU

2. Para esta calificación no será mayor de Baja y dos, cumpliendo el parámetro en unidades métricas establecido en las Ordenanzas Generales de Edificación.

3. El número de plantas definido en documentación gráfica tendrá carácter obligatorio para las líneas de edificación consolidadas por edificación ajustada a la altura máxima permitida.

A estos efectos se entenderá por consolidada la manzana que se encuentre edificada en más de un 50% con construcciones de antigüedad inferior a 40 años. Las implantaciones en manzanas consolidadas deberán respetar la altura establecida en estas.

En cualquier caso la implantación de esta tipología deberá evitar la consolidación de medianerías vistas, debiendo adaptarse en los bordes adosados a las construcciones consolidadas adyacentes.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación.*

En el caso de edificaciones con ático, no podrá disponerse elemento construido alguno por encima de la cubierta de dicha planta ático.

8. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad máxima de acuerdo con los siguientes valores, en función de la altura propuesta:

a). para edificios de dos plantas: 1,30 m²/m²

b) para edificios de dos plantas más ático: 1,5 m²/m²

c) para edificios de tres plantas: 1,80 m²/m²

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En el caso de cubiertas inclinadas, computará edificabilidad toda aquella superficie que disponga de una altura libre superior o igual a 1,5 m. bajo el espacio cubierto.

No computará edificabilidad la superficie anexa al torreón de salida a cubierta, siempre que en conjunto ambas construcciones no superen los 20 m² construidos.

9. Patios.

Se permiten los patios de parcela, con las condiciones expresadas para los mismos en el apartado referido a las *Normas Generales de la Edificación*.

En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas propias para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana en las *Normas Generales de la Edificación*.

10. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación.

2. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

3. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.

4. La superficie generada con el retranqueo obligatorio no podrá ser ocupada por mas vuelos que los definidos como elementos salientes en las Ordenanzas Generales.

11. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica u otras limitaciones:

-Residencial unifamiliar: 100%

-Talleres artesanales: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.

-Garaje: 100%*

*En planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

12. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales *"Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda"*.

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,50 x 5,00 metros

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

artículo 40

Edificación Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Residencial Unifamiliar Aislada Existente y Nueva Creación* y *Residencial Unifamiliar Pareada Existente y Nueva Creación*, en los documentos gráficos del presente PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo propongan como tales.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada Existente, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación Residencial Unifamiliar Aislada/Pareada de Nueva Creación, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Esta calificación no podrá ser implantada en las zonas definidas como Zonas Comerciales ni en el Centro Comercial, ni tampoco en las zonas que el planeamiento de desarrollo defina como tales.

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar mediante edificaciones que se sitúan aisladas sobre la parcela, separándose de todos los linderos de la misma, salvo en el caso de viviendas pareadas adosadas por un lindero.

En los casos de pareada deberán realizarse como una sola unidad formal y un único proyecto.

Si existieran medianerías en situación de consolidación, las nuevas construcciones deberán obligatoriamente adosarse a la medianería existente.

En el Barrio de Santa Cruz, considerado como un caso particular, las determinaciones que se establecen para esta calificación podrán se modificadas mediante Estudio de

Detalle. No obstante, se tenderá siempre a mantener los parámetros de ocupación, edificabilidad , retranqueos... existentes con anterioridad en la parcela a estudiar.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. *Parcela mínima.*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Aisladas.

a.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 300 m²
- Lindero frontal mínimo: 12 m.

a.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 400 m²
- Lindero frontal mínimo: 15 m.

a.3. Calificación Aislada Especial (Villa Astrida)

- La existente en parcelario a la entrada en vigor del PGOU

b) Pareadas.

b.1. Calificación Existente.

- Superficie mínima: 250 m²
- Lindero frontal mínimo: 12 m.

b.2. Calificación Nueva Creación.

- Superficie mínima: 300 m²
- Lindero frontal mínimo: 12 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. *Agregaciones y segregaciones*.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

En el caso concreto de Villa Astrida, no podrá realizarse segregación sin la tramitación previa de un Plan Especial.

3. Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, y separada también del resto de linderos de la parcela. El valor de tales retranqueos, será:

a) Calificación Existente*:* 3 m. de todos los linderos

b) Calificación Nueva Creación:

- 5 m. del lindero frontal.
- 3 m. del resto de linderos.

2. En el caso de viviendas Pareadas, tales retranqueos no se darán, obviamente, en el lindero adosado.

3. El espacio de estos retranqueos no podrá ser ocupado por construcción alguna incluidos los vuelos, a excepción de los elementos salientes en todos los casos y de los cuerpos volados según las condiciones particulares de estética de la presente calificación.

4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación máxima de parcela para todas las plantas, incluida la baja será:

a) Calificación Existente (pareadas y aisladas): 50%

a.1) Calificación Aislada Especial (Villa Astrida). La existente a la entrada en vigor del Plan con un aumento admisible de un 1% sobre parcela bruta.

b) Calificación Nueva Creación (pareadas y aisladas): 40%

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento completo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

5. Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, zonas de instalaciones y/o anejos de la vivienda.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, salvo un 10% de la superficie de parcela que podrá destinarse a terraza o vestíbulo de acceso y, en todo caso, quedará retranqueado un mínimo de 3 m. de cualquier lindero.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU.

2. En esta calificación la altura máxima no será superior a tres plantas (baja + dos), cuyas dimensiones en unidades métricas es la establecida en el apartado de *Normas Generales de la Edificación.*

3. Se estará a lo dispuesto en el mencionado epígrafe para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima permitida.

4. Se tomará como cota de referencia para medición de alturas, la rasante interior de parcela, tal como se define en las *Normas Generales de la Edificación*.

5. En el caso de parcelas con rasante interior en pendiente superior al 10%, se trasladará la altura máxima permitida en el lindero frontal hasta un fondo máximo de 10 m. contados a partir de dicho lindero.

7. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad máxima en función de la superficie de parcela tal que:

- Aisladas de calificación Existente o Nueva Creación: 0,65 m²/²
- Pareadas de calificación Existente: 0,75 m²/²
- Pareadas de calificación Nueva Creación: 0,65 m²/²

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. En los supuestos de obras de conservación, restauración, rehabilitación y acondicionamiento de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

8. Patios.

Los patios interiores, si existen, cumplirán las condiciones establecidas para los mismos en el apartado de *Normas Generales de la Edificación*

9. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del documento del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. Se permiten cuerpos volados, de dimensión máxima de un (1) metro, en fachada principal, sobre el retranqueo obligatorio de cinco (5) metros desde la alineación exterior, en el caso de calificaciones de nueva creación.

3. Los cerramientos de parcelas hacia vial o espacio público, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja, celosía o con seto vegetal. Podrán situarse sobre zócalo macizo de altura máxima de un (1) metro; el conjunto no habrá de superar una altura de doscientos veinte (220) centímetros.

4. Los cerramientos de parcela hacia fincas colindantes serán opacos y deberán tener una altura máxima de: 220 centímetros medidos en el lindero desde la rasante interior de parcela de la vivienda de mayor cota y 360 cms. medidos en el mismo punto desde la rasante interior de parcela de la vivienda de menor cota.

10. Condiciones particulares de uso.

Serán usos compatibles en esta calificación:

-Residencial unifamiliar: 100%

-Talleres artesanales: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos separadas un mínimo de 250m de usos residencial y equipamientos sanitarios y hospedaje.

-Garaje: 100%*

*En planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

11. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

Se cumplirá con lo establecido en las Normas Generales *"Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda"*.

En concreto se establece una reserva mínima de 1 plaza por vivienda que deberá ubicarse en interior de la edificación sin poder ocupar la zona de retranqueo obligatorio salvo en las excepciones previstas en la presente calificación.

Las plazas deberán contar con una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 metros.

En caso de viviendas con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

artículo 41

Edificación Residencial en Manzana Cerrada. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de aplicación.

1. Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como *Residencial en Manzana Cerrada Existente y Nueva Creación*, en los documentos gráficos del PGOU, y en las que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación *Residencial en Manzana Cerrada Existente*, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano ordenado se pueda optar por esta calificación.

La calificación *Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación*, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de manzanas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar o unifamiliar con edificaciones entre medianeras que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Podrán realizarse manzanas cerradas cuya construcción quede organizada en torno a un espacio privativo comunitario libre de edificación (patio de manzana). En este caso cumplirán con las determinaciones *Generales de la Edificación para Patio de Manzana*.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección.

Los parámetros urbanísticos definidos en el presente artículo serán de aplicación a los suelos calificados como Residencial en Área de Reforma Manzana Cerrada (RARMC), asimilándose a la edificación residencial manzana cerrada de nueva creación

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. *Parcela mínima.*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Independientemente de su destino unifamiliar o plurifamiliar se establece como parcela mínima aquella con lindero frontal mayor o igual a 6 metros.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

b.1. Unifamiliar

- Superficie mínima: 100 m²
- Lindero frontal: 7 m.

b.2. Plurifamiliar:

- Superficie mínima: 300 m²
- Lindero frontal: 10 m.

Para ambas calificaciones se fija un frente máximo de parcela de 70 metros.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

Las parcelas resultantes de unidades de ejecución ordenadas en documentación gráfica de PGOU se consideraran admisibles aunque no cumplan las condiciones anteriores.

Las edificaciones en ladera asumirán la longitud máxima de frente fijado en la presente ordenanza, y además la separación entre edificaciones será equivalente al menos, a un tercio 1/3 de la longitud de la construcción de mayor longitud y nunca menor de 12 metros, con objeto de evitar grandes pantallas sobre la ladera.

Las edificaciones en manzana cerrada configuradas en torno a un patio de manzana, podrán superar el frente máximo de parcela definido pudiendo alcanzar una longitud máxima de 110 metros.

2. *Agregaciones y segregaciones*.

a) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada Existente:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima existente.

b) Para Calificación Residencial en Manzana Cerrada de Nueva Creación:

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima de nueva creación.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

Deberán atenderse, en su caso, a las normas de protección establecidas al efecto para elementos catalogados.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del PGOU, salvo que aparezca grafiada expresamente en los mismos una línea de edificación retranqueada.

No obstante lo anterior, en calificaciones de nueva creación, mediante la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, se podrá modificar los parámetros de ocupación, alineaciones interiores y separación a linderos públicos y privados, justificándose la mejora que ello aporta a la integración morfológica de la edificación en la trama

urbana, a las condiciones de salubridad del edificio y de ordenación del suelo libre de interior de la manzana.

4. Ocupación de parcela.

1. La ocupación de la parcela por la edificación será la resultante del cumplimiento de las *Normas Generales de la Edificación* de este documento, respecto de patios, condiciones de las viviendas, edificabilidad máxima y todas las que le sean de aplicación, pudiendo llegar al 100%.

Cuando se trate de parcelas edificadas con patio de manzana la planta baja no ocupará la superficie destinada a dicho patio, salvo que dicha planta se destine a otros usos compatibles diferentes de vivienda, iniciándose el patio a partir de esta planta.

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original.

5. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables), así como a zonas anejas vinculadas a un uso complementario en planta baja que así lo permita.

2. El perímetro de la planta sótano o semisótano podrá ocupar el cien por cien de la superficie de parcela, incluso en el caso de patios de manzana.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del PGOU.

2. Con carácter general, para esta calificación, la altura máxima se establece en siete plantas (Baja + 6), cumpliendo el parámetro en unidades métricas establecido en las Normas Generales de Edificación.

3. Cuando, en suelo urbano consolidado, se fijan alturas máximas diferentes dentro de una misma manzana, y esta diferencia llega a la línea de fachada, la edificación de mayor altura se deberá retranquear 2 metros respecto al lindero medianero en todas las plantas que se eleven sobre la de menor altura. Esta zona retranqueada deberá formalizarse con tratamiento de fachada, tanto en composición de huecos como en materiales.

4. El número máximo de plantas establecido en la documentación gráfica del PGOU tendrá carácter de obligatorio en las zonas definidas como Zona Comercial, así como en las propuestas por el planeamiento de desarrollo. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la crujía estructural, en cada caso.

En el resto de parcelas calificadas como residencial manzana cerrada se podrá ejecutar una planta menos de la fijada como máxima. Excepcionalmente y previa justificación, podrá construirse una planta menos y otra con un cuerpo mínimo edificado, cuyo fondo quedará determinado por las necesidades y la crujía estructural, en cada caso.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación* de la presente normativa.

8. Edificabilidad máxima.

1. Residencial Manzana Cerrada Existente.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. Edificios de dos plantas	*(B+1):*	*2,0 m²/m²*
b. Edificios de dos plantas más ático	*(B+1+A):*	*2,6 m²/m²*
c. Edificios de tres plantas	*(B+2):*	*3,0 m²/m²*
d. Edificios de tres plantas más ático	*(B+2+A):*	*3,6 m²/m²*
e. Edificios de cuatro plantas	*(B+3):*	*4,0 m²/m²*
f. Edificios de cuatro plantas más ático	*(B+3+A):*	*4,6 m²/m²*
g. Edificios de cinco plantas	*(B+4):*	*5,0 m²/m²*
h. Edificios de cinco plantas más ático	*(B+4+A):*	*5,6 m²/m²*
i. Edificios de seis plantas	*(B+5):*	*6,0 m²/m²*
j. Edificios de seis plantas más ático	*(B+5+A):*	*6,6 m²/m²*
k. Edificios de siete plantas	*(B+6):*	*7,0 m²/m²*

2. Residencial Manzana Cerrada de Nueva Creación.

Para esta calificación, tanto para unifamiliar como plurifamiliar, la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. Edificios de dos plantas	*(B+1):*	*1,7 m²/m²*
b. Edificios de dos plantas más ático	*(B+1+A):*	*2,0 m²/m²*
c. Edificios de tres plantas	*(B+2):*	*2,6 m²/m²*
d. Edificios de tres plantas más ático	*(B+2+A):*	*3,0 m²/m²*
e. Edificios de cuatro plantas	*(B+3):*	*3,5 m²/m²*
f. Edificios de cuatro plantas más ático	*(B+3+A):*	*3,9 m²/m²*
g. Edificios de cinco plantas	*(B+4):*	*4,4 m²/m²*
h. Edificios de cinco plantas más ático	*(B+4+A):*	*4,8 m²/m²*
i. Edificios de seis plantas	*(B+5):*	*5,3 m²/m²*
j. Edificios de seis plantas más ático	*(B+5+A):*	*5,5 m²/m²*
k. Edificios de siete plantas	*(B+6):*	*6,0 m²/m²*

3. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

4. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

9. Patios.

1. Para las condiciones de los patios se remite al cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas para los mismos en el apartado de *Normas Generales de la Edificación.*

2. No se admiten los patios abiertos a fachada y patios abiertos a fachada tipo inglés en suelo urbano consolidado.

10. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión máxima para los frentes de manzana en zonas de nuevos desarrollos no superará los setenta (70) metros.

11. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Normas Generales de la edificación, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del PGOU, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

12. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con la presente calificación:

-Residencial unifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en zona comercial, donde se aplicará el apartado 2.a) de este punto.

-Almacén Sobre rasante 25%*

Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Pequeños talleres: 25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Talleres artesanales: 25%*

*Sólo en planta baja

-Gran establecimiento comercial (uso exclusivo): 100%*

*No en centro comercial

-Superficies medias (uso exclusivo): 100%*

*No en centro comercial

-Comercio local gran superficie: 100%*

*En centro comercial se limita al 50%

-Local comercial: 100%*

*En centro comercial se limita al 50%

-Oficinas: 100%*

*En centro comercial se limita al 50%.

En casos excepcionales debidamente justificados en parcelas con características morfológicas que no sean adecuadas para la implantación de uso residencial, se admitirá una implantación de esta actividad al 100%.

*Las oficinas interiores carentes de fachada hacia la vía pública, hacia un espacio exterior público o a un patio de manzana, se limitan al 20% del número total de oficinas.

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*En centro comercial máximo 50%.Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.

-Garaje:

En plurifamiliar zona comercial sólo en sótano.

En unifamiliar zona comercial en sótano y una plaza máxima en planta baja.

En zona no comercial en planta baja y sótano.

Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2. Condiciones de uso de la planta baja.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

Toda edificación o solar con fachada a calle comercial situado en esquina de manzana, reservará un fondo igual a una vez y media el ancho de la calle, para uso de local comercial. Para el resto de edificaciones o solares con fachada a calle comercial se reservará un fondo mínimo de una vez el ancho de la calle.

Excepcionalmente, estos parámetros podrán variar para adaptarse a las dimensiones de las crujías estructurales proyectadas en cada caso.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores (2 y 3).

Podrá destinarse, además, a los siguientes usos compatibles:

1. Garaje, cumpliendo con las condiciones particulares que se establecen para este uso.

2. Pequeños talleres, taller artesanal.

3. En todo caso, deberá atenderse a lo dispuesto en las determinaciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

13. Reservas de Aparcamiento. Particularidades.

1. *Dotación de plazas de aparcamiento.*

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales *"Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda"* con las siguientes particularidades:

a) Tanto para vivienda unifamiliar como plurifamiliar, se dispondrá de una plaza por vivienda o por oficina, en el caso de que las hubiera.

b) En zona definida como Zona Comercial, así como para todas las zonas calificadas como de Nueva Creación, la reserva será:

1. Para plurifamiliares la mayor de:
   - 1 plaza por vivienda más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.
   - 1 plaza por cada 100 m2 construidos sobre rasante.
2. Para unifamiliares:
   - 1 plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a otro uso complementario.

2. *Condiciones de los aparcamientos*.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano, salvo en el caso de viviendas unifamiliares en las que la reserva mínima esté fijada en una única plaza, pudiendo en este caso admitirse su emplazamiento en planta baja con un ancho máximo a fachada de 4m.

En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.

2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.

3. En caso de viviendas unifamiliares con fachada a más de una calle, el acceso a cochera se realizará obligatoriamente por la vía de menor tráfico.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

artículo 42

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de Aplicación.

Las determinaciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación a las zonas calificadas como *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto, Existente y Nueva Creación* en los documentos gráficos del PGOU, y en los que el Planeamiento de desarrollo proponga como tales.

La calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente*, será de aplicación en las zonas así señaladas en documentación gráfica y en las que incluidas dentro de suelo urbano consolidado se pueda optar por esta calificación.

La calificación *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación*, será de aplicación en las zonas o sectores así señaladas en la documentación gráfica así como en aquellas donde el planeamiento de desarrollo proponga como tales (suelos no ordenados).

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar en edificaciones en bloque abierto, con fachada en todos sus frentes, separadas de otras edificaciones (dentro de la misma parcela o en parcelas diferentes) por espacios libres de uso y dominio público con independencia de la titularidad de dichos espacios que podrán ser privados o públicos.

No se permite el uso de vivienda en planta baja debiendo, en las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

2. Condiciones Particulares de Parcelación.

1. *Parcela Mínima.*

Se considerará como parcela el suelo ocupado por la edificación más el espacio libre que lo rodea, con independencia de la titularidad del suelo del espacio público.

Se entiende por espacio libre en este caso concreto, la superficie ajardinada o no, que está libre de edificación y de tráfico, permitiéndose tan sólo acceso a aparcamiento y en casos justificados en los que así se estime conveniente permisividad al tráfico como viario local.

a)Para suelos calificados como *Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente*, la parcela mínima se establece en 1000 m². No obstante, en suelo urbano consolidado así calificado, se considerará parcela mínima la existente en el parcelario catastral a la entrada en vigor de la presente ordenanza.

b) Para suelos de nuevos desarrollos, en los que el planeamiento de desarrollo establezca la calificación de Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación, la parcela mínima se fija en 2000 m², salvo condiciones específicas establecidas en las determinaciones para el desarrollo de estos suelos.

2. *Parcela Asociada a Bloque.*

Cuando sobre una parcela que cuenta con la presente calificación, se proyecte la construcción de varios bloques en su interior, en proyecto se habrá de determinar la superficie de parcela que corresponda asignar a cada bloque, en función de la edificabilidad que cada uno de ellos consuma.

3. *Agregaciones y segregaciones*.

Podrán realizarse segregaciones y agregaciones siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

Si el espacio libre entre edificaciones es de titularidad privada, podrá segregarse para efectuar la cesión a la Administración Municipal.

Una vez efectuada la cesión, no podrán realizarse segregaciones ni agregaciones.

3. Alineaciones y Separación a linderos.

1. *Alineaciones a viario.*

Las edificaciones desarrolladas con la presente calificación no tienen obligatoriedad de alinearse con el viario que circunda a la parcela en la que se enclavan, salvo que dicha condición venga impuesta por las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas de gestión que desarrollan los suelos urbanos, o así se determine en el preceptivo Estudio de Detalle que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de Licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la alineación interior de parcela.

2. *Separación a linderos.*

a) Para separación a linderos con el espacio público (viales o espacios libres), se establece el mismo criterio anterior, pudiendo la edificación retranquearse o no, en función de las condiciones particulares de ordenación y/o los criterios fijados en Estudio de Detalle.

b) Para el resto de linderos, la edificación habrá de separarse una distancia mínima equivalente a la mitad de su altura, y no menos de 3 metros.

c) Cuando sobre alguno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará obligatoriamente a ella.

4. Separación entre edificios.

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

5. Ocupación de Parcela.

1. La ocupación máxima en planta podrá llegar a un máximo de un 70% de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja.

2. No obstante lo anterior, habrá de atender a condiciones particulares de ordenación fijadas para nuevos desarrollos en suelos urbanizables y suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución.

3. Se podrán establecer espacios libres privados (para piscinas, jardines,...) siempre que se incluyan dentro de la superficie susceptible de ocupación por la edificación, debiendo respetar siempre el porcentaje de espacios libres de uso público que en ningún caso podrá ser inferior al 20% del total de la parcela.

4. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

6. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. La ocupación máxima bajo rasante será coincidente con la establecida para la edificación sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

7. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento del PGOU.

2. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación.*

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

9. Edificabilidad máxima.

1. Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto Existente

Para esta calificación la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. para edificios de dos plantas	*(B+1):*	*1,4 m²/m²*
b. para edificios de dos plantas más ático	*(B+1+A):*	*1,7 m²/m²*
c. para edificios de tres plantas	*(B+2):*	*2,1 m²/m²*
d. para edificios de tres plantas más ático	*(B+2+A):*	*2,4 m²/m²*
e. para edificios de cuatro plantas	*(B+3):*	*2,8 m²/m²*
f. para edificios de cuatro plantas más ático	*(B+3+A):*	*3,1 m²/m²*
g. para edificios de cinco plantas	*(B+4):*	*3,5 m²/m²*
h. para edificios de cinco plantas más ático	*(B+4+A):*	*3,8 m²/m²*
i. para edificios de seis plantas	*(B+5):*	*4,2 m²/m²*
j. para edificios de seis plantas más ático	*(B+5+A):*	*4,5 m²/m²*
k. para edificios de siete plantas	*(B+6):*	*4,9 m²/m²*

2. Residencial Plurifamiliar en Bloque Abierto de Nueva Creación

Para esta calificación la edificabilidad máxima sobre parcela neta vendrá determinada en función del número de plantas permitidas:

a. para edificios de dos plantas	*(B+1):*	*1,2 m²/m²*
b. para edificios de dos plantas más ático	*(B+1+A):*	*1,4 m²/m²*
c. para edificios de tres plantas	*(B+2):*	*1,8 m²/m²*
d. para edificios de tres plantas más ático	*(B+2+A):*	*2,1 m²/m²*
e. para edificios de cuatro plantas	*(B+3):*	*2,5 m²/m²*
f. para edificios de cuatro plantas más ático	*(B+3+A):*	*2,7 m²/m²*
g. para edificios de cinco plantas	*(B+4):*	*3,1 m²/m²*
h. para edificios de cinco plantas más ático	*(B+4+A):*	*3,3 m²/m²*
i. para edificios de seis plantas	*(B+5):*	*3,7 m²/m²*
j. para edificios de seis plantas más ático	*(B+5+A):*	*3,9 m²/m²*
k. para edificios de siete plantas	*(B+6):*	*4,2 m²/m²*

3. La edificabilidad asignada es sobre la superficie total de la parcela, previamente a la cesión de espacios libres.

En caso de cesión de los espacios libres, la edificabilidad se obtendrá repercutiendo los valores anteriores a la superficie ocupada por la edificación.

4. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

5. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

10. Patios.

Se admiten patios de parcela y patios abiertos que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para las mismas en el apartado correspondiente de las *Ordenanzas Generales de la Edificación.*

11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

Se exceptúan del cumplimiento de esta norma las edificaciones abiertas que se construyan con volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, pudiendo en este caso y siempre que se justifique por el preceptivo estudio de detalle, exceder dicho zócalo de la dimensión máxima fijada.

12. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Ordenanzas Generales de la Edificación*.

2. Si se disponen cercas para delimitar los espacios libres privados que pudieran existir, deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima de 1 metro, no superando la totalidad del vallado una altura de 220 centímetros.

13. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en plantas bajas de las zonas definidas como zona comercial y en aquellos suelos donde el planeamiento de desarrollo imponga tal condición.

-Almacén: Sobre rasante 25%*

Bajo rasante 100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Pequeños talleres: 25%*

*No en zonas comerciales. Siempre en planta baja. Siempre menos de 250m² útiles.

-Talleres artesanales:

Sólo en planta baja

-Gran establecimiento comercial: 100%*

*No en centro comercial se limita al 50%

-Superficies medias: 100%*

*No en centro comercial se limita al 50%

-Comercio local gran superficie:

*En centro comercial se limita al 50%

-Local comercial:

*En centro comercial se limita al 50%

-Oficinas: 100%*

*En centro comercial se limita al 50%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*En centro comercial máximo 50%.Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos, que podrán implantarse separadas un mínimo de 250 m de uso residencial, equipamiento sanitario y hospedaje.

-Garaje: 100%*

En unifamiliar zona comercial sólo en sótano.

En zona no comercial en planta baja y sótano.

Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

2. *Condiciones de uso de la planta baja*.

La implantación de usos en planta baja queda condicionada por las siguientes determinaciones:

a) Zona Comercial.

En las zonas así definidas, así como en las que el planeamiento de desarrollo proponga como tales, no se permite el uso de vivienda en planta baja, debiendo destinarse ésta obligatoriamente a usos compatibles según condiciones anteriores.

Toda edificación o solar que tenga alguna fachada a calle de las incluidas dentro de la zona comercial, aunque no realice la entrada por ésta, deberá hacer la reserva de plazas de aparcamiento en sótano, no pudiendo utilizar la planta baja nada más que como acceso a dicho sótano, según las condiciones definidas por esta calificación.

b) Zona no Comercial.

En planta baja podrá implantarse el uso vivienda, con las condiciones generales definidas en las *Normas Generales de la Edificación*, así como los usos compatibles definidos en los puntos anteriores.

14. Reservas de aparcamiento. Particularidades.

1. Dotación de plazas de aparcamiento.

Se cumplirá con lo establecido en las normas generales *"Dotación obligatoria de plazas de aparcamiento en edificios con uso de vivienda"*.

2. Condiciones de los aparcamientos.

a) Zonas Comerciales.

La reserva de plazas de aparcamiento se hará obligatoriamente en sótano,

b) Zonas no Comerciales.

En zonas no comerciales, la dotación de plazas de aparcamiento podrá disponerse en planta baja, pero con las siguientes limitaciones:

1. No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo que por normativa específica se requiera más de una entrada.

2. En edificaciones plurifamiliares la dotación mínima será de dos plazas, siendo el espacio destinado a este uso elemento común de la comunidad, con independencia de la titularidad individual de cada aparcamiento.

c) Garaje en sótano

El acceso a garaje en sótano, deberá disponer de un espacio sensiblemente horizontal (pendiente máxima de un 8%) de incorporación a la vía pública. Dicho espacio se reservará en el interior de la parcela y tendrá un fondo mínimo de 4 metros, contados a partir de la línea de fachada. En caso de producirse el acceso a través de montacoches con desembarco horizontal a nivel de calle, no será necesario el cumplimiento de esta condición.

No podrá existir más de un acceso a garaje por edificio, salvo en los siguientes casos:

- Que por aplicación de normativa específica se requiera más de una entrada.
- Que la reserva mínima de plazas ligada a los locales en planta baja sea mayor de 5, pudiendo en este caso proyectarse un garaje con acceso diferente vinculado a los locales.

artículo 43

Edificación Residencial Plurifamiliar en Bloque Aislado. Existente y Nueva Creación.

1. Ámbito de Aplicación

Las determinaciones establecidas en el presente artículo serán de aplicación a los sectores calificados como Residencial Plurifamiliar en Bloques Aislados en los documentos gráficos del PGOU, y en todos los que el planeamiento de desarrollo de éste proponga como tales.

Se trata de zonas destinadas predominantemente a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques aislados, separados entre sí por espacios libres de edificación de uso y titularidad privada.

2. Condiciones particulares de parcelación.

1. *Parcela mínima.*

La superficie mínima de parcela se establece en 1000 m² para suelo urbano, salvo condiciones específicas establecidas en fichas de gestión para su desarrollo.

Para suelos de nuevo desarrollo se atenderá a las condiciones que se fijen en su planeamiento parcial, no obstante, no serán inferiores a 5000 m².

2. *Parcela asociada a bloque.*

Cuando sobre una parcela que cuente con la presente calificación se proyecte la construcción de varios bloques aislados, el proyecto deberá determinar la superficie

de parcela que corresponda asignar a cada bloque, proporcional a las edificabilidades que cada uno de ellos consuma.

3. *Agregaciones y segregaciones.*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

Las condiciones de ordenación de la parcela o parcelas resultantes atenderán, en todo caso, a las condiciones particulares de calificación establecidas en este capítulo.

3. Alineaciones y separación a linderos.

1. Las edificaciones correspondientes a la presente calificación deberán, como norma general, separar sus líneas de edificación de los linderos en cada una de sus plantas una distancia mínima equivalente a la mitad de la altura del volumen de la edificación vinculada a los mismos, con un valor siempre superior a tres (3) metros.

Esta condición no será de aplicación para los linderos frontales cuando en el preceptivo estudio de detalle se justifique una mejor ordenación e integración en el entorno urbano alineándose la edificación a dicho lindero, así como en las parcelas en las que el propio plan, o sus instrumentos de desarrollo, lo establezcan de forma obligatoria. En estos casos las plantas bajas alineadas con el lindero no podrán destinarse a vivienda, debiendo implantarse usos compatibles permitidos.

2. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela exista una medianería vista, la nueva edificación se adosará a esta obligatoriamente.

3. No obstante, habrán de cumplirse las condiciones particulares de ordenación, así como condiciones específicas que se definirán en el preceptivo Estudio de Detalle, que será obligatorio tramitar previamente a la obtención de la licencia de Edificación, salvo que el planeamiento establezca con claridad la ordenación y alineación interior de parcela.

4. Separación entre edificios.

Dentro de la misma parcela, las edificaciones se separarán de las próximas, al menos, una distancia igual a su altura, y como mínimo ocho (8) metros.

Si los edificios son de distinta altura la separación correspondiente será la altura del mayor de los mismos.

En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos de plantas inferiores de mayor extensión superficial, se cumplirá igualmente que los volúmenes enfrentados de las edificaciones quedan en cualquier caso separados una distancia equivalente a la altura del mayor.

5. Ocupación de Parcela.

1. La ocupación máxima en planta será de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela para cada una de las plantas de la edificación, incluida la baja, salvo en aquellos casos en que las determinaciones particulares de planeamiento permitan una ocupación mayor.

2. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo. En todo caso deberá justificarse mediante levantamiento exhaustivo y detallado de la edificación la naturaleza y extensión del edificio original a rehabilitar.

6. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse sótano o semisótano, destinados exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. La ocupación máxima bajo rasante se fija en un 70% de la superficie de parcela.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia. En caso de que la planta baja se destine a uso complementario dejará su forjado a cota de referencia de tal forma que asegure el acceso libre de barreras arquitectónicas en la mayor parte de sus límites.

Las plantas semisótano habrán de cumplir las mismas condiciones de separación a linderos que el resto de plantas.

7. Altura y número de plantas.

1. La altura máxima en unidades métricas vendrá determinada en función del número de plantas, tal y como se establece en las *Normas Generales de la Edificación.*

2. La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las *Normas Generales de la Edificación.*

3. La cota de referencia para medición de alturas será la definida para edificios exentos en las *Normas Generales de la Edificación.*

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las *Normas Generales de la Edificación*.

9. Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta tendrá una edificabilidad máxima en función del número de plantas máximo autorizado, conforme a los siguientes valores, aplicables a la superficie neta de parcela:

a. para edificios de dos plantas	*(B+1):*	*1,00 m²/m²*
b. para edificios de dos plantas más ático	*(B+1+A):*	*1,25 m²/m²*
c. para edificios de tres plantas	*(B+2):*	*1,50 m²/m²*
d. para edificios de tres plantas más ático	*(B+2+A):*	*1,65 m²/m²*
e. para edificios de cuatro plantas	*(B+3):*	*1,80 m²/m²*
f. para edificios de cuatro plantas más ático	*(B+3+A):*	*2,05 m²/m²*
g. para edificios de cinco plantas	*(B+4):*	*2,30 m²/m²*
h. para edificios de cinco plantas más ático	*(B+4+A):*	*2,55 m²/m²*
i. para edificios de seis plantas	*(B+5):*	*2,80 m²/m²*
j. para edificios de seis plantas más ático	*(B+5+A):*	*2,95 m²/m²*
k. para edificios de siete plantas	*(B+6):*	*3,30 m²/m²*

2. En los supuestos de agregación de parcelas la edificabilidad neta será la resultante de aplicar las reglas del epígrafe anterior a la parcela resultante de la agregación.

3. Cuando se actúe mediante obras de conservación, restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento que aseguren el mantenimiento del patrimonio edificado, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remontes, anejos y cobertizos añadidos al mismo.

10. Patios.

1. Se admiten patios de parcela y patios abiertos, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas para los mismos en el apartado *Normas Generales de la Edificación.*

2. El espacio libre de edificación de carácter privado deberá contar con un tratamiento ajardinado y/o arbolado al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie total, pudiéndose dedicar el resto a otros espacios comunes de la edificación.

11. Dimensiones máximas de las edificaciones.

La dimensión total de cualquier fachada del bloque, medida en cualquiera de sus direcciones, no superará los sesenta (70) metros lineales.

12. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las *Norrnas Generales de la Edificación.*

2. El tratamiento de los espacios privativos libres de edificación se realizará preferentemente mediante el empleo de especies vegetales que aseguren la creación de zonas de sombra, y con la disposición de elementos de mobiliario que permitan el uso y disfrute como lugares de esparcimiento de los usuarios de dichas edificaciones.

3. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos de las parcelas correspondientes a edificaciones aisladas, que deberán resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosía, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (220) centímetros.

13. Condiciones particulares de uso.

1. Serán usos compatibles, con esta calificación:

-Residencial plurifamiliar: 100%*

*Salvo en las zonas donde específicamente el planeamiento impone alguna restricción a las plantas bajas.

-Almacén:	Sobre rasante	25%*
	Bajo rasante	100%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Gran establecimiento comercial: 100%

-Superficies medias: 100%

-Comercio local gran superficie: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos que podrán implantarse como uso exclusivo y separadas un mínimo de 250 m de uso residencial equipamientos sanitario y hospedaje.

-Garaje: 100%*

*En planta sótano/semisótano y/o planta baja, siempre que ésta no esté alineada a vial.

Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 44

Edificación Residencial Unifamiliar en Poblado de Colonización

1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en la presente Norma serán de aplicación en las zonas calificadas como Residencial Colonización en la documentación gráfica del presente PGOU, que se presentan de forma exclusiva en los núcleos de Puntalón, Carchuna y Calahonda.

El tipo edificatorio se corresponde con edificación entre medianeras agrupadas en varias unidades, constituyendo unidades morfológicas superiores (manzanas).

Por tratarse de zonas totalmente consolidadas, en la presente ordenanza se establecen básicamente sus condiciones de transformación.

2. Condiciones de transformación

Sobre las parcelas así calificadas, sólo podrán realizarse las transformaciones contempladas en la presente ordenanza, siendo requisito obligatorio la aportación de la documentación necesaria para el trámite, según condiciones particulares expuestas.

3. Condiciones de Parcelación

1. *Parcela mínima*

Se considera parcela mínima a la existente según parcelario catastral vigente a la entrada en vigor del presente Plan General, así como a la que cumpla con los requisitos necesarios definidos en el siguiente apartado.

2. *Agregaciones y Segregaciones*

Sólo podrán realizarse segregaciones cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima y linderos

a1. Puntalón

-Para parcelas con frente único a espacio público, las parcelas resultantes de la segregación tendrán una superficie superior o igual a 250 m2 y un lindero frontal resultante mínimo de 8 metros.

-Para parcelas con dos linderos frontales opuestos se admite segregación manteniendo cada una de las partes segregadas uno de estos linderos que no podrá ser inferior a 8 metros, y una superficie superior a 150 m2.

-Para parcelas con dos linderos formando esquina se admite segregación cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 200 m2 y un lindero mínimo de 10 metros.

a.2 Carchuna

- Podrán segregarse las parcelas con dos linderos frontales opuestos manteniendo cada una de las partes segregadas uno de estos linderos, que deberá tener longitud superior a 12 metros, y una superficie resultante por parcela superior a 180 m2.

- Podrán segregarse las parcelas con dos linderos formando esquina cuando las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de 180 m2 y un lindero frontal resultante mínimo de 10 metros.

a.3 Calahonda

- Podrán segregarse parcelas con dos linderos a espacio público cuando las parcelas resultantes tengan una superficie superior a 250 m2 y un lindero frontal mínimo de 8m.

- Podrán segregarse parcelas con un único lindero a espacio público cuando las parcelas resultantes tengan una superficie superior a 250 m2 y un lindero mínimo de 3 metros. En estos casos, se permitirá la construcción de la nueva edificación en el interior de la parcela, sin fachada hacia la vía pública, adosándose a los linderos medianeros y dejando un patio delantero de, al menos, doce metros de lado.

b) Deberán respetar la estructura compositiva básica del poblado, siendo necesario aportar levantamiento planimétrico exacto de todos y cada uno de los elementos integrantes de la parcela original a segregar. Este levantamiento incluirá anexo fotográfico de fachadas y linderos, así como de otros elementos de interés que podrán ser demandados en el trámite.

c) La parcelación estará condicionada en cualquier caso al informe favorable previo de la edificación o edificaciones a implantar sobre las parcelas resultantes de la segregación, por lo que previamente a la segregación habrá de presentarse el proyecto edificatorio que se implantará sobre estas parcelas.

d) En cualquier caso, las parcelas resultantes habrán de inscribirse con las condiciones concretas que se establezcan en el proyecto edificatorio que sirve de base para la parcelación.

4. Alineación a vial o espacio público.

1. Deberán mantenerse las alineaciones contenidas en el plano de alineaciones del presente Plan General.

2. En el caso de nuevas construcciones emplazadas en parcelas resultantes de segregación, deberán continuar con las alineaciones colindantes, integrándose formalmente en el entorno. Este aspecto se justificará con anexo fotográfico incorporado al proyecto.

5. Ocupación de Parcela

Como máximo será del 60%. No obstante dependerá del cumplimiento del resto de condiciones de adaptación al entorno.

6. Planta de sótano y semisótano

1. Cuando puedan realizarse sótanos o semisótanos, deberán cumplir las condiciones generales definidas para estas plantas en las Ordenanzas Generales.

2. La ocupación de plantas sótano y semisótano, caso de existir, podrán llegar hasta un máximo coincidente con la planta baja sobre rasante.

7. Altura y número de plantas

1. La altura máxima fijada para esta calificación es de dos plantas (B+1).

2. En unidades métricas, la altura máxima se establecerá en cada caso en función de las condiciones del entorno, no pudiendo superar las nuevas construcciones la altura máxima de 8 metros, medidos desde la cota de la acera hasta la altura de cumbrera de la cubierta inclinada.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. En esta calificación no se permiten construcciones vivideras por encima de la altura máxima, ni torreón de escalera.

2. La cubrición de la nueva edificación se realizará mediante cubierta inclinada; los faldones de dicha cubierta se resolverán según condiciones de las edificaciones del entorno.

3. Se permite azotea plana transitable hacia el interior de la parcela, de superficie menor o igual al 50% de la superficie de la planta inferior, y no podrá ser visible desde vial o espacio público.

9. Edificabilidad máxima

Se fija una edificabilidad máxima de 1 m²/m² sobre parcela neta.

10. Patios

Podrán disponerse patios de parcela según las condiciones definidas en las Ordenanzas Generales. No obstante, la configuración interna de las parcelas deberá responder al tipo edificatorio original, por lo que las dimensiones de patios o espacios abiertos de parcela se estudiarán en el proyecto previo a la parcelación.

11. Condiciones particulares de estética

1. Se aplicarán las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, contemplando las particularidades que se expresan a continuación.

a) La nueva edificación deberá integrarse formalmente dentro del conjunto existente.

b) No se admitirán materiales, colores o elementos compositivos distintos a los existentes en el poblado original.

12. Condiciones particulares de uso

1. Serán usos compatibles en esta calificación, sin perjuicio del cumplimiento de normativas específicas u otras limitaciones, y manteniendo la composición original, los siguientes:

-Residencial unifamiliar: 100%

-Pequeños talleres: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. No establecimientos de esparcimientos.

-Garaje:

En planta baja, sótano o semisótano

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

13. Condiciones particulares de la dotación de aparcamiento

Para edificaciones de nueva construcción, será obligatoria la dotación de 1 plaza de aparcamiento en interior de parcela, salvo que las condiciones particulares de protección tipológica hagan inviable esta dotación.

artículo 45

Ordenanza de la Edificación Residencial Unifamiliar en Núcleo Rural.

1. Ámbito de aplicación

Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación en las zonas calificadas como Residencial Singular Rural en la documentación gráfica del presente PGOU, que se presentan exclusivamente en los núcleos de La Garnatilla y Los Tablones.

El tipo edificatorio se corresponde con edificación entre medianeras agrupadas en varias unidades constituyendo unidades morfológicas superiores (manzanas).

2. Condiciones de parcelación

1. *Parcela mínima*

a) La Garnatilla

- Superficie mínima de parcela: 80 m²
- Lindero frontal mínimo: 6 metros

b) Los Tablones

- Superficie mínima de parcela: 120 m²

- Lindero frontal mínimo: 8 metros

c) Para ambos núcleos en suelo urbano consolidado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no reúna las condiciones anteriores.

2. *Agregaciones y segregaciones*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior.

3. Alineación a vial o espacio público

a) La Garnatilla

1.Se deberán respetar las alineaciones oficiales marcadas en la documentación gráfica. No obstante, podrá retranquearse la edificación respetando la alineación con cerca, vallado o formación de soportales. Esta medida no podrá generar en ningún caso medianeras vistas, por lo que, de tomarse esta medida, habrá que resolver con tratamiento de fachada los paños medianeros que pudieran quedar expuestos.

2. Será obligatoria la adaptación al entorno de la nueva edificación a implantar, respetando la configuración del frente de fachada, esto es, si el frente de fachada está consolidado con más de un 50% de viviendas alineadas a vial, la nueva vivienda deberá continuar esta alineación, no siendo aplicable el punto anterior.

b) Los Tablones

1. La edificación se retranqueará obligatoriamente 3 metros desde la alineación exterior contenida en documentación gráfica. Dicha alineación exterior se respetará formalizándose con cercado de altura máxima 2,20 metros constituido por zócalo de fábrica de altura máxima 1 metro y resto con elementos permeables tipo reja, celosía o seto vegetal.

2. En manzanas ya consolidadas se respetará la ordenación existente no pudiendo generarse medianeras vistas con la implantación de nuevas edificaciones. En estos casos se admitirán retranqueos de la edificación respecto de los linderos medianeros generando fachadas interiores. El valor mínimo de estos retranqueos será de 3 metros.

4. Ocupación de parcela

La ocupación de parcela será la que resulte del cumplimiento de los parámetros exigidos en estas normas para el uso vivienda.

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano destinada a los usos compatibles regidos por las condiciones de norma específicas de actividad, así como a zonas de instalaciones y/o anejos de la vivienda.

2. Cuando puedan realizarse semisótanos, deberán cumplir las condiciones generales definidas para estas plantas en las Ordenanzas Generales.

3. La planta sótano y semisótano podrá ocupar idéntica superficie a la ocupada por la planta baja.

6. Altura y número de plantas

1. El número de plantas será el fijado en los planos correspondientes a la documentación gráfica de este PGOU.

2. Para esta calificación no será, en ningún caso, superior a tres plantas (B+2).

3. La altura máxima en unidades métricas será la establecida en las Normas Generales de la Edificación. No obstante, en frentes de fachada consolidados por la edificación, las nuevas construcciones habrán de adaptarse obligatoriamente a las alturas (en unidades métricas) existentes en el entorno.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

Se atenderá a lo señalado en el apartado del mismo nombre de las Ordenanzas Generales de la Edificación.

En esta calificación no se permitirá la construcción asociada al torreón de escalera de salida a cubierta, debiendo limitarse a la superficie construida que funcionalmente necesite.

8. Edificabilidad máxima

Se fija una edificabilidad máxima para esta calificación de 1,4 m²/m² sobre superficie neta de solar para altura reguladora B+1 y de 2,5 m²/m² para altura reguladora B+2."

9. Patios

Será obligatorio la disposición de patio de luces desde la planta baja, cumpliendo con la normativa definida para éstos en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

No se permiten patios abiertos a fachada.

10. Condiciones particulares de estética

Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, contemplando las particularidades que se expresan a continuación:

1. Cuando la edificación se retranquee de la alineación oficial, deberá disponerse cerramiento de parcela sobre esta alineación, consistente en elementos transparentes tipo celosía, reja, seto..., sobre elemento macizo de altura máxima 1 metro. La terminación de este elemento macizo deberá integrarse con los existentes en el entorno, debiendo continuar altura y tratamiento existente.

2. En zonas no consolidadas, se ejecutará obligatoriamente terminado en color blanco, mediante empleo de morteros a la cal o similar.

3. En cuanto a composición y materiales en fachada, habrá de seguirse igual tratamiento:

a) En zonas ya consolidadas, se respetarán materiales y colores existentes.

b)En zonas sin consolidar o de nuevo desarrollo, se terminarán a base de morteros a la cal o similar y en color blanco. No se permite el empleo de ladrillo visto, salvo que se trate igualmente en color blanco como el resto de la fachada.

4. No se permiten cuerpos volados, tan sólo podrá volarse el alero con un saliente máximo de 20 cms.

11. Condiciones particulares de uso

Serán usos compatibles en esta calificación, sin perjuicio del cumplimiento de normativa específicas u otras limitaciones, los siguientes:

-Residencial unifamiliar: 100%

-Pequeños talleres: <50%*

*Siempre en planta baja. Siempre <250m² útiles.

-Talleres artesanales: 100%

-Comercio local gran superficie: 100%

-Local comercial: 100%

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%

-Recreativo: 100%*

*Dependerá de la actividad concreta y de las condiciones del entorno. No podrán implantarse usos considerados molestos. Establecimientos de esparcimientos sólo uso exclusivo y separadas de cualquier edificación residencial/equipamiento sanitario en un mínimo de 250m.

-Garaje: 100%*

*En planta baja o sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

12. Condiciones particulares de la dotación de plaza de aparcamiento.

Cuando las dimensiones del solar sean inferiores a 80 m², o el frente de fachada sea inferior a 6 metros, o por motivos justificados de estética referidos a las condiciones del entorno, o por inaccesibilidad al tráfico rodado, no se exigirá dotación de plaza de aparcamiento asociada a vivienda.

Capítulo 5 Del Uso Industrial

Sección 1ª: Condiciones Generales

artículo 46

Gran Industria

1. Tipos y condiciones para su implantación.

Se entiende por uso de gran industria a aquel uso de la edificación destinado a la explotación eminentemente industrial, o destinado al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posteriores transformaciones, e incluso el envasado, transporte, almacenaje y distribución de dichos productos. Dicho uso puede estar soportado por un sólo inmueble o por un conjunto de inmuebles implantados sobre una misma parcela.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble o instalaciones usos terciarios auxiliares al de gran industria, tales como oficinas o zonas de exposición, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la gran industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación. También se admite incluida dentro de dicho tanto por ciento la disposición de una vivienda de guarda de la industria, cuya superficie útil no excederá de cien (100) metros cuadrados. El uso vivienda no podrá ser implantado en industrias emplazadas en SNU, en cumplimiento de las determinaciones de la LOUA.

Este uso sólo podrá implantarse como uso exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido el uso pormenorizado industrial gran industria, conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el presente PGOU.

Para los edificios destinados al uso de gran industria serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes

En todo caso, cualquier actividad de naturaleza industrial regulada por la presente normativa, deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2. Condiciones generales de salubridad

Los vertidos generados por las actividades propias del uso de gran industria, deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de

afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

3. Altura libre de las plantas destinadas a uso de gran industria.

En las edificaciones destinadas a actividades de naturaleza industrial, las dependencias destinadas a la estancia de personal o trabajadores deberán tener una altura libre mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos, almacenaje, instalaciones y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

4. Dotaciones obligatorias.

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

artículo 47

Pequeña Mediana Industria y Almacén.

1. Tipos de uso y condiciones de implantación

1. *Pequeña y mediana industria*

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el PGOU.

No obstante, se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

2. *Almacén*

Se entiende por *uso no exclusivo de almacén* al uso de la edificación destinado a la guarda, conservación y almacenamiento de materias y/o productos que se desarrolla junto a otras actividades en un mismo inmueble.

En todo caso, cualquier edificio destinado a almacén deberá atender a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección que le sean de aplicación en razón de su destino funcional.

3. *Talleres Artesanales.*

Dentro de este uso se incluyen los locales destinados a Talleres Artesanales correspondiente a las actividades propias de las artes y oficios, o de escasa entidad industrial, que se desarrolla junto con otros usos sobre un mismo inmueble.

Tanto para los usos de pequeñas o medianas industrias y almacenes, como para los locales de taller artesanal serán de obligado cumplimiento las ordenanzas y/o regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre tales actividades, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes.

Cualquier edificio con el uso de pequeña o mediana industria, Almacén o que albergue el uso de local de taller artesanal, deberá atender en todo caso a las disposiciones emanadas de las diversas legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

3. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso de pequeña o mediana industria y almacenes, así como los locales o que alberguen uso de local de taller artesanal, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

4. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

artículo 48

Agroindustrial

Este uso sólo podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el Suelo esté permitido conforme a las determinaciones de las distintas zonas industriales definidas en el PGOU.

Se admite que coexistan sobre el mismo inmueble usos terciarios auxiliares, tales como oficinas o zonas de exposición y venta, siempre que dichos usos tengan vinculación directa con las funciones de la industria, y la superficie útil de los mismos no supere un 25% de la superficie útil total de la instalación.

1. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dicho uso deberán atender a la ordenanza Municipal que los regulase, así como a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

2. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso Agroindustrial, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros. No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

3. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

artículo 49

Pequeños Talleres

1.Condiciones de implantación.

Este uso podrá implantarse sobre un inmueble con carácter exclusivo, y siempre que sobre el suelo esté permitido el uso pormenorizado, conforme a las determinaciones de las distintas ZONAS industriales y calificaciones del presente PGOU.

En caso de implantarse como uso complementario a otro distinto del industrial (Residencial, Terciario o Equipamiento) la superficie máxima de estas instalaciones se limita a un máximo de 250 m2 útiles. En todo caso dicho uso contará con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

2. Condiciones particulares de salubridad

Los vertidos generados, en su caso, por las diversas actividades propias de dichos usos deberán atender a las determinaciones de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección, en lo que se refiere a su conducción, transporte, almacenamiento y/o depuración.

3. Altura libre de las plantas

Los edificios destinados al uso de pequeños talleres, tendrán una altura libre de planta mínima de 2,60 metros.

No obstante, en las zonas de circulaciones, aseos y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima de 2,20 metros.

4. Dotaciones

Deberán disponer de todas las dotaciones necesarias para la actividad concreta a desarrollar de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

Sin perjuicio de una dotación más exigente en cumplimiento de normativas específicas, se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento en interior de parcela, de 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

En el caso concreto de pequeños talleres de reparación, lavado y/o venta de vehículos, se asegurará el espacio suficiente para el depósito de los vehículos objeto de esta actividad, quedando terminantemente prohibido su estacionamiento y/o depósito en viario o espacios públicos.

Sección 2ª: Ordenanzas de la Edificación Industrial.

artículo 50

Edificación de la Gran Industria.

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a los suelos calificados dentro de la categoría Gran Industria, según la documentación gráfica del presente PGOU, así como a los suelos que el planeamiento de desarrollo califique como tales.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. *Parcela mínima*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

edificación aislada: superficie mínima: 3000 m²

frente fachada min.: 30 m.

2. *Agregaciones y segregaciones.*

Para segregación de parcelas existentes con Calificación Gran Industria y construcciones desarrolladas en su interior, será preceptivo, además de cumplir las condiciones de parcela mínima definidas, la tramitación previa de estudio de detalle a fin de garantizar la adecuación al entorno y el cumplimiento del resto de condiciones de implantación.

Podrán agregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 15 m a vial principal de acceso y de 10 m a viales secundarios.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 10.00 metros, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, serán de 10.00 metros.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones especificas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

edificación aislada: 60 %

5. Ocupación bajo rasante.

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (B +1).

2. La altura máxima en unidades métricas se fija en 15 metros para la edificación aislada.

Por justificadas razones técnicas derivadas de las características de la industria de que se trate, podrá aumentarse la altura máxima hasta un total de 20 metros, debiendo, no obstante, ser precisa la tramitación de un Estudio de Detalle.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Normas Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas , u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

8. Edificabilidad máxima.

Se fija una edificabilidad máxima de $1 m^2/m^2$ sobre superficie total de parcela.

9. Condiciones particulares de estética.

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.
- en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

10. Dotación de aparcamientos

1. *Para vehículos ligeros*

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. *Para vehículos pesados* (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

11. Condiciones particulares de uso

La presente calificación admite los siguientes usos compatibles, siempre de conformidad con la legislación aplicable:

- Vivienda unifamiliar*

* Solo se admite una vivienda para guarda y custodia de las instalaciones con una superficie máxima de 100 m² útiles.

-Gran industria: 100%

-Pequeña y mediana industria: 100%

-Almacén: 100%

-Pequeños talleres: 100%

-Talleres artesanales: 100%

-Agroindustrial: 100%

-Comercio local gran superficie: 5%*

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad industrial.

-Local comercial: 5%*

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad industrial.

-Oficinas: 100%

-Recreativo: 10%*

* Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes.

-Garaje:

Planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 51

Edificación de la Mediana y Pequeña Industria

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Industria mediana-pequeña en los polígonos industriales existentes denominados Algaidas (zona consolidada), Alborán y Vadillo. Así como en las zonas en las que así sea establecido por el planeamiento de desarrollo.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. *Parcela mínima*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

a) edificación aislada

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente fachada mínimo: 16 m.

b) Edificación adosada:

- Superficie mínima: 250 m²
- Frente fachada mínimo: 8 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. *Agregaciones y segregaciones.*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 5 m a vial principal de acceso y de 3 m a viales secundarios.

En actuaciones sobre manzanas inacabadas se continuará con agrupación existente.

En casos de transformación que implique la demolición para edificación nueva en zonas consolidadas no excluidas expresamente, se adaptará la edificación a los nuevos parámetros.

Cuando se trata de unidades formales completas y atendiendo a criterios de evidente mejora en la edificación, el encaje morfológico y solución arquitectónica, esquema funcional, seguridad o salubridad en la intervención, podrá tramitarse la redacción y

aprobación de nuevo parámetro mediante Estudio de Detalle, entendiendo que nunca la medida de retranqueo frontal será menor del valor establecido.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 3.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, en el caso de edificación aislada, serán de 3.00 m.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones especificas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

En el caso concreto de la Carretera de la Celulosa, habrán de cumplirse además las condiciones contenidas en el Plan Especial de Alineaciones.

4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

a) Edificación aislada: 70 %

b) Edificación adosada: 80 %

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).

2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:

a) Edificación aislada: 10 m

b) Edificación adosada: 8 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Condiciones Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados construidos para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas , u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

8. Edificabilidad máxima

Tanto para edificaciones aisladas como adosadas se fija una edificabilidad máxima de $1 m^2/m^2$ sobre superficie total de parcela.

9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación,

siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.
- en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías, salvo en el caso de edificaciones adosadas donde podrán generarse de forma temporal en ejecuciones diferidas.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

11. Dotación de aparcamientos

1. *Para vehículos ligeros*

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. *Para vehículos pesados* (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

12. Condiciones particulares de uso

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Pequeña y mediana industria: 100%

-Almacén: 100%

-Pequeños talleres: 100%

-Talleres artesanales: 100%

-Agroindustrial: 100%

-Comercio local gran superficie: 10%*

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

-Local comercial: 10%*

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

-Instalación suministro de combustible: 100%

-Oficinas: 100%

-Recreativo: 10%*

*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio que por su naturaleza no deben emplazarse en casco urbano residencial. Podrán implantarse como uso exclusivo.

-Garaje:

Planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 52

Ordenanza de la Edificación de la Industria Escaparate .

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación a los suelos calificados como Industria Escaparate Existente y Nueva Creación, así como en las zonas en las que así sea establecido por el planeamiento de desarrollo.

2. Condiciones generales de la parcelación

1. *Parcela mínima*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

a) Edificación aislada

- Superficie mínima: 500 m²
- Frente fachada min.: 20 m.

b) Edificación adosada

- Superficie mínima: 250 m²
- Frente fachada min.: 10 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. *Agregaciones y segregaciones*.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 10 m a vial principal de acceso y de 5 m a viales secundarios.

En actuaciones sobre manzanas inacabadas se continuará con agrupación existente.

En casos de transformación que implique la demolición para edificación nueva en zonas consolidadas no excluidas expresamente, se adaptará la edificación a los nuevos parámetros.

Cuando se trata de unidades formales completas y atendiendo a criterios de evidente mejora en la edificación, el encaje morfológico y solución arquitectónica, esquema funcional, seguridad o salubridad en la intervención, podrá tramitarse la redacción y aprobación de nuevo parámetro mediante Estudio de Detalle, entendiendo que nunca la medida de retranqueo frontal será menor del valor establecido.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 5.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos linderos, en el caso de edificación aislada, serán de 3.00 m.

En edificaciones de uso industrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones especificas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial, y que como mínimo se separarán 25 m de la arista exterior de la calzada.

4. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

a) Edificación aislada: 60 %

b) Edificación adosada: 80 %

5. Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables).

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).

2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:

edificación aislada: 10 m

edificación adosada: 8 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Condiciones Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a

efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

8. Edificabilidad máxima

Tanto para edificaciones aisladas como adosadas se fija una edificabilidad máxima de 1m2/m2 sobre superficie total de parcela.

9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos:

- actuaciones en suelos consolidados, se adoptaran soluciones acordes con las condiciones del entorno.
- actuaciones en suelos procedentes de planeamiento de desarrollo, las ordenanzas de dicho planeamiento establecerán las condiciones para estos elementos.

en ambos casos será obligatorio la existencia de elementos que delimiten el espacio privado.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén, esta se podrá destinar a zona de aparcamientos.

7. Dada la singularidad de los edificios que habrán de realizarse al amparo de las presentes Normas, teniendo en cuenta su componente publicitaria y expositiva, y su condición de configurar tramos importantes de fachada urbana, se cuidará en el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen y fachadas en el proyecto, que habrá de incluir el de la jardinería de los espacios libres circundantes.

8. Será condición obligatoria para las edificaciones regidas por la presente calificación, contar con el frente de fachada totalmente terminado con calidad suficiente para configurar trama urbana, quedando prohibidas las fachadas con apariencia de naves industriales carentes de valor para configurar la fachada urbana.

A este aspecto, se exigirá composición de la fachada a viario principal con tratamiento adecuado de materiales, ritmo de huecos, terminación de cubierta, etc.

El Ayuntamiento podrá negar la licencia de obras de edificación, de no adaptarse el proyecto a estos requerimientos.

11. Dotación de aparcamientos

1. *Para vehículos ligeros:*

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. *Para vehículos pesados* (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

12. Condiciones particulares de uso.

Esta calificación se destina a actividades industriales de baja contaminación y tamaño medio, en las que se desarrolla de forma conjunta con el uso industrial, almacén o taller una actividad comercial de forma complementaria en la misma parcela e incluso edificación.

Se caracteriza por su capacidad de configuración de fachadas urbanas a lo largo de vías importantes, escasa contaminación y cercanía al consumidor.

La presente Ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Pequeña y mediana industria: 100%
-Almacén: 100%
-Pequeños talleres: 100%
-Talleres artesanales: 100%
-Agroindustrial: 100%
-Comercio local gran superficie: 20%*

*Exclusivamente para productos relacionados con la actividad.

-Local comercial: 20%*

*Exclusivamente relacionado con la actividad.

-Oficinas: 100%
-Hospedaje (siempre que sea instalación o uso exclusivo) 100%
-Recreativo: 100%*

*Actividades relacionadas con hostelería como bares y restaurantes. Actividades relacionadas con el ocio y recreo generadoras de una buena imagen urbana.

-Garaje:

Planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 53

Ordenanza de la Edificación Agroindustrial.

1. Ámbito de aplicación

Serán de aplicación en los suelos calificados dentro de la categoría Agroindustrial.

2. Condiciones generales de la parcelación.

1. *Parcela mínima*

Se establece como parcela mínima aquella que reúna las condiciones siguientes:

- Edificación aislada: Superficie mínima: 2000 m²
  Frente fachada mínimo.: 20 m.

En el Suelo urbano ya edificado se considera parcela mínima a toda parcela existente, aunque no cumpla alguna o ninguna de las condiciones anteriores.

2. *Agregaciones y segregaciones.*

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas para la parcela mínima en el apartado anterior del presente artículo.

3. Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación separadas de las alineaciones exteriores señaladas en los planos de la documentación gráfica del presente PGOU y/o de sus instrumentos de desarrollo una distancia de 15 m a vial principal de acceso y de 5 m a viales secundarios.

Los retranqueos a calles o lugar de uso público será de 5.00, para cualquiera de los tipos edificatorios.

Los retranqueos a linderos, serán de 5.00 m.

En edificaciones de uso agroindustrial situadas en márgenes de carreteras, habrá de atenderse a las condiciones especificas de retranqueo de la construcción impuesta por normativa sectorial.

4. Ocupación de parcela

La ocupación máxima para cada una de las plantas permitidas, incluida la baja, será:

edificación aislada: 60 %

5.Ocupación bajo rasante

1. Podrá construirse una planta de sótano o semisótano, destinada exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación, así como almacén.

2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con el de la edificación construida sobre rasante.

3. En el caso de plantas semisótanos la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la cota de referencia.

6. Altura y número de plantas.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU, o de los instrumentos que lo desarrollen. En el caso de no especificación de la misma ésta se fija en dos plantas (Baja +1).

2. La altura máxima en unidades métricas, dependiendo del tipo edificatorio, se fija:

edificación aislada: 10 m

Se admite que las naves alcancen esta altura con una sola planta. En todo caso la altura libre mínima de planta será de 260 cm.

En el caso de edificaciones industriales que resuelvan su cubrición mediante el empleo de estructuras metálicas tipo cerchas, la medición de la altura máxima se hará desde la correspondiente cota de referencia hasta la altura del arranque del faldón inclinado.

En todo caso la cumbrera podrá superar la altura de dicho arranque hasta un valor máximo de dos (2,50) metros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad industrial, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa, *Condiciones Generales de la Edificación*, y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En zonas consolidadas por la edificación con frentes de fachada configurados con altura homogénea, las nuevas edificaciones, ampliaciones o rehabilitaciones de las existentes, deberán adaptarse a dicha altura, quedando integradas con el resto.

7. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Se atenderá a lo señalado en las Condiciones Generales de la Edificación, con las particularidades expresadas en la presente calificación.

2. La superficie máxima construida para las cajas de escaleras y maquinaria de ascensor permitidas por encima de la altura máxima para facilitar el acceso a azoteas transitables, no sobrepasará en ningún caso los dieciocho (18) metros cuadrados para cada uno de los núcleos de accesos de que disponga la edificación, estándose a efectos de cómputo de la edificabilidad a lo establecido en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

3. Se admitirá la aparición por encima de la altura máxima permitida de elementos relacionados con las instalaciones vinculadas al funcionamiento de la industria que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación. En cualquier caso, se adoptarán las medidas necesarias para integrar tales elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales a espacios de interés o en lindes con otros usos de distinta naturaleza, ya sea turístico, residencial o espacio libre.

4. En el caso de elementos singulares como silos, tolvas , u otros elementos necesarios para el uso permitido a implantar que superen la altura máxima definida, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que justifique su necesidad, ubicación y su impacto en el entorno.

8. Edificabilidad máxima

Se fija una edificabilidad máxima de 1m²/m² sobre superficie total de parcela."

9. Patios

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. No se admiten los patios de manzana.

3. Se admiten patios abiertos a fachada que cumplan las dimensiones mínimas establecidas para los mismos en las Condiciones Generales de la Edificación, siempre que la intervención afecte a un frente completo de manzana y de lugar a ritmos uniformes. Deberá tramitarse para su autorización el correspondiente Estudio de Detalle.

10. Condiciones particulares de estética

1. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en las condiciones generales de la edificación.

2. Será obligatorio el tratamiento adecuado de las alineaciones a viales o espacios públicos, debiendo resolverse mediante elementos transparentes tipo reja o celosías, sobre zócalo macizo de altura máxima un (1) metro, no superando la totalidad del vallado una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

4. Se prohíbe la creación de medianerías.

5. Las oficinas o cuerpos edificatorios de uso subsidiario del principal, se ubicarán de tal forma que queden integrados en fachada, prohibiéndose la dispersión de huecos que no se enmarquen dentro de unos principio elementales de Arquitectura que den armonía a la fachada.

6. El área de retranqueo estará libre de acopios y no servirá como zona de almacén. Se podrá destinar a zona de aparcamientos y se amueblará y dotará de elementos vegetales arbustos o árboles, de acuerdo con el aprovechamiento de este uso.

7. Dado el uso concreto de esta calificación agroindustrial en el que juega un papel importante el espacio destinado a oficinas y/o comercial, la edificación se resolverá de forma que la fachada principal vinculada a vía de acceso, se compondrá con estos usos compatibles, de forma que generen una fachada de composición arquitectónica de mejor integración en la estructura urbana en la que se inserten. Se exigirá una calidad de materiales en fachada adecuadas a las condiciones del entorno.

11. Dotación de aparcamientos.

1. *Para vehículos ligeros*

1 plaza por cada 100 m² construidos

2. *Para vehículos pesados* (para naves >1000 m²)

1 plaza por cada 500 m² construidos

Será obligatorio la disposición de dársenas de carga/descarga en el interior de parcela, y preferiblemente no dispuestas en la fachada principal.

3. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

12. Condiciones particulares de uso.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles, debiendo atenderse en todo caso a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Agroindustrial: 100%

-Comercio local gran superficie: 10%*

*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad agroindustrial.

-Local comercial: 10%*

*Exclusivamente para comercio de productos relacionados con la actividad.

-Oficinas: 100%

-Recreativo: 10%*

*Solo usos motivados por la propia actividad como bares y restaurantes.

-Garaje:

En planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 54

Cementerios de vehículos y actividades análogas.

1. Sin perjuicio de las medidas de prevención ambiental aplicables, de acuerdo a la legislación vigente, en aquellos casos en que, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos (suelo industrial), éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y/o se dotarán de pantallas vegetales protectoras que impidan su visión o minimicen el entorno negativo sobre el paisaje. En todo caso se aportará un análisis sobre su incidencia paisajística junto con la solicitud de la licencia.

2. La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

3. En todo caso las instalaciones antes mencionadas se someterán al procedimiento de Calificación Ambiental, previsto en la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental, al estar incluidas en el Anexo Tercero de la citada Ley (apartado 32).

artículo 55

Singularidades de aplicación normativa

1.*Polígono CAMPSA*

Estos suelos se regularán por las determinaciones que se establezcan en un Plan Especial de reforma interior.

2. *Suelos Urbanizables Industriales en transición. Algaidas 1 y Algaidas 2.*

Se regirán por las determinaciones establecidas en sus respectivos Planes Parciales.

Capítulo 6 Del Uso Terciario

Sección 1ª: Condiciones Generales.

artículo 56

Terciario Comercial

1. Tipos y condiciones de implantación.

1. De conformidad con lo previsto en la Ley 1/1996, de 10 de Enero de Comercio Interior de Andalucía (LCIA), en la redacción dada por la Ley 6/2002 de 16 de diciembre que la modifica, tienen la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones dispuestos sobre el suelo de modo fijo y permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación destinada al ejercicio regular de actividades comerciales de carácter minorista, ya sea de forma continuada o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación por disposición legal o reglamentaria.

Los establecimientos comerciales podrán tener carácter individual o colectivo. Se considerarán colectivos los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos: a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes, b) Aparcamientos privados, c) Servicios para los clientes d) Imagen comercial común e) Perímetro común delimitado.

Tiene la consideración de Gran Establecimiento Comercial en nuestro término municipal, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. En los términos que previene la citada legislación específica, quedan

excluidos de esta consideración los mercados municipales de abastos, así como las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano. En cualquier caso, no perderán la consideración de gran establecimiento comercial los establecimientos individuales que superen el límite de los 2.500 metros cuadrados antes citados, aunque forme parte de un establecimiento comercial de carácter colectivo o de un mercado.

Los establecimientos comerciales que se dediquen exclusivamente a la venta de automóviles y otros vehículos, embarcaciones de recreo, maquinaria, materiales para la construcción, mobiliario, artículos de saneamiento, puertas y ventanas, y, asimismo los establecimientos de jardinería, tendrán la consideración de gran establecimiento comercial cuando la superficie útil para la exposición y venta al público sea superior a 2.500 m2

2. Se entiende por superficie útil de exposición y venta al público de los establecimientos comerciales la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual y/o periódico, a los que pueden acceder los consumidores para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso del establecimiento.

En ningún caso tendrá la consideración de superficie útil para la exposición y venta al público los espacios destinados exclusivamente a almacén, aparcamiento, o a prestación de servicios, ya sean estos últimos inherentes o no a la actividad comercial. A estos efectos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de junio (de medidas urgentes de intensificación de la competencia en mercados de bienes y servicios), los grandes establecimientos comerciales incorporarán entre sus equipamientos, al menos una instalación para suministro de productos petrolíferos a vehículos.

En los establecimientos de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezca expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitara parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

3. Exigencia de previa licencia comercial autonómica: Están sujetos a la previa obtención de licencia comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los Grandes Establecimientos Comerciales y los Establecimientos de descuento y de venta de restos de fábrica (artículos 25,28, 29 y concordantes de la LCIA). No podrá tramitarse solicitud de licencia municipal alguna sin haberse otorgado previamente la licencia comercial preceptiva, debiendo aportarse la misma junto a la solicitud de la licencia municipal que corresponda. En el procedimiento para el otorgamiento de la licencia comercial instruido por la Consejería competente ésta, entre otros, solicitará informe municipal que habrá de adoptarse en el plazo máximo de dos meses por acuerdo motivado del Pleno del Ayuntamiento.

A los efectos de la exigencia de la previa licencia comercial, quedan asimilados a los grandes establecimientos comerciales, en los términos que previene la LCIA, los establecimientos que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público igual o superior a 400 metros cuadrados (sin superar los 2.500), deban calificarse como establecimientos de descuento o venta de restos de fábrica:

- Tienen la consideración de establecimientos de descuento aquellos que, ofreciendo en régimen de autoservicio productos de alimentación y, en su caso, otros productos de uso cotidiano, con una alta rotación y consumo generalizado, funcionen bajo un mismo nombre comercial, pertenezcan a una misma empresa o grupo de empresas y reúnan, al menos, tres de las siguientes características: a) Que se promocionen con el carácter de establecimiento de descuento; b) Que el número de referencias en la oferta total del establecimiento sea inferior a mil; c) Que más del cincuenta por ciento de los artículos ofertados se expongan en el propio soporte de transporte; d) Que el número de marcas blancas propias o del distribuidor, integrado en el surtido a comercializar, supere en un cuarenta por ciento al número de marcas de fabricante ofertadas en el establecimiento; e) Que no exista venta asistida, con excepción de la línea de cajas.

- Establecimientos de restos de fábrica: Son aquellos definidos en el artículo 82 de la LCIA, que se dedican exclusivamente a la venta directa y permanente por el fabricante bien por si mismo o a través de comerciante minorista que venda o distribuya su marca, de productos que respondan a las definición y requisitos establecidos en los artículos 79 y 80.2 de la citada ley, con excepción de los productos de alimentación.

4. Sin perjuicio de lo expuesto y atendiendo en cualquier caso a lo dispuesto en la normativa específica, se distinguen de conformidad con el PGOU, los siguientes tipos de terciario comercial:

1. *Comercial* ***de uso exclusivo*****:**

Comprende aquellas actividades destinadas a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor o a prestar servicios a los particulares.

Dentro del uso terciario comercial se distinguen las siguientes subcategorías:

a) Centros Comerciales Integrados (Centro Comercial Colectivo):

Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos: a) acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes; b) aparcamientos privados; c) Servicios para los clientes; d) Imagen comercial común; e) Perímetro común delimitado.

b) Gran Establecimiento Comercial (Gran Superficie Comercial):

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta.

c) Superficies medias:

Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones inferiores a los 2.500 m² de superficie útil de exposición y venta, y no está sujeta a licencia comercial preceptiva.

d) Instalaciones de suministro de combustible (gasolineras)

Se aplica esta calificación a parcelas concretas del suelo urbano, en reconocimiento y consolidación de la actividad implantada, por lo que sus condiciones de ordenación y edificación y demás circunstancias urbanísticas, serán las concretadas en su planeamiento de desarrollo, licencia y normativa sectorial de aplicación.

Se podrá implantar en suelos industriales siempre que quede justificada su conveniencia y compatibilidad y se tramite un Estudio de Detalle en el que se analicen la integración formal con el entorno, así como un análisis de incidencia en el tráfico. En todo caso, podrán ser requeridas medidas para paliar el impacto en el medio, como ejecución obligatoria de zonas ajardinadas y vías de servicio.

Dichos usos podrán implantarse sobre los suelos calificados con uso Terciario Comercial, según documentación gráfica del PGOU, así como en los que el planeamiento de desarrollo destine específicamente a este uso. En todo caso, se atenderá para la implantación de tales usos a las condiciones de usos establecidas para los mimos en la presente Ordenanza, así como las fijadas en el planeamiento general y/o de desarrollo, o en su caso en las correspondientes fichas de gestión para implantación en suelo urbano; y a las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales, especialmente a la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

2. *Comercio local*:

Se denomina así al comercio cuando se implanta como uso no exclusivo en la edificación. Dentro de este uso se distinguen dos modalidades:

a) Comercio local de gran superficie: Cuando la superficie de venta es superior a 2.500 m² o siendo inferior a ésta requiere de licencia comercial según legislación específica de comercio (Ley de Comercio Interior de Andalucía).

Podrán implantarse en las calificaciones que así se permita, con las condiciones y determinaciones que se exponen en la presente ordenanza, y atendiendo en todo caso a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente, en especial a lo dispuesto en la LCIA, por si fuera preceptiva licencia comercial según se expone en los apartados que preceden.

b) Comercio local o local comercial:

Se denomina así cuando la actividad tiene lugar en un establecimiento con superficie de exposición y venta inferior a 2.500 m² de superficie, y no está sujeta a licencia comercial preceptiva según la normativa de comercio.

Las solicitudes y proyectos deberán distinguir la superficie de venta destinada a comercio alimentario del resto y en el caso de superar 400 metros de superficie útil para la exposición y venta deberán además acreditar bien la oportuna licencia comercial preceptiva (si se tratare de productos de alimentación u otros productos de uso cotidiano- establecimientos de descuento- o de venta de restos de fábrica) o declaración de su innecesariedad por el órgano competente en materia de comercio.

En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis (6) metros cuadrados de superficie útil, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso de la edificación. Sólo se permitirá la comunicación directa de la actividad comercial con la propia vivienda del propietario de la actividad comercial

2. Altura libre de plantas en edificios con uso comercial.

En edificios destinados a usos de comercio, así como los locales destinados a este uso, la altura libre mínima entre suelo y techo acabados para cada planta será, como mínimo, de doscientos sesenta (260) centímetros.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos al uso comercial, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso comercial.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante comercial, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo por el que se aprueban Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

4. Dotación de dársenas de carga y descarga en edificios con uso comercial.

Para edificios o locales comerciales con superficie de venta superior a los mil (1.000) metros cuadrados, o 750 m² en venta de productos alimentarios, el edificio o local deberá contar al menos con un espacio propio destinado a la carga y descarga de mercancías -dársena–, de longitud mínima siete (7) metros, y latitud mínima cuatro (4) metros.

El número de dársenas deberá aumentarse en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de venta o fracción adicionales.

5. Dotación de suministro de combustible

Los establecimientos encuadrados en la clasificación de Gran Establecimiento Comercial, que superen los 2.500 m² de superficie de venta, incorporarán, entre sus equipamientos, al menos, una instalación para suministro de productos petrolíferos de vehículos.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley del Comercio Interior de Andalucía 1/96 de 10 de Enero, y todas aquellas que le sean de afección.

6. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de uso comercial.

1. La dotación mínima obligatoria se establece en función de la intensidad del uso comercial tal que:

a) Para los edificios con uso comercial exclusivo, independientemente de la categoría, deberán disponerse obligatoriamente un mínimo de 4 plazas por cada 100 m2 construidos.

b)Para Comercio local (implantado como uso complementario del principal de la edificación), se exigirá la siguiente dotación mínima:

- Para comercio local de gran superficie la dotación mínima será de 4 plazas por cada 100 m2 construidos destinados a comercio alimentario y/o 2 plazas por cada 100 m2 construidos destinados a resto de comercio.

- Para comercio local la dotación mínima se fija en 1 plaza por cada 100 m2 construidos en el ámbito definido como zona comercial así como en suelos derivados del planeamiento de desarrollo.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de comercio.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la rehabilitación de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

7.Dotación de aseos en edificios de uso comercial.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Todo edificio destinado a uso comercial o con uso de locales comerciales, deberá disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal del comercio, cuando su superficie construida total sea igual o superior a 100 m2.

- Para locales comerciales con superficie útil de sala de ventas superior a 500 m2 se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción destinada a zona de venta.

2. Los aseos de uso público deberán siempre estar independizados del resto de las dependencias destinadas a la actividad comercial, mediante la disposición del correspondiente vestíbulo de independencia, cumpliéndose además las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes u ordenanzas municipales de afección.

3. En el caso de agrupaciones de varios comercios, tipo galerías comerciales, podrán también agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

artículo 57

Terciario No Comercial. Oficinas.

1. Definición de uso de oficinas y condiciones para su implantación.

1. Se entiende por *uso exclusivo de oficinas* al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, desarrollados en la totalidad de un inmueble.

Este uso podrá implantase en inmuebles situados sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de oficinas o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de oficinas al uso de la edificación consistente en el desempeño de las actividades administrativas y/o burocráticas de carácter privado, que se desarrolla junto con otras actividades o usos en el mismo inmueble.

2. Altura libre de plantas en edificios con uso de oficinas.

1. Las dependencias destinadas a usos de oficinas, deberán contar con una altura libre entre el suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros para cada una de sus plantas.

En las zonas de aseos, almacenes y anejos, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte (220) centímetros.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite de altura libre establecido anteriormente, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados a uso de oficinas, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor

señalado en el presente artículo. En todo caso no se admitirán estancias destinadas a uso de oficinas con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores de edificios con uso de oficinas.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de oficinas, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

4. Dotación de aseos en edificios con uso de oficinas.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

- Los locales destinados al uso de oficinas deberán disponer, cuando menos, de un aseo compuesto por inodoro y lavabo para el servicio del personal de oficina.

- En caso de oficinas con acceso de público con superficie útil de zona accesible a éste superior a 500 m2 se establece una dotación mínima de un aseo público para cada sexo compuesto por inodoro y lavabo y un aseo adaptado a personal con discapacidad según normativa vigente, que será incrementado con un aseo y un inodoro para cada sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil o fracción de zona accesible a público.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de oficinas, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

2. En edificios exclusivos de oficinas, o asociaciones de varias firmas, podrán agruparse los aseos, considerándose no obstante para su previsión, los mismos parámetros dimensionales antes dichos.

5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de oficinas.

1. Para edificios con uso de oficinas, deberán disponerse obligatoriamente plazas de aparcamiento atendiendo al mayor de los siguientes valores:

- una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción.

- una (1) plaza de aparcamiento por cada local independiente con destino a oficina.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de oficinas.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el PGOU.

3. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de uso exclusivo o dominante de oficinas ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

artículo 58

Terciario No Comercial. Hotelero.

1.Tipos de usos de alojamiento hotelero: definiciones y condiciones de implantación.

1. Se entiende por *uso exclusivo de* alojamiento *hotelero (edificio hotelero*), el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2. Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento hotelero*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado hotelero o terciario no comercial, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3. En todo caso, cualquier uso de alojamiento hotelero implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

2. Dimensiones de las distintas piezas para el uso de alojamiento hotelero.

1. Las dependencias de los alojamientos hoteleros responderán a las dimensiones mínimas señaladas para las mismas en la legislación sectorial vigente de afección.

2. Si por las características del establecimiento, las habitaciones dispusiesen de cocina, deberán asegurarse en todo caso la perfecta evacuación de los humos y gases que pudieran producirse.

3. Altura libre de plantas destinadas a uso de alojamiento hotelero.

1. La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo acabados de cualquier dependencia destinada a la estancia habitual de personas en inmuebles destinados a actividades de alojamiento hotelero, será de doscientos sesenta (260) centímetros, pudiendo reducirse dicha altura libre a doscientos veinte (220) centímetros en estancias no vivideras como baños, almacenes, zonas de instalaciones, etc.

No estarán obligados al cumplimiento de los parámetros dimensionales señalados anteriormente, las dependencias auxiliares a la actividad específica de alojamiento hotelero, tales como zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones, que podrán reducir la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento de la condición señalada en el punto anterior los edificios catalogados destinados a uso de alojamiento hotelero, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o de reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado de 260 centímetros. En todo caso se fija altura libre mínima para cualquier estancia el valor de doscientos veinte (220) centímetros.

5. Dotación de ascensores en edificios con uso de alojamiento hotelero.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de alojamiento hotelero, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

6. Dotación de aseos en edificios con uso de alojamiento hotelero.

Se atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial vigente.

7. Dotación obligatoria de aparcamientos para edificios de alojamiento hotelero.

1. Se satisfará el mayor de los dos siguientes valores posibles:

- Una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de nueva edificación,

- Una plaza por cada cuatro unidades de alojamiento o habitación.

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 alojamiento hotelero.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de uso exclusivo o dominante de alojamiento hotelero implantados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

artículo 59

Uso de Alojamiento en recintos abiertos. Camping.

Los Campings deberán cumplir las siguientes normas en cuanto a:

1. Ubicación: Los terrenos previstos por el Plan General a tal efecto, así como en los que el Plan permita su implantación mediante la Declaración de Interés Público en suelo No Urbanizable, como son las categorías definidas como SNU-EP.RE y SNU-P.AP

2. Normativa: Decreto 154/1987, de 3 de Junio, sobre ordenación y clasificación de los campamentos de turismo de Andalucía y demás disposiciones oficiales que se dicten.

3. Las construcciones no podrán superar en su conjunto una edificabilidad mayor de 0,05 m²/m² aplicado sobre la parcela neta de uso camping

4. Aparcamiento:

Además de las establecidas en el Decreto citado en el punto anterior, se dispondrán el número de plazas que resulte de las condiciones siguientes:

a) 10% del nº de parcelas que serán de reserva para posibles visitantes

b) Si contiene restaurante, se exigirá una (1) plaza de aparcamiento por cada 10 m2 de superficie útil de comedor.

artículo 60

Uso Terciario No Comercial. Recreativo

1. Definición y condiciones de implantación.

1. Se entiende por *uso* exclusivo *de servicios recreativos,* aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinados a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o correspondiente a actividades propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), desarrollado con carácter exclusivo en un inmueble.

Este uso podrá implantarse con carácter exclusivo en un edificio sobre un suelo en que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del presente PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de *servicios recreativos* aquel uso de la edificación correspondiente a actividades de carácter lucrativo destinadas a la celebración de espectáculos de concurrencia pública, actividades lúdicas, o a las propias de la hostelería (restauración, bares, cafeterías, restaurantes, etc.), que se desarrolla junto a otros usos sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse en la planta baja de los inmuebles, siempre que esté permitido el uso pormenorizado terciario no comercial recreativo las condiciones de calificación del PGOU. Este uso deberá contar con acceso independiente al resto de los usos ubicados sobre el mismo inmueble.

Como uso complementario de la edificación, podrá implantarse en un inmueble con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos establecidas en el PGOU y las determinaciones de la calificación sobre la que se implante. Deberá asegurarse el acceso independiente para el local de espectáculo o centro de reunión en relación con el resto de usos implantados en la edificación.

3. Expresamente se prohíbe el uso de establecimientos de esparcimiento (discoteca o sala de fiesta) como uso complementario en planta baja de edificaciones destinadas a uso vivienda, así como a menos de 250 metros de edificaciones destinadas a uso vivienda.

4. En todo caso, las actividades de espectáculos o centros de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

2. Altura libre de plantas en edificios con uso de servicios recreativos.

1. Los edificios con uso de espectáculos o centros de reunión, deberán contar con una altura libre entre el suelo y el techo acabados de doscientos sesenta(260) centímetros para cada una de sus plantas.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y/o anejos del uso de espectáculos o reunión, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

2. Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite señalado, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados destinados al uso de espectáculos o centros de reunión, siempre que las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En cualquier caso no e admitirá ninguna dependencia destinada a este uso con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso de servicios recreativos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de terciario recreativo, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

4. Dotación de aseos en edificios con uso de servicios recreativos.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación, todo edificio destinado a servicios recreativos deberá atender al cumplimiento de los siguientes parámetros:

a)Disponer, cuando menos, de un aseo público compuesto por inodoro y lavabo para cada sexo más aseo público adaptado a personas con discapacidad según legislación vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil accesible por público.

b) Los edificios o locales que se destinen al uso hostelero (propio de labores de restauración como bares, cafeterías, restaurantes o similares), dispondrán como mínimo, cualquiera que sea su .superficie construida, de dos unidades de aseo, siendo uno de ellos adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso se atenderá a la dotación mínima definida por la legislación sectorial para cada uso concreto.

2. Los aseos públicos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia. Deberán además cumplir las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

3. En aquellos edificios de asociaciones comerciales –galerías comerciales o centros comerciales–, que cuenten con locales de servicios recreativos, éstos deberán contar con dotación de aseos independiente al resto de los dispuestos para la asociación comercial, atendiendo a los parámetros antes señalados.

5. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de servicios recreativos.

1. Para los edificios con uso exclusivo o dominante de servicios recreativos, deberá disponerse como mínimo cuatro (4) plazas de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles o fracción de superficie accesible por público.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia del uso pormenorizado de local de espectáculo o reunión.

2. No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

3. Quedan exceptuadas de la disposición obligatoria de plazas de aparcamientos:

-Los edificios de uso exclusivo o dominante de servicios recreativos ubicados sobre parcelas de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados y/o longitud de fachada inferior a 4 m y los implantados sobre solares cuyas condiciones geométricas no permitan la inscripción de un círculo de 10 metros de diámetro en su interior.

-Los destinados a dichos usos ubicados sobre parcelas inaccesibles para el tráfico rodado, siempre que quede perfectamente justificada esta última circunstancia.

En estos casos, el promotor vendrá obligado a cumplir con las medidas compensatorias que en su caso determine el Ayuntamiento, de acuerdo con la Ordenanza que para este fin se apruebe.

artículo 61

Uso Terciario No Comercial. Garaje.

1. Tipos y condiciones de implantación.

1. Se entiende por uso exclusivo de garajes, al uso de la edificación relacionado con el estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla con exclusividad en un inmueble.

Este uso podrá implantarse en un inmueble sobre un suelo que permita el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

2. Se entiende por uso no exclusivo de garajes, al uso de la edificación destinado al estacionamiento y/o guarda de vehículos que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante, este uso podrá implantarse en inmuebles situados sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado terciario de garajes o equipamiento aparcamiento, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones del PGOU.

Como uso compatible, podrá ubicarse en la planta baja y sótano de inmuebles con otros usos dominantes de la edificación, siempre que así se permita por las condiciones de usos del presente PGOU. Se garantizará el acceso independiente para esta actividad en relación con el resto de los usos implantados sobre el inmueble, salvo en el caso de garajes vinculados a viviendas, que podrán contar con acceso común.

3. En cualquier caso, todo uso de garajes deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

2. Dimensiones de las plazas de aparcamientos.

1. La dimensión mínima libre de cualquier plaza de aparcamiento será doscientos veinte (220) centímetros de latitud y cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud. Dicha área así definida deberá quedar absolutamente libre de cualquier obstáculo.

2. No obstante, no tendrá la consideración de plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobrabilidad suficiente para los vehículos.

3. Los garajes y sus establecimientos anejos dispondrán, en sus accesos, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo mínimo, con piso con pendiente máxima de un 5%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. La puerta del garaje se dispondrá siempre coincidente con la línea de edificación del inmueble y tendrá una altura mínima de doscientos tres (203) centímetros.

4. En garajes de uso colectivo, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. En el caso de garajes individuales, las rampas rectas podrán llegar a contar con un veinte por ciento (20%) de pendiente, y las curvas, hasta un dieciséis por ciento (16%), medidas con los mismos criterios expresados anteriormente. Todas las rampas contarán con una anchura mínima de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será siempre superior a seis (6) metros. En todo caso, deberá asegurarse el perfecto funcionamiento y capacidad de maniobrabilidad para los vehículos que las utilicen.

5. Los garajes colectivos contarán con calles interiores para el desplazamiento de vehículos que cuenten en cada sentido de circulación con un ancho mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

3. Altura libre de las plantas en edificios con uso de garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie desde el suelo acabado al elemento más bajo al nivel de techo, incluidas instalaciones. Esta dimensión libre habrá de cumplirse en cualquiera de los puntos comprendidos en las zonas comunes de recorrido y maniobra de vehículos.

4. Dotación de ascensores en edificios con uso de garajes.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones o normativas específicas de aplicación que regulen el número y características de los ascensores a prever, se fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de garajes, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas sobre rasante destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

Además para el caso de uso de garajes bajo rasante será obligatoria la disposición de ascensor cuando exista más de una planta bajo rasante destinada a dicho uso.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía, y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.

5. Dotación de aseos en edificios con uso de garajes.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se deberá disponer un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, y un aseo adaptado para personas con discapacidad, en garajes de acceso público, por cada 100 plazas o fracción.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local destinado a uso de garajes, por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

Sección 2ª: Edificación de los Servicios Terciarios

artículo 62

Ordenanzas de la Edificación Comercial

1. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario Comercial* en los documentos gráficos del PGOU.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria que se recogen en la regulación de usos del PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas.

2. Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo

1. *Parcela mínima*

a) Para parcelas con calificación de Terciario destinadas a usos pormenorizados *Centros Comerciales Integrados*, desarrollados como uso exclusivo, se establece una superficie mínima de una (1) hectárea, debiendo la parcela tener condición de aislada y rodeada perimetralmente por viario y/o espacios libres de uso y dominio público.

b) Para el resto, usos comerciales en edificio exclusivo, la parcela mínima será la equivalente a la calificación residencial a la que se asemeje.

3. Alineación a vial o espacio público para uso pormenorizado Terciario Comercial como uso exclusivo.

Al tratarse de instalaciones en parcelas aisladas y rodeadas de viarios y/o espacios públicos en todo su perímetro, podrán disponer libremente sus líneas de edificación, debiendo guardar caso de retranqueos a linderos una distancia mínima de tres (3) metros.

4. Ocupación de parcela para uso pormenorizado terciario comercial en instalación singular.

Para el caso de edificaciones ubicadas en suelos con uso pormenorizado *Terciario Comercial* como uso exclusivo, la ocupación máxima en cualquier planta de la instalación edificación será de un cincuenta por ciento (50%), salvo condiciones específicas contenidas en planeamiento de desarrollo para edificaciones en manzana cerrada será del 80%.

5. Ocupación bajo rasante para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. Se permite la construcción bajo rasante, sótano o semisótano, destinadas a aparcamientos y/o instalaciones al servicio de la edificación.

2. El perímetro de la planta sótano y/o semisótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

6. Altura y número de plantas para uso pormenorizado Terciario comercial como uso exclusivo.

1. El número máximo de plantas será el fijado, en su caso, en los planos correspondientes a la documentación gráfica del documento de PGOU.

2. La altura máxima en unidades métricas se fija según altura, en las normas generales de la edificación. Como caso particular, se admite que la altura de la planta baja acumule una altura de hasta ochocientos (800) centímetros.

3. Se admite la existencia de entreplantas destinadas a otros usos vinculados a la actividad principal, siempre que se cumplan las condiciones de usos establecidas en la presente normativa y no se supere la edificabilidad máxima asignada para esta calificación.

4. En aquellas instalaciones terciarias implantadas sobre suelos con uso pormenorizado terciario comercial en uso exclusivo, en las que por razones justificadas derivadas de la naturaleza de las actividades a implantar y/o del acatamiento de normativas de obligado cumplimiento, tenga que rebasarse inexcusablemente los límites de altura máxima establecidos en el presente artículo, se justificarán dichas circunstancias mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle, que deberá contener un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

7. Edificabilidad

La edificabilidad máxima para edificaciones comerciales exclusivas en bloques aislados será de 1 m^2/m^2 sobre parcela neta. Para edificaciones comerciales exclusivas en otras tipologías asimilables a edificación residencial, tendrán la edificabilidad de la calificación residencial correspondiente.

8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se atenderá a lo señalado en Condiciones Generales de la Edificación de la presente normativa.

2. En el caso de aparición de grandes zonas destinadas a instalaciones vinculadas al funcionamiento de las actividades terciarias desarrolladas en instalaciones singulares por encima de la altura máxima permitida que inexcusablemente tengan que ubicarse en tal situación, deberán adoptarse las medidas necesarias para integrar dichos elementos con la edificación y el entorno, y para corregir, en su caso, las afecciones que puedan producir sobre visuales de interés histórico, artístico y/o paisajístico.

9. Condiciones particulares de estética para uso pormenorizado Terciario comercial en uso exclusivo.

1. Se cumplirán las condiciones particulares de estética fijadas para la calificación de *Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos*.

2. En todo caso, el proyecto de instalación para el comercial de único inmueble o complejo de ellos, deberá acompañarse de un Estudio de Integración Ambiental y/o Paisajística que demuestre la inserción de la edificación en el entorno, valore las consecuencias de la misma y prevea, en su caso, las medidas correctoras pertinentes.

10. Condiciones particulares de la calificación de Terciario asimilables a otras calificaciones residenciales

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores (manzanas), donde la calificación dominante sea alguna de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes distintos a terciario comercial sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superiores (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la Calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

11. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Almacén: 50%*

*Vinculado a la actividad comercial principal.

-Pequeños talleres: 25%*

*inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales. En planta baja y sótano.

-Talleres artesanales: 25%

-Centro comercial integrado:

-Gran establecimiento comercial gran superficie: 100%

-Superficies medias: 100%

-Comercio local de gran superficie: 100%

-Local comercial: 100%

-Instalación suministro combustible: 10%*

*Sólo en los terciarios comerciales específicamente indicados con la pormenorización de instalación de suministro de combustible, y en aquellos que por ley sea obligatoria la dotación de puesto de suministro s de combustible.

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 50%

-Garaje:

Planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

artículo 63

Ordenanzas de la Edificación Terciario no Comercial

1. Ámbito de aplicación

1. Las determinaciones establecidas en la presente norma serán de aplicación a los sectores calificados como *Terciario no Comercial* de forma genérica así como a los calificados como Terciario Hotelero, Terciario de Oficinas y Terciario Recreativo en los documentos gráficos del presente PGOU. También será de aplicación para los suelos así calificados por el planeamiento de desarrollo.

Se trata de parcelas, o parte de parcelas, destinadas a cualquiera de las actividades de naturaleza terciaria no comercial que se recogen en la regulación de usos del presente PGOU.

2. Junto a las condiciones establecidas en la presente calificación deberán atenderse las derivadas de la aplicación de la normativa específica de protección que, en su caso, sea de afección, así como las condiciones de regulación e implantación definidas en estas normas para cada uso concreto.

2. Condiciones particulares de la calificación de Terciario no comercial

1. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria no comercial con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, que se ubiquen sobre parcelas integradas en unidades morfológicas superiores –manzanas–, donde la calificación dominante sea algunas de las reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para dicha calificación dominante.

2. Para el caso de actuaciones sobre parcelas con calificación terciaria con usos exclusivos o dominantes de Hotelero, Oficinas o Recreativo, sobre parcelas aisladas, o en parcelas con calificación terciaria integradas en unidades morfológicas superior (manzana), donde la calificación dominante no corresponda a una de las calificaciones residenciales reguladas en los capítulos anteriores de este PGOU, atenderán a las condiciones establecidas para la *calificación Residencial Plurifamiliar en Bloques Abiertos o Aislados.*

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso pormenorizado terciario, cumpliendo con las condiciones establecidas en la regulación y condiciones de implantación del uso concreto de que se trate, y en todo caso la instalación a implantar, deberá cumplir con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

4. Para los nuevos desarrollos en suelo urbano, se establece la calificación residencial equivalente a la que habrán de adaptarse las nuevas edificaciones destinadas a usos terciarios no comerciales.

5. Para nuevos desarrollos en suelo urbanizable habrán de cumplirse las condiciones de regulación e implantación del uso concreto terciario no comercial, asignando el Planeamiento de desarrollo la calificación residencial equivalente a la que habrán de asimilarse. No obstante habrán de observarse las condiciones particulares fijadas en el presente Plan General para dichos sectores de suelo urbanizable.

3. Usos compatibles.

La presente ordenanza admite los siguientes usos compatibles atendiendo a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial:

-Almacén: 25%*

*En zona comercial sólo podrá ubicarse vinculando a una actividad comercial principal. En ningún caso se admitirán almacenes de materiales o

artículos que puedan resultar molestos en convivencia con la actividad residencial.

-Pequeños talleres: 25%*

*inferior a 250m² útiles. No en zonas comerciales, en planta baja.

-Talleres artesanales: 25%*

*Solo en planta baja.

-Local comercial y local comercial de gran superficie: 25%*

*Solo en locales de planta baja.

-Oficinas: 100%

-Hospedaje: 100%*

*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como recreativo, en cuyo caso sólo se implantará el 25% de hospedaje.

-Recreativo: 100%*

*Salvo que se indique dentro de esta calificación otro uso concreto como hotel, en cuyo caso sólo 25% de recreativo, de actividad acorde con el uso hotelero.

-Garaje:

En zona comercial en planta sótano. En zona no comercial en planta baja y sótano.

-Equipamiento comunitario: 100%

Cuando lo permita la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 7 Del Uso Equipamiento Comunitario

artículo 64

1. Condiciones de implantación

El equipamiento comunitario podrá implantarse como uso exclusivo sobre un inmueble o instalación que se sitúe sobre suelos en que este permitido cualquiera de los usos pormenorizados correspondientes a equipamientos comunitarios, o como uso no exclusivo situado en edificación con otro uso dominante.

Si en la documentación del presente PGOU sólo se indica el uso de equipamiento comunitario, sin especificación de uso pormenorizado, podrá disponerse cualquiera de los definidos anteriormente.

La calificación pormenorizada en el plano de usos del suelo, o el señalamiento de una acción programada para un uso concreto, tiene el valor de la asignación de un uso preferente, pudiendo, siempre que los condicionantes urbanísticos, las circunstancias y necesidades del momento así lo exigieran , cambiar de uso pormenorizado entre los incluidos como equipamiento comunitario, sin considerarlo una modificación de PGOU ni del Programa de Actuación del mismo.

En parcelas calificadas con uso equipamiento comunitario se podrá disponer como uso complementario cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que sólo podrá implantarse en aquellos inmuebles de equipamiento comunitario que así lo exijan, como es el caso de viviendas asociadas a la guarda y custodia de estas instalaciones.

El uso residencial existente siempre podrá ser sustituido por el uso equipamiento comunitario en cualquiera de sus usos pormenorizados a excepción del uso cementerio.

2. Sustitución de los equipamientos comunitarios existentes

Ningún equipamiento comunitario existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los equipamientos comunitarios existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo equipamiento comunitario podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

- Educativo, que podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento, excepto de ocio.

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

- Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial, excepto si se tratase de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante de equipamiento.

- Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo ocio y religioso.

- Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, excepto ocio.

- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

- Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento.

3. Condiciones generales del uso equipamiento comunitario

1. Cualquier edificio o instalación destinada a equipamiento comunitario deberá atender al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las

legislaciones sectoriales y ordenanzas municipales de afección, en función de la naturaleza de su actividad.

2. Altura libre mínima de planta.

a) Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos sesenta (260) centímetros.

No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte (220) centímetros.

b) Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho, doscientos sesenta (260) centímetros, los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a su buena conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo. En todo caso no se admite ninguna dependencia destinada a uso de equipamiento comunitario con una altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Dotación de ascensores en edificios con uso de equipamiento comunitario.

a) En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de legislaciones específicas de aplicación, el presente PGOU fija la obligatoriedad de la disposición de ascensor en edificios con uso dominante de equipamiento comunitario, cuando el desnivel a salvar para el acceso a alguna de las plantas destinadas a dicho uso sea superior a seis (6) metros.

b) En todo caso, se cumplirán las determinaciones derivadas de las normativas sectoriales vigentes de obligado cumplimiento, y en particular, las referidas al Decreto sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de las Barreras Arquitectónicas en la Edificación y el Transporte en Andalucía.

4. Dotación obligatoria de aparcamientos en edificios con uso de equipamiento comunitario.

a) Para los edificios con uso de equipamiento comunitario deberá disponerse obligatoriamente una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción, que serán incrementadas si así resulta al aplicar las siguientes condiciones:

1. En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos, excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

2. En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

3. En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

4. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).

5. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de altitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Dichas plazas de aparcamiento de disposición obligatoria habrán de situarse en el interior de la parcela donde se desarrolle la actividad propia de los usos de equipamiento comunitario.

b) No será de aplicación la anterior disposición para las obras tendentes a la conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o acondicionamiento de la edificación, en aquellos casos en que se justifique que la previsión de las citadas plazas de aparcamiento es incompatible con las estrategias de conservación y/o mantenimiento del inmueble, y en particular con las medidas de protección señaladas, en su caso, para los edificios catalogados en el presente PGOU.

4. Dotación de aseos en edificios de equipamiento comunitario.

1. En ausencia de determinaciones más restrictivas derivadas de la aplicación de legislaciones o normativas específicas de afección, se atenderá al cumplimiento de los siguientes parámetros:

En el caso de equipamientos comunitarios con acceso de público, deberá disponerse un aseo público para cada sexo, compuesto por inodoro y lavabo, más un aseo adaptado a personas con discapacidad de acuerdo con la normativa vigente, por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil accesible por público.

En todo caso habrá de cumplirse con la normativa sectorial vigente de acuerdo con el uso concreto a implantar.

Estos aseos deberán siempre estar independizados del resto del local por el correspondiente vestíbulo de independencia.

Deberán además cumplirse las determinaciones derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones vigentes de afección.

5. Equipamiento aparcamiento público

Se regulará con las mismas condiciones que las definidas para el uso terciario de garajes, con la obligatoriedad de su destino a uso público con carácter rotatorio para al menos el 70% de sus plazas.

artículo 65

Condiciones Particulares de la calificación Equipamiento Comunitario

Las edificaciones con uso exclusivo equipamiento comunitario se asimilaran a las tipologías definidas para el uso residencial Manzana Cerrada o Edificación Aislada según el caso en todo lo referente a las siguientes condiciones: Parcelación, alineación a viales y espacios públicos, retranqueos mínimos, ocupación máxima de parcela, patios, ….

Sin perjuicio de lo anterior se establecen las siguientes condiciones particulares para cada uso pormenorizado.

1. Equipamiento educativo.

Los equipamientos destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

2. Equipamiento deportivo.

En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada dos (2) metros cuadrados de parcela neta, con una ocupación máxima del sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la parcela para ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación sin superar, en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

3. Equipamiento religioso

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a éste. No se limita la altura, debiendo justificarse en cada caso.

4. Mercados Municipales

Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas. La altura máxima permitida será de tres plantas (B + 2)

5. Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las normas establecen para éstas y las alturas definidas en los planos de regulación de manzanas.

6. Instalaciones para la defensa

En lo que les fuere de aplicación, cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de parcela.

7.Usos compatibles.

Podrá implantarse en todas las calificaciones cuando así lo permita la legislación sectorial aplicable.

Capítulo 8 De los Espacios Libres

artículo 66

Parques Urbanos

Corresponde al uso de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básica, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población.

Para el caso de uso pormenorizado de parque, se admitirán sobre dicho suelo usos de equipamiento comunitario deportivos o de servicios de interés público y social, en instalaciones cubiertas o descubiertas, o usos terciarios comerciales de apoyo, en régimen de concesión administrativa, hasta una ocupación máxima del dos por ciento (2%) de la superficie total del parque. En este caso, las edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura.

artículo 67

Plazas, Jardines y Zonas Verdes

Comprende la dotación de terrenos con uso de espacios libres enclavados en áreas de usos globales residenciales, industriales, terciarios, institucionales y/o de

equipamientos comunitarios, destinados al disfrute de la población con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Se incluyen, asimismo, las denominadas Bandas de Protección Ambientas señaladas en planes de usos como uso pormenorizado de espacios libres. Estas bandas se tratarán con arbolado de gran porte y densidad, con el objeto de "aislar" los núcleos urbanos del medio rural en el que se ubican.

artículo 68

Ordenación de los espacios libres

En todo caso, los espacios libres que se identifican en la documentación gráfica del presente PGOU, se adecuarán para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.

Los Proyectos para desarrollo de espacios libres definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de la zona considerada, en concordancia con la ordenanza municipal vigente.

artículo 69

Acceso a la edificación desde los Parques y jardines

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada adyacente con una anchura mínima de 3 metros que posibilite el acceso de personas y vehículos de servicio y emergencia.

Dicha franja pavimentada tendrá la consideración de viario, no pudiendo ser contabilizada su superficie para el cómputo de los espacios libres de cesión obligatoria

Capítulo 9 Del Uso de Transportes y Comunicaciones

artículo 70

Red Viaria

Comprende los usos del suelo destinados a resolver el movimiento de las personas, tanto de manera exclusiva como en sección compartida, de los vehículos automóviles, públicos y/o privados, de las bicicletas, y del transporte colectivo en plataformas reservadas, así como el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red viaria.

Se incluyen en el presente PGOU las siguientes categorías de vías, reflejadas en la documentación gráfica adjunta con expresión de sus principales características y secciones de referencia.

1. Vías de distribución
    a) Principales
    b) Secundarias
2. Vías de acceso a Ciudad
    a) Principales
    b) Secundarias
3. Vía Parque
    a) En tramo urbano
    b) En tramo de Vega
4. Vía Interior Urbana
    a) Principal
    b) Secundaria
5. Vía Urbana Local
6. Vía Colectora
7. Carril Bus incluido en servicio de vía
8. Paseo (Bici + Peatonal)
9. Red Peatonal
10. Áreas de Preferencia Peatonal
11. Paseo Marítimo Peatonal
12. Sendero Marítimo Litoral

Los márgenes de las vías, cuando discurran por Suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determine la legislación sectorial vigente de aplicación. Cuando discurran en Suelo urbano, estarán sometidos a las condiciones del presente PGOU.

artículo 71

Aparcamientos en vía pública

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán en el tráfico de éstas.

Con independencia de que la vía sea de una o dos direcciones de circulación, el carril adyacente a los aparcamientos tendrá un ancho mínimo de:

-Aparcamiento en línea : 3 metros

-Aparcamiento en batería: 5 metros

-Aparcamiento en espina: 4 metros

Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de 5,00 x 2,00 metros. Los aparcamientos en batería y en espina serán de 5,00 x 2,50 metros. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones 5,00 x 3,30 metros.

artículo 72

Red ferroviaria

Suelos destinados al movimiento del ferrocarril, junto con las instalaciones correspondientes a zonas de guarda, talleres de reparación, zona de almacenaje, así como los edificios e instalaciones destinadas al intercambio de pasajeros y/o mercancías.

El desarrollo de la red ferroviaria se regulará de acuerdo con las determinaciones de la legislación sectorial vigente y respetará las protecciones de suelos contempladas en el presente PGOU.

artículo 73

Recinto Portuario

Comprende los suelos incluidos dentro del denominado Sistema General Portuario.

Las actuaciones a desarrollar dentro de este recinto se regularán de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Plan de Utilización del Espacio Portuario, así como cuantas otras determinaciones de ámbito sectorial sean aplicables, como la ley de Puertos por tratarse de un puerto de Interés General perteneciente al ente Puertos del Estado.