

**NORMAS URBANÍSTICAS – TOMO II**

## ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS TOMO II

<b>ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS TOMO II .....</b>	<b>1</b>
<b>TÍTULO VIII : DEFINICION Y TIPOS DE USOS. NIVELES DE ASIGNACION. ....</b>	<b>5</b>
311. Tratamiento general de los usos. ....	5
<b>CAPÍTULO I. USOS GENERICOS. DEFINICION Y CLASES. ....</b>	<b>7</b>
312. Definición de usos genéricos. ....	7
313. Residencial. ....	7
314. Industrial y almacenaje. ....	7
315. Equipamiento secundario. ....	7
316. Equipamiento primario. ....	7
317. Viario y espacios libres. ....	7
<b>CAPÍTULO II. USOS GLOBALES. DEFINICION Y CLASES. ....</b>	<b>7</b>
318. Usos globales. ....	7
319. Residenciales. ....	8
320. Industriales y almacenaje. ....	8
321. Equipamientos secundarios. ....	8
322. Equipamientos primarios. ....	9
323. Viario y espacios libres. ....	11
<b>CAPÍTULO III. USOS PORMENORIZADOS. DEFINICION Y CLASES. ....</b>	<b>11</b>
324. Usos pormenorizados. ....	11
325. Residenciales. ....	11
326. Industriales y almacenaje. ....	12
327. Equipamientos secundarios. ....	12
328. Equipamientos primarios. ....	14
329. Viario y espacios libres. ....	15
<b>CAPÍTULO IV. USOS DETALLADOS. DEFINICION Y CLASES. ....</b>	<b>16</b>
330. Usos detallados. ....	16
331. Residenciales. ....	16
332. Industriales y almacenaje. ....	18
333. Equipamientos secundarios. ....	19
334. Equipamientos primarios. ....	21
<b>CAPÍTULO V. ESQUEMA DE COMPATIBILIDAD ENTRE LOS DISTINTOS NIVELES DE ASIGNACION DE USOS. ....</b>	<b>22</b>
335. Compatibilidad de usos. ....	22
336. Transformación de usos. ....	22
<b>TÍTULO IX: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS. ....</b>	<b>26</b>
337. Condiciones particulares de los usos. ....	26
<b>CAPÍTULO I. USO RESIDENCIAL. ....</b>	<b>26</b>
338. Condiciones de las Viviendas colectivas o plurifamiliares. ....	26
338b. Condiciones de las viviendas unifamiliares. ....	29
339. Condiciones de las residencias colectivas. ....	30
<b>CAPÍTULO II. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAJE. ....</b>	<b>30</b>
340. Condiciones de los talleres. ....	30
341. Condiciones de las Industrias. ....	31
342. Condiciones de los almacenes. ....	32
<b>CAPÍTULO III. USO DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO. ....</b>	<b>32</b>
343. Condiciones de los edificios comerciales. ....	32
344. Condiciones de los edificios de oficinas. ....	34
345. Condiciones de los establecimientos hoteleros. ....	34
346. Condiciones de los edificios recreativos. ....	35
347. Condiciones de los garajes. ....	35
<b>CAPÍTULO IV. USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO. ....</b>	<b>37</b>
348. Condiciones de los edificios de equipamiento. ....	37
<b>CAPÍTULO V. USO DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES. ....</b>	<b>38</b>
349. Condiciones particulares del espacio libre. ....	38

<b>TÍTULO X: ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DE USOS.....</b>	<b>39</b>
350. Ordenanzas de Edificación.....	39
<b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>39</b>
351. Objeto.....	39
352. Ámbito de aplicación.....	39
<b>CAPÍTULO II. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.....</b>	<b>40</b>
353. Intervención en la edificación y usos del suelo.....	40
<b>SECCIÓN 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>40</b>
354. Información urbanística.....	40
355. Señalamiento de alineaciones y rasantes.....	40
<b>SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.....</b>	<b>41</b>
356. Disposiciones generales.....	41
357. Contenido de la licencia.....	41
358. Otras condiciones aplicables.....	41
359. Plazos.....	41
360. Obligaciones de los titulares de la licencia.....	42
361. Caducidad de las licencias.....	42
362. Incumplimiento de los plazos de ejecución.....	42
<b>SECCIÓN 3. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y CONCESIÓN DE LICENCIAS.....</b>	<b>43</b>
363. Procedimiento.....	43
364. Contenido formal de la solicitud de licencia.....	43
365. Actuaciones sujetas a licencia.....	43
366. Documentación necesaria para la solicitud de los diversos tipos de licencia.....	44
367. Documentación exigida en las actuaciones de parcelación.....	45
368. Documentación exigida en las actuaciones de obras de urbanización.....	46
369. Documentación exigida en las actuaciones de movimiento de tierras.....	47
370. Documentación necesaria en las licencias de nueva planta, ampliación o reforma de edificios.....	47
371. Documentación necesaria en las licencias de transformación de uso.....	48
372. Documentación necesaria en las licencias de demolición.....	49
373. Documentación necesaria en las licencias de actividades industriales.....	49
374. Documentación necesaria en las licencias de obras menores.....	50
374 b. Documentación necesaria en las licencias de instalación de grúas.....	51
375. Licencias de apertura. Apertura de actividades clasificadas en los anexos I, II, y III de la Ley 7/94 de la Junta de Andalucía o en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.....	51
376. Requisitos de los proyectos técnicos.....	52
377. Deficiencias subsanables y no subsanables.....	52
378. Notificación.....	52
<b>SECCIÓN 4. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.....</b>	<b>53</b>
379. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.....	53
380. Obligaciones observables en la ejecución de la obra.....	53
381. Dirección Técnica de la Obra.....	53
382. Renuncia de técnicos a la dirección de obra.....	53
383. Cambio de empresa constructora.....	54
384. Modificaciones de proyecto.....	54
385. Documentación en el lugar de la obra.....	54
386. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes en determinados casos.....	54
387. Inspección de la ejecución de obras.....	54
388. Comunicación de la terminación de las obras.....	54
389. Abandono y paralización de las obras.....	55
390. Obligaciones del propietario al terminar las obras.....	55
391. Comunicación de la conclusión de las obras.....	55
392. Devolución de depósitos y cancelación de avales.....	56
<b>SECCIÓN 5. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.....</b>	<b>56</b>
393. Ordenes de ejecución y ejecución subsidiaria.....	56
<b>SECCIÓN 6. DISCIPLINA URBANÍSTICA.....</b>	<b>56</b>
394. Protección de la legalidad urbanística. Inspección urbanística.....	56
395. Actos constitutivos de infracción urbanística.....	57
396. Personas responsables.....	59
397. Sanciones administrativas.....	59
398. Prescripción de las infracciones.....	60
399. Intervención pública.....	60

CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.	61
.....	61
400. Definición de conceptos.	61
<i>SECCIÓN 1. SOLARES Y PARCELAS.</i>	61
401. Ámbitos de edificación.	61
402. Solar.	61
403. Solar o parcela edificable.	61
404. Solar o parcela edificable mínima.	61
<i>SECCIÓN 2. ALINEACIONES Y RASANTES. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.</i>	62
405. Alineaciones y rasantes.	62
406. Alineaciones oficiales.	62
407. Alineaciones exteriores.	62
408. Alineaciones interiores.	62
409. Alineaciones existentes y propuestas.	62
410. Parcelas y edificaciones fuera de línea.	62
411. Parcelas y edificaciones remetidas.	63
412. Rasantes oficiales.	63
413. Rasantes del terreno.	63
414. Retranqueos.	63
<i>SECCIÓN 3. ALTURAS.</i>	63
415. Alturas.	63
416. Alturas de la edificación. Alturas máximas.	63
417. Altura libre y altura de piso.	66
418. Alturas de patio de parcela.	66
419. Altura de la edificación en tipologías especiales.	66
420. Construcciones permitidas por encima de la altura.	66
421. Entreplantas.	67
<i>SECCIÓN 4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.</i>	67
422. Aprovechamiento lucrativo.	67
423. Usos.	67
424. Edificabilidad.	68
425. Superficie total edificada.	68
<i>SECCIÓN 5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN. PATIOS.</i>	69
426. Condiciones de ocupación.	69
427. Espacio abierto privado.	69
428. Espacio privado libre.	69
429. Patio de manzana.	69
430. Patio de parcela.	70
431. Patios cerrados.	70
432. Patios abiertos.	71
433. Patios mancomunados.	71
<i>SECCIÓN 6. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.</i>	71
434. Condiciones generales.	71
435. Cuerpos volados cerrados.	72
436. Balcones o voladizos abiertos.	72
437. Aleros y cornisas.	73
438. Marquesinas y toldos.	73
<i>SECCIÓN 7. TRATAMIENTO DE LOS BAJOS COMERCIALES. RECLAMOS PUBLICITARIOS.</i>	73
439. Tratamiento de los bajos comerciales.	73
440. Portadas, escaparates y vitrinas.	73
441. Anuncios y muestras.	73
442. Banderines.	74
443. Pasajes comerciales.	74
<i>SECCIÓN 8. CERRAMIENTOS Y CERCAS.</i>	74
444. Condiciones de los cerramientos y cercas.	74
<i>SECCIÓN 9. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.</i>	74
445. Criterios de composición.	74
446. Materiales a emplear.	75
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.	75
447. Tipologías edificatorias.	75
448. Clases de tipologías edificatorias.	75

<i>SECCIÓN 1. EDIFICIO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA CON PATIO DE PARCELA T1</i> .....	76
<i>SECCIÓN 2. EDIFICIO RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO T2</i> .....	81
<i>SECCIÓN 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN AGRUPACIÓN TRADICIONAL T3</i> .....	86
<i>SECCIÓN 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA T4</i> .....	90
<i>SECCIÓN 5. EDIFICIO O NAVE INDUSTRIAL T5</i> .....	92
<i>SECCIÓN 6. EDIFICIO DOTACIONAL T6</i> .....	95
<i>SECCIÓN 7. EDIFICIO DE SERVICIOS EN AGRUPACIÓN CERRADA T7</i> .....	99
<i>SECCIÓN 8. EDIFICIO DE SERVICIOS AISLADO T8</i> .....	102
<b>CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN</b> .....	<b>105</b>
449. Obras de urbanización. Proyectos de urbanización.....	105
450. Contenido y concepto.....	105
451. Condiciones generales.....	105
452. Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización: redes de infraestructura. ....	105
453. Abastecimiento de agua y redes de riego.....	106
454. Evacuación de aguas pluviales y residuales.....	106
455. Suministro de energía eléctrica.....	108
456. Sistema rodado. Estándares de diseño. ....	109
457. Arbolado y Jardinería de espacios libres. ....	110
458. Tratamiento de residuos.....	112
<b>CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE SANIDAD E HIGIENE.</b> .....	<b>112</b>
459. Condiciones de sanidad e higiene.....	112
<i>SECCIÓN 1. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS</i> .....	<i>113</i>
460. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.....	113
<i>SECCIÓN 2. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECIFICAS</i> .....	<i>114</i>
461. Normas sobre Mataderos.....	114
462. Mercados.....	114
463. Espectáculos públicos.....	114
464. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.....	115
465. Campings.....	115
466. Piscinas.....	115
467. Viviendas.....	115
468. Viviendas en suelo no urbanizable.....	116
469. Abastecimiento de agua.....	116
470. Depuración de aguas.....	117
471. Pozos negros y fosas sépticas.....	118
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b> .....	<b>119</b>
<b>ABREVIATURAS UTILIZADAS</b> .....	<b>120</b>

## TÍTULO VIII : DEFINICION Y TIPOS DE USOS. NIVELES DE ASIGNACION.

### 311. Tratamiento general de los usos.

- a) El PGOU de Roquetas de Mar establece un esquema de asignación de usos que parte de su representación abstracta a través de los *usos genéricos*, para concretarse materialmente en ámbitos territoriales precisos que se desagregan partiendo de un nivel global, hasta concretarse en un nivel detallado.
- b) El *nivel global* (a nivel territorial la Zona o el Área de Reparto - N. 89 y 91-), comprende a las *unidades pormenorizadas* (manzanas) y al espacio libre. Y, por último, las unidades pormenorizadas comprenden a las *unidades detalladas* (parcelas).
- c) La relación entre los usos genéricos y los niveles de asignación de uso se producen, básicamente, a través del *uso característico o principal* del nivel inferior en el superior, y con menor importancia a través de los *usos compatibles o posibles* (compatibilidad de usos - N.335-).
- d) El esquema de relación de niveles de asignación, en relación con el uso genérico de referencia queda representado en el cuadro número 11.
- e) Los usos equivalen a calificación urbanística en los distintos niveles, una vez que a éstos se le incorpora la edificabilidad y/o intensidad, y la tipología edificatoria (que en los casos pormenorizados y detallados representan la edificabilidad).
- f) Este esquema de usos, equiparable tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable programado (en el primer caso, extraído a través del cálculo del Aprovechamiento tipo en un Área de Reparto y el segundo, fijado directamente por las Normas a través de las Zonas de calificación global), es un esquema general que abarca posibilidades no contempladas de forma precisa por el PGOU, pero que pueden presentarse en un desarrollo normativo de éste, mediante procedimiento de modificación o revisión.
- g) Al margen de los usos incluidos en manzanas, se desarrolla el uso ligado al dominio público que se clasifica en el cuadro siguiente:

#### CUADRO NUM. 12. NIVELES DE USO DE DOMINIO PUBLICO

U. GENERICOS	GLOBAL	PORMENORIZADO
(Espacio contrario al ocupado por manzanas) Viario y E. Libres	- Carreteras y Viario de 1er. orden  - Espacios libres de sistema gral.	- Viario de 2º. orden, calles y sendas peatonales - Jardines, plazas u áreas de juego.

CUADRO 11. RELACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS NIVELES DE USO

GENÉRICOS	GLOBAL	POMENORIZADO	DETALLADO
RESIDENCIAL	-Desarrollos plurifamiliares -Desarrollos unifamiliares	T1. Ed. Plurif. en Manz. Cerrada T2. Ed. Plurif. Aislado T3. Unifamiliar Tradicional T4. Unifamiliar Aislada	-Vivienda Colectiva Exclusiva -Vivienda Colectiva no Exclusiva -Vivienda Unifamiliar Exclusiva -Vivienda Unifamiliar no Exclusiva -Vivienda Rural -Residencial Colectiva de hasta 10 dormitorios -Residencial Colectiva de hasta 25 dormitorios -Residencial Colectiva de hasta 50 dormitorios -Residencial Colectiva de más de 50 dormitorios
INDUSTRIA Y ALMACENAJE	-Z. Industrial y de Almacén Industrial Especial	T5. Industrial en Edificio o Nave.	-Pequeño Taller -Taller Medio -Industria Pequeña -Industria Media -Industria Singular -Industria Agropecuaria -Industria insalubre, nociva y peligrosa -Pequeño Almacén -Nave-almacén
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	-Z. de Equipamiento Com. -Zona Deportiva -Zona Institucional -Zona Hospitalaria -Z. Equip. e Inst. Auton. -Z. Trans. y Comunicac. -Z. Infraestructuras	T6. Edificio Dotacional	-Edificio de Equipamiento hasta 250 m2 -Edificio de Equipamiento hasta 500 m2 -Edificio de Equipamiento sin limitación -Centro Singular de Equipamiento -Instalación Singular al aire libre
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	-Z. de Equip. Sec. Mixta -Zona Comercial -Zona Administrativa -Zona Hotelera -Zona Recreativa -Z. de aparcamiento	T7. Ed. de Servicios en Agrupación Cerrada T8. Ed. de Servicios Aislado	-Edificio Comercial de hasta 150 m2. -Edificio Comercial de hasta 300 m2 -Edificio Comercial sin limitación -Despacho Profesional -Edificio de Oficinas y Servicios hasta 150 m2 -Edificio de Oficinas y Servicios hasta 300 m2 -Edificio de Oficinas y Servicios sin limitación -Centro Administrativo o Servicios Singular -Establecimiento Hotelero de hasta 10 habitaciones -Establecimiento Hotelero de hasta 25 habitaciones -Establecimiento Hotelero de hasta 50 habitaciones -Establecimiento Hotelero de más de 50 habitaciones -Instalación al aire libre -Edificio Recreativo de hasta 150 m2 -Edificio Recreativo de hasta 300 m2 -Edificio Recreativo sin limitación -Instalación Singular al aire libre -Instalación Singular Cerrada -Garaje de menos de 100 aparcamientos -Garaje de 100 y más aparcamientos -Garaje en Edificio Singular
VIARIO Y ESPACIOS LIBRES	-Carretera y Vial de Primer Orden -Espacios Libres de Sistema General	-Carretera de 2º orden calles y sendas peatonales -Jardines, plazas y áreas de juego	

## **CAPÍTULO I. USOS GENERICOS. DEFINICION Y CLASES.**

### **312. Definición de usos genéricos.**

Los usos genéricos son la representación abstracta de los distintos grupos de actividades básicas que en la vida cotidiana se pueden desarrollar materialmente en el espacio urbano municipal. Se corresponden con los usos fundamentales recogidos en el T.R., y constituyen la base para la ordenación y sistematización de los distintos niveles de desagregación en suelo urbanizable y suelo urbano (uso genérico y calificación global, pormenorizado y detallado).

### **313. Residencial.**

Es la modalidad de uso definida por la utilización de las construcciones e instalaciones como habitación permanente o estacional de personas (excluido el uso hotelero) vinculadas familiarmente o no.

### **314. Industrial y almacenaje.**

Es la modalidad de uso definida por la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades productivas de manufactura, transformación y almacenaje de materias primas o con distintos grados de elaboración.

### **315. Equipamiento secundario.**

Es la modalidad de uso definida para la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades en relación con el comercio de bienes de consumo o prestación de servicios privados al público, (incluido el uso hotelero), con carácter eminentemente lucrativo, así como toda actividad administrativa de empresas o personas jurídicas, públicas o privadas, también con carácter lucrativo. Se incluyen también en esta modalidad los garajes, aparcamientos privados o públicos que tengan carácter lucrativo.

### **316. Equipamiento primario.**

Es la modalidad de uso definida por la utilización de las construcciones e instalaciones para desarrollar actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público o social, de carácter no lucrativo, con el fin de satisfacer las necesidades colectivas básicas de la población.

### **317. Viario y espacios libres.**

Se refiere a la dotación de espacios abiertos, ajardinados o no, para reposo, ocio, esparcimiento o recreo colectivo, de carácter público y sin restricciones al libre acceso de la población. Incluye también la red viaria de tráfico rodado y peatonal y los aparcamientos de carácter público no lucrativos.

## **CAPÍTULO II. USOS GLOBALES. DEFINICION Y CLASES.**

### **318. Usos globales.**

- a) La asignación de usos a nivel global (que junto con la intensidad o edificabilidad de uso o el aprovechamiento tipo del Área de Reparto conforma la calificación global), está

representada por uno o varios usos característicos o principales en el nivel inferior (pormenorizado) que tiene que tener una superficie mínima construida en la unidad de referencia (Zona o Área de Reparto), y un abanico de usos compatibles o permitidos para el resto de la superficie construida.

- b) Los usos globales se clasifican según el uso genérico al que pertenezca en función de las condiciones de los usos característicos que componen en el nivel inferior.
- c) En las siguientes Normas, se definen los usos característicos globales agrupados según su inclusión en los correspondientes usos genéricos.

### **319. Residenciales.**

#### a) *Desarrollos plurifamiliares.*

1.- Son los constituidos preferentemente por agrupaciones donde predomina la vivienda agrupada colectivamente.

2.- Los usos característicos, con una superficie construida mínima del 60% en todo el ámbito, serán a nivel pormenorizado la T1 -Edificio Residencial con patio de parcela, la T2 Edificio Residencial Aislado.

#### b) *Desarrollos unifamiliares.*

1.- Son los constituidos por agrupaciones de viviendas unifamiliares en todas sus formas.

2.- Los usos característicos, con una superficie construida mínima de 60% en todo el ámbito, serán, a nivel pormenorizado, la T3 -Vivienda Unifamiliar en Agrupación Tradicional y la T4 Vivienda Unifamiliar Aislada.

### **320. Industriales y almacenaje.**

#### a) *Zona industrial y de almacenaje.*

1. Áreas de uso preferente industrial y de almacén en las que se agrupan industrias muy diversas, tanto en su tamaño como en su actividad. No responde a una ordenación especializada y carece, de forma general, de servicios o instalaciones comunes.

2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima del 60% en todo el ámbito, son, a nivel pormenorizado, la T5-Edificio o Nave Industrial.

### **321. Equipamientos secundarios.**

#### a) *Zona de equipamiento secundario mixta.*

1. Corresponde a aquellas áreas con usos preferentes incardinados en la definición de equipamiento secundario (comercios, oficinas, locales de espectáculos, Zonas de recreo o reunión, uso hotelero).

2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima del 60% en todo el ámbito, son, a nivel pormenorizado, la T7-Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada.

#### b) *Zona comercial.*

1. Corresponde a aquellas áreas con usos preferentes de comercio, pudiendo coexistir con otros usos en pequeña escala.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 75% en todo el ámbito, son, a nivel pormenorizado, la T7-Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada y la T8-Edificio de Servicios Aislado.

c) *Zona administrativa.*

1. Corresponde a aquellas áreas con usos preferentemente administrativos y de oficinas, que pueden coexistir con otros usos a pequeña escala.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 75% en todo el ámbito, son, a nivel pormenorizado, la T7-Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada y la T8-Edificio de Servicios Aislado.

d) *Zona hotelera.*

1. Corresponde a aquellas áreas en las que la edificación es utilizada en la prestación del alojamiento o residencia en general, con carácter estacional y conjunta y, opcionalmente, con todos aquellos servicios relacionados con la hostelería y el ocio.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 70% en todo el ámbito, son, a nivel pormenorizado, la T7-Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada y la T8-Edificio de Servicios Aislado.

e) *Zona Recreativa.*

1. Corresponde a aquellas áreas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades propias de recreo, reunión, diversión y ocupación del ocio en general de las personas (salas de juego, cines, espectáculos en general, etc.)
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 70% en todo el ámbito, son, a nivel pormenorizado, la T7-Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada y la T8-Edificio de Servicios Aislado.

f) *Zona de aparcamientos.*

1. Corresponde a aquellas áreas en las que la edificación o instalaciones son utilizadas para desarrollar actividades propias de guarda de vehículos, ya sea de propiedad pública o privada, pero siempre con carácter lucrativo.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 70% en todo el ámbito, son, a nivel pormenorizado, la T7-Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada y la T8-Edificio de Servicios Aislado.

### **322. Equipamientos primarios.**

a) *Zona de equipamientos comunitarios.*

1. Corresponde a aquellas áreas con uso de equipamiento comunitario que agrupan instalaciones con carácter diverso.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 60% en todo el ámbito, se corresponden, a nivel pormenorizado, con la T6 Edificio Dotacional.

b) *Zona deportiva.*

1. Corresponde a un uso de equipamiento comunitario especializado, que integra instalaciones para la enseñanza y práctica del deporte, y otras instalaciones con carácter complementario.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 70% en todo el ámbito, se corresponden, a nivel pormenorizado, con la T6 Edificio Dotacional.

c) *Zona institucional.*

1. Corresponde con un uso preferentemente institucional, al servicio de instituciones públicas (Ejército, Justicia, etc.), no especializado, en el que se agrupan instalaciones de carácter diverso (excepto docentes y sanitarias).
2. Los usos y tipologías característicos, con una superficie construida mínima de un 60% en todo el ámbito, se corresponden, a nivel pormenorizado, con la T6 Edificio Dotacional.

d) *Zona hospitalaria.*

1. Corresponde con un uso preferentemente institucional especializado de carácter sanitario. Incluye las instalaciones propias para la prestación de servicios médico-quirúrgicos y las complementarias que sean necesarias.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 70% en todo el ámbito, se corresponden, a nivel pormenorizado, con la T6 Edificio Dotacional.

e) *Zona de equipamiento e institución autónoma.*

1. Se corresponde a instalaciones institucionales y de equipamiento que, por las características y necesidades derivadas de su actividad, se ubican, generalmente, en grandes parcelas.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 80% en todo el ámbito, se corresponden, a nivel pormenorizado, con la T6 Edificio Dotacional.

f) *Zona de Transporte y Comunicaciones.*

1. Corresponde a aquellas áreas en las que el suelo o la edificación son utilizados para desarrollar actividades relacionadas con el transporte de personas o mercancías, sea cual sea el medio de locomoción que los atienda.
2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 70% en todo el ámbito, se corresponden, a nivel pormenorizado, con la T6 Edificio Dotacional.

g) *Zona de infraestructuras.*

1. Corresponde a aquellas áreas en las que el suelo o la edificación son utilizados para abastecer a la población de servicios básicos de abastecimiento de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, etc.

2. Los usos y tipologías característicos, con superficie construida mínima de un 70% en todo el ámbito, se corresponden, a nivel pormenorizado, con la T6 Edificio Dotacional.

### **323. Viario y espacios libres.**

- a) *Carreteras y viario de primer orden.*

Se corresponde con los espacios de sistema general, soporte del transporte y movilidad de vehículos y personas. Sus características se definen en la N. 117.

- b) *Espacios libres de sistema general.*

Se corresponden con los grandes parques públicos, para recreo y esparcimiento de la población. Sus características se definen en la N. 118.

## **CAPÍTULO III. USOS PORMENORIZADOS. DEFINICION Y CLASES.**

### **324. Usos pormenorizados.**

- a) Se corresponden con la desagregación de los usos globales aplicados directamente sobre el ámbito de la manzana (configuran la calificación pormenorizada una vez asignada la edificabilidad y la tipología edificatoria).
- b) Están representados por uno o varios usos característicos o principales en el nivel inferior (detallado) que tienen que tener una superficie mínima construida en la unidad de referencia (manzana), y un abanico de usos compatibles o permitidos para el resto de la superficie construida en el resto de las parcelas de la manzana.
- c) Los usos pormenorizados se clasifican según el uso genérico al que pertenezcan, en función de las condiciones de los usos característicos que lo componen en el nivel inferior.
- d) Las condiciones relativas a las ordenanzas para la construcción, edificación e instalaciones de usos (*Título X*), se refieren a este nivel de desagregación.  
Por tanto, las condiciones para la construcción de una parcela se refiere al uso pormenorizado (y por extensión, calificación pormenorizada) que el presente PGOU asigne a la manzana.
- e) En las siguientes Normas se definen las características de los usos pormenorizados según su inclusión en los correspondientes usos genéricos (no las características de las tipologías que se definen en las ordenanzas).

### **325. Residenciales.**

- a) *Plurifamiliar.*

1. Corresponde a las manzanas de uso preferentemente residencial (que coexisten con otros usos) que corresponden con formas edificatorias caracterizadas por la existencia de vivienda colectiva en Edificación Residencial en parcela con patio de parcela y en Edificio Residencial Aislado.
2. Los usos y tipologías característicos, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, queda reflejado en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

- b) *Unifamiliar intenso.*

1. Corresponde a los desarrollos de vivienda unifamiliar en cualquiera de sus tipos de Vivienda Unifamiliar en agrupación tradicional y Vivienda Unifamiliar Aislada.
2. Los usos y tipologías compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

### **326. Industriales y almacenaje.**

#### *a) Taller.*

1. Corresponde a aquellas manzanas en que la edificación es utilizada para desarrollar actividades industriales de carácter manufacturero y que, en general, no perjudica al uso residencial, correspondiéndose con las tipologías de Edificio en agrupación cerrada o aislado.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

#### *b) Industria.*

1. Corresponde a aquellas manzanas o submanzanas en que la edificación es utilizada para desarrollar actividades industriales de transformación y elaboración de productos que, en algunos casos, perjudican al uso residencial con el que sólo se compatibiliza en determinadas condiciones, correspondiéndose con las tipologías de Edificio Nave Industrial.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso , quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
3. La Industria insalubre, molesta, nociva y peligrosa, dentro del suelo urbano y/o urbanizable, tendrá que situarse siempre en una manzana o submanzana de uso industrial que, además, sea desarrollo de una calificación global del Polígono especializado.

#### *c) Almacén.*

1. Corresponde a aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades de guarda, conservación y distribución de productos naturales, manufacturados o transformados industrialmente, correspondiéndose con la tipología de Edificio Nave Industrial.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

### **327. Equipamientos secundarios.**

#### *a) Instalación secundaria en general.*

1. Referido al uso de manzanas o submanzanas que, con carácter preferente, no está destinado a comercio o administración. Incluye otros usos de los contemplados como equipamiento secundario tales como locales o centros singulares de espectáculos, recreo y reunión, garajes de explotación privada, etc., en forma Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada y Edificio de Servicios Aislado

2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- b) *Centro comercial.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas o submanzanas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades relacionadas con el comercio en general de bienes de consumo con habilitación o no en la misma de espacios para la exposición y venta de dichos bienes, en forma Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada o Edificio de Servicios Aislado.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- c) *Centro administrativo.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas o submanzanas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades relacionadas con la administración y la gestión privada, en forma Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada o Edificio de Servicios Aislado.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- d) *Centro de servicios privados.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas o submanzanas en las que la edificación es utilizada para la prestación de servicios personales, que se ofrecen, en general, en forma individual en la propia persona (peluquerías, etc.), en forma Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada o Edificio de Servicios Aislado.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- e) *Hotelero.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas o submanzanas en las que la edificación es utilizada en la prestación de alojamiento o residencia, en general, con carácter estacional y conjunta y opcionalmente con todos aquellos otros servicios relacionados con la hostelería y el ocio. Se corresponde con formas edificatorias de Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada o Edificio de Servicios Aislado.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso queda reflejado en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- f) *Centro recreativo.*
1. Se corresponde con las manzanas en las que el suelo o la edificación son utilizadas para desarrollar actividades propias del recreo, reunión, diversión y ocupación del ocio de las personas. Se corresponde con formas edificatorias de Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada o Edificio de Servicios Aislado.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- g) *Centro de aparcamientos.*

1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para el aparcamiento y guarda de vehículos. Se corresponde con formas edificatorias de Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada o Edificio de Servicios Aislado.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

### **328. Equipamientos primarios.**

#### *a) Docente.*

1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades de formación, enseñanza e investigación, en sus distintos grados o modalidades. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

#### *b) Sanitario.*

1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades propias de la aplicación práctica de la medicina a enfermos, con o sin la habilitación de espacios para el uso residencial de éstos. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

#### *c) Deportivo.*

1. Se corresponde con aquellas manzanas o en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades relacionadas con la educación física y la práctica del deporte, en general. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

#### *d) Asistencial.*

1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para la prestación de servicios dirigidos a la asistencia pública o privada, no sanitaria y, orientada, preferentemente, a la población más desprotegida, con o sin habilitación de espacios para el uso residencial de la misma. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

#### *e) Socio-cultural.*

1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades orientadas al fomento de las relaciones interpersonales de la comunidad, en general, así como a las dirigidas a posibilidad la utilización, conservación y transmisión de los valores culturales por la misma. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.

2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- f) *Institucional.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para el desarrollo de actividades en relación con las Instituciones de Gobierno, Administración, Fuerzas Armadas y de Seguridad, Justicia y Universidad y, ello, en los distintos ámbitos en que operan las Administraciones, estatal, autonómico, provincial y local. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- g) *Religioso.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para desarrollar actividades de culto de cualquier confesión o para la formación en la misma de sus miembros, realizadas en régimen de comunidad. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- h) *Servicios colectivos.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación es utilizada para la prestación de servicios de carácter público y comunitario (mercados, mataderos, etc.). Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- i) *Transporte y comunicaciones.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación y el suelo son utilizados para desarrollar actividades relacionadas con el transporte de personas y mercancías, cualquiera que sea el medio de locomoción a que atienda. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.
- j) *Infraestructuras.*
1. Se corresponde con aquellas manzanas en las que la edificación y el suelo son utilizados para abastecer a la población de aquellos servicios básicos, generalmente denominados infraestructuras. Se conforma en tipologías edificatorias de Edificio Dotacional.
  2. Los usos característicos y compatibles, en función de la tipología en que se pueda edificar este uso, quedan reflejados en el Cuadro de Compatibilidades de usos.

### **329. Viario y espacios libres.**

- a) *Viario de segundo orden y calles y sendas peatonales.*

Se corresponde con los espacios de sistema local soporte del transporte y movilidad de vehículos y personas. Sus características se definen en las N. 200 y 262.

b) *Jardines, plazas y áreas de juego.*

Se corresponden con los espacios libres de Sistema local para recreo y esparcimiento de la población. Sus características se definen en la Normativa.

## **CAPÍTULO IV. USOS DETALLADOS. DEFINICION Y CLASES.**

### **330. Usos detallados.**

- a) Se corresponde con la desagregación de los usos y tipologías pormenorizados aplicados directamente sobre el ámbito de la parcela (configuran la calificación detallada una vez asignada la edificabilidad y tipología edificatoria correspondiente).
- b) Está representado por los usos que se pueden materializar en una parcela, según la descripción de las Normas siguientes.
- c) El uso materializable se relaciona con el uso pormenorizado asignado por el PGOU según los Cuadros de Compatibilidades contenidas en estas Normas (N.335).
- d) En las siguientes Normas se definen, asimismo, las características de los usos detallados, según su inclusión en los correspondientes usos genéricos.

### **331. Residenciales.**

a) *Vivienda colectiva exclusiva.*

- 1. Corresponde al alojamiento familiar en vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio que dispone de acceso y otros elementos comunes a todas ellas.
- 2. Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas a la habitación, salvo en planta baja del edificio, donde se pueden ubicar cualquier uso considerado como equipamiento primario o secundario, siempre que no pueda ser considerado como una actividad molesta, nociva o peligrosa, según lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente.

b) *Vivienda colectiva no exclusiva.*

- 1. Se corresponde al alojamiento familiar en las condiciones contempladas en el párrafo a. (Vivienda colectiva exclusiva).
- 2. Su programa de necesidades incluye la posibilidad de desarrollar otras actividades distintas de la de habitación, pero siempre vinculada a la actividad profesional del titular de la misma y, en todo caso, no pudiendo superar el 25% de la superficie total de la vivienda ni más de 50 m<sup>2</sup> construidos.
- 3. En la planta baja del edificio se puede ubicar cualquier uso considerado como equipamiento primario o secundario, siempre que no pueda ser considerado como una actividad molesta, nociva o peligrosa, según lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente.

c) *Vivienda unifamiliar exclusiva.*

1. Corresponde al alojamiento familiar en vivienda situada sobre parcela independiente y exclusiva en tipologías de edificación aislada o agrupadas horizontalmente. Contará con acceso independiente desde la vía pública o desde un espacio mancomunado.
2. Su programa de necesidades excluye la posibilidad de desarrollar otras actividades que no estén directamente vinculadas a la habitación.

d) *Vivienda unifamiliar no exclusiva.*

Se corresponde con el alojamiento familiar descrito en el párrafo c. (Vivienda unifamiliar exclusiva), sin embargo, su programa de necesidades contempla la posibilidad de desarrollar otras actividades distintas de la de habitación, pero siempre vinculadas a la actividad profesional del titular de la misma y, en todo caso, no pudiendo superar el 25% de la superficie total de la vivienda ni más de 50 m<sup>2</sup> construidos.

e) *Vivienda rural.*

Se corresponde con el alojamiento familiar descrito en el párrafo d. (Vivienda unifamiliar no exclusiva), como un caso específico en el que los usos anejos al propio de vivienda están referidos a explotaciones familiares de carácter agropecuario. La superficie de los locales anejos a la vivienda no habrán de superar el 50 % del total de la superficie construida de la parcela.

f) *Residencia colectiva de hasta 10 dormitorios.*

1. Se refiere al uso habitacional de locales o edificios, normalmente no vinculados familiarmente, con carácter permanente y en régimen de comunidad (colegios mayores, internados, etc.). Siempre que la admisión a los mismos no quede restringida por razones de pertenencia a una determinada institución.
2. Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación para 10 dormitorios máximo, aquellas otras instalaciones comunes complementarias, y su superficie total construida no superará los 200 m<sup>2</sup>.
3. En la planta baja del edificio se puede ubicar cualquier uso considerado como equipamiento primario o secundario, siempre que no pueda ser considerado como una actividad molesta, nociva o peligrosa, según lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente.

g) *Residencia colectiva de hasta 25 dormitorios.*

1. Se refiere a un uso similar al descrito en el párrafo g.
2. Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación para 25 dormitorios máximo, aquellas otras instalaciones comunes complementarias, y su superficie total construida no superará los 500 m<sup>2</sup>.

h) *Residencia colectiva de hasta 50 dormitorios.*

1. Se refiere a un uso similar al descrito en el párrafo g.
2. Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación para 50 dormitorios máximo, aquellas otras instalaciones comunes complementarias, y su superficie total construida no superará los 1.500 m<sup>2</sup>.

i) *Residencia colectiva de más de 50 dormitorios.*

1. Se refiere a un uso similar al descrito en el párrafo g.
2. Su programa de necesidades incluye, además de los espacios precisos de habitación para el número de dormitorios previstos, aquellas otras instalaciones comunes complementarias.

### **332. Industriales y almacenaje.**

#### a) *Pequeño taller.*

1. Comprende las actividades relacionadas con las artes y oficios que, por no entrañar molestias en las viviendas próximas, pueden ubicarse en Zonas de uso residencial dentro de los límites contenidos en esta Normativa (N. 355).
2. Su programa de necesidades debe desarrollarse en una superficie máxima de 100 m<sup>2</sup> construidos, no excediendo la potencia total instalada de 100 W/m<sup>2</sup>. El carácter de su explotación será familiar o de servicio vecinal.

#### b) *Taller medio.*

1. Se refiere a un uso similar al descrito en el párrafo a.
2. Su programa de necesidades incluye, además de las actividades del anterior uso, los servicios relacionados con el mantenimiento y reparación de vehículos automóviles, siendo limitada su superficie total a 300 m<sup>2</sup> y la potencia total instalada no será superior a 100 W/m<sup>2</sup>.

#### c) *Industria pequeña.*

1. Se refiere a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, su preparación para posterior transformación e, incluso, el envasado, transporte y distribución.
2. Su programa de necesidades incluye, además de las actividades contempladas en los dos párrafos anteriores (a y b) que presenten características propias de la industria de pequeño tamaño, las que con carácter propiamente industrial, puedan tener lugar en una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup> construidos y con una potencia total limitada a 125 W/m<sup>2</sup>.

#### d) *Industria media.*

Con las condiciones de usos establecidas en el párrafo c., su programa de necesidades se desarrollará en una superficie inferior a los 2.000 m<sup>2</sup> y su potencia total instalada se limitará a 125 W/m<sup>2</sup>.

#### e) *Industria singular.*

Con las condiciones de usos establecidas en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrollará en parcelas sin limitación de superficie ni potencia.

#### f) *Industria agropecuaria.*

Su programa de necesidades se incluirá dentro de los límites establecidos para las modalidades de Industria pequeña, media o singular, quedando referida siempre a todas aquellas actividades industriales relacionadas con la agricultura o la ganadería.

g) *Industria insalubre, molesta, nociva y peligrosa.*

Corresponde a toda actividad industrial que, con independencia del tamaño de la parcela y potencia instaladas, quede así calificada por aplicación del Reglamento correspondiente. (N. 375 y 457).

h) *Pequeño almacén.*

1. Se corresponde con el uso de los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o manufacturados. El suministro habrá de ser exclusivo a mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este uso queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados.
2. Su programa de necesidades se incluirá en una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> en edificación que puede albergar otras modalidades de uso compatibles.

i) *Nave almacén.*

Responde a las condiciones de uso expuestas en el párrafo h. Su programa de necesidades se incluirá en edificación destinada específicamente a almacenaje, sin limitación de superficie y aislada de usos residenciales.

j) *Otros almacenamientos.*

El depósito de Gas Licuado de Propano (G.L.P.) en parcela o edificio será compatible con cualquier tipología.

**333. Equipamientos secundarios.**

En este tipo de equipamientos se permitirá la dotación mínima residencial y administrativa necesaria para el funcionamiento, cuidado o guarda de las instalaciones.

a) *Edificio comercial de hasta 150 m<sup>2</sup>.*

Se refiere a edificios con uso de exposición y venta al público o de prestación de servicios privados que pueden estar destinados a otros usos. Su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.

b) *Edificio comercial de hasta 300 m<sup>2</sup>.*

Se refiere a un uso similar al anterior, si bien su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>. Se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie construida ó 75 m<sup>2</sup>.

c) *Edificio comercial sin limitación.*

Se refiere a usos similares a los anteriores, si bien el programa de necesidades se puede desarrollar sin limitación de superficie construida. Se puede situar en él una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie construida.

d) *Centro comercial singular.*

Es aquel en el que el uso comercial, en una sola parcela, se extiende a la totalidad o mayor parte de la manzana, siempre que los restantes usos sean de carácter de equipamiento

secundario y, en ningún caso vivienda, salvo la del guarda o custodia que no supere los 100 m<sup>2</sup> construidos, incluida en la misma parcela.

e) *Despacho profesional.*

Son pequeños edificios, con una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> construidos, para el desarrollo de la actividad profesional liberal, artística o autónoma.

f) *Edificio de oficinas o servicios de hasta 150 m<sup>2</sup>.*

Relacionado con la actividad administrativa y de servicios personales cuyo programa se desarrolla en una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup>.

g) *Edificio de oficinas o servicios de hasta 300 m<sup>2</sup>.*

Relacionado con la actividad administrativa y de servicios personales, cuyo programa se desarrolla en una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>. Se puede situar en él una vivienda de servicio o guarda de la instalación, siempre que no supere el 25% de la superficie construida ó 75m<sup>2</sup>.

h) *Edificio de oficinas y servicios sin limitación.*

Relacionado con la actividad administrativa y de servicios personales cuyo programa se desarrolla sin limitación de superficie construida. Se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie construida.

i) *Centro administrativo o de servicios singular.*

Es aquel en el que el uso administrativo y de servicios, en una sola parcela, se extiende a la totalidad o mayor parte de la manzana, siempre que los restantes usos sean de carácter de equipamiento secundario y, en ningún caso vivienda, salvo la del guarda o custodia que no superará los 100 m<sup>2</sup> construidos incluidos en la misma parcela.

j) *Establecimiento hotelero de hasta 10 habitaciones.*

Edificio para uso de alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público. Su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>.

k) *Establecimiento hotelero de hasta 25 habitaciones.*

Con el mismo uso descrito en el párrafo anterior, su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>.

l) *Establecimiento hotelero de hasta 50 habitaciones.*

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 1.500 m<sup>2</sup>.

m) *Establecimiento hotelero de más de 50 habitaciones.*

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores, su programa se desarrolla en una superficie construida sin limitación.

n) *Instalación al aire libre.*

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores su programa de necesidades requiere gran superficie de suelo y pequeñas edificabilidades, no estableciéndose, por tanto, limitación de superficie ocupada por el conjunto de la instalación.

- o) *Edificio recreativo de hasta 150 m<sup>2</sup>.*

Es el local de recreo, espectáculos o reunión, de carácter lucrativo, en el que su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 150 m<sup>2</sup> construidos.

- p) *Edificio recreativo de hasta 300 m<sup>2</sup>.*

Con el mismo uso descrito en el párrafo anterior, se desarrolla en una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> construidos. Se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie construida ó 75 m<sup>2</sup>.

- q) *Edificio recreativo sin limitación.*

Con el mismo uso descrito en los párrafos anteriores se desarrolla en una superficie construida sin limitación. Se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie construida.

- r) *Instalación singular cerrada.*

Con el mismo uso de los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrolla sin límite de superficie construida en edificación destinada exclusivamente a usos recreativos, que ocupa la mayoría de la manzana. En la parcela se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie construida.

- s) *Garaje de 100 y más aparcamientos.*

Situado en edificio sobre rasante o en el subsuelo, se corresponde con el uso destinado a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase (excepto transporte público). Se considerarán incluidos en esta definición los lugares anejos de paso, espera, estancia de vehículos y depósitos para la venta de automóviles usados. Su programa de necesidades se desarrolla para admitir menos de 100 vehículos.

- t) *Garaje para más de 100 aparcamientos.*

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior, su programa de necesidades se desarrolla para admitir más de 100 aparcamientos. En la instalación se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

- u) *Garaje en edificio singular.*

Se corresponde con el mismo uso del párrafo anterior en edificio exclusivo que ocupa gran parte de la manzana. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda de servicio o guarda de la instalación que no supere el 25% de la superficie total construida.

### **334. Equipamientos primarios.**

En este tipo de equipamientos se permitirá la dotación mínima residencial y administrativa necesaria para el funcionamiento, cuidado o guarda de las instalaciones.

- a) *Edificio de equipamientos de hasta 250 m<sup>2</sup>.*

Destinado a usos de carácter público o semipúblico (institucional), su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>.

b) *Edificio de equipamientos de hasta 500 m<sup>2</sup>.*

Destinado a los usos definidos en el párrafo anterior, su programa de necesidades se desarrolla en una superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda de servicio o guarda que no supere el 20 % de la superficie construida y como máximo, 100 m<sup>2</sup>.

c) *Edificio de equipamiento sin limitación.*

Destinado a los usos definidos en los párrafos anteriores, su programa de necesidades se desarrolla en una superficie construida sin limitación. Dentro de la parcela se puede situar una vivienda de servicio o guarda que no supere el 20% de la superficie construida.

d) *Centro singular de equipamiento.*

Destinado a los usos definidos en los párrafos anteriores, su programa de necesidades requiere una gran cantidad de espacio, ubicándose en edificación singular, no teniendo, por tanto, limitación de superficie construida. Dentro de la parcela se puede situar una o varias viviendas al servicio de la instalación siempre que no supere un 20% de la superficie construida total.

e) *Instalación singular de equipamiento al aire libre.*

Destinado a los usos definidos en los párrafos anteriores, su programa de necesidades requiere gran cantidad de suelo y edificabilidades pequeñas, no estableciéndose, por tanto, limitación de superficie ocupada por el conjunto de la instalación.

## **CAPÍTULO V. ESQUEMA DE COMPATIBILIDAD ENTRE LOS DISTINTOS NIVELES DE ASIGNACION DE USOS.**

### **335. Compatibilidad de usos.**

La compatibilidad entre los distintos niveles de asignación de usos descritos en las Normas anteriores, se esquematiza en los cuadros siguientes (usos característico y principal, usos compatibles o permitidos y usos prohibidos). (Cuadro nº 13) (Cuadros nº 14 y 15 para unidades de ejecución y sectores).

Este esquema responde, en su aplicación, al contenido general de la N. 100.

### **336. Transformación de usos.**

En las transformaciones, a los efectos de determinar el aprovechamiento lucrativo materializable en cada parcela, cuando se trate de edificar usos distintos a los característicos o principales, se tendrá en cuenta como *coeficientes de ponderación*, los asignados en cada caso al uso pormenorizado de cada Área de Reparto.

**CUADRO 13. COMPATIBILIDAD DE USOS.  
CALIFICACIONES GLOBALES/CALIFICACIONES PORMENORIZADAS.**

P.A.U.	U.E.	MANZANAS PORMENORIZADO	COMPATIBILIDAD DE USO												
			T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	V	P	J	PL	AJ
<b>RESIDENCIAL</b>	Desarrollos Plurifamiliares	T1	C							[1]					
		T2		C	3						2				
	Desarrollos Unifamiliares	T3			C	3				1					
		T4				C					2				
<b>INDUSTRIAL</b>	Industria y almacenaje	T5	4	4			C								
<b>EQUIPAM. PRIMARIO</b>	Zonas de Equip. Primario	T6	4	4				C	1	2					
<b>EQUIPAM. SECUNDARIO</b>	Zonas de Equip. Secundario	T7	4							C					
		T8		4							C				
<b>VIARIO ESP. LIBRES</b>	Viario/Calles										C				
	Parques							4		4		C			

LEYENDA:

<b>C</b>	CARACTERISTICOS
	COMPATIBLES O PERMITIDOS
■	PROHIBIDOS

(1) Cumpliendo la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía

(2) Excepto Campings

(3) Solamente en actuaciones en manzana completa

(4) Solamente las permitidas en ordenanzas

\* El almacenaje de T5 y el pequeño taller, se permitirá siempre que no esté clasificado como nocivo o peligroso

**CUADRO 14. COMPATIBILIDAD DE USOS EN SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.  
% PERMITIDO EN CUANTO A SUPERFICES CONSTRUIDAS**

USO CARACTERÍSTICO	COMPATIBILIDAD DE USO		
	T1 - T4	T5	T7 - T8
T1 - T4	≥70	≤15 *	≤30
T5	≤15	≥60	≤40
T7 - T8	≤30	≤15 *	≥70

\* El almacenaje de T5 y el pequeño taller, se permitirá siempre que no esté clasificado como nocivo o peligroso

**CUADRO 15. COMPATIBILIDAD DE USOS.  
CALIFICACIONES PORMENORIZADAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y SECTORES.**

MANZANAS	COMPATIBILIDAD DE USO							
PORMENORIZADO	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
T1	C							
T2		C						
T3			C					
T4				C				
T5					C			
T6						C		
T7							C	
T8								C

LEYENDA:

C

CARACTERISTICOS

PERMITIDOS EN MANZANAS DIFERENTES

PERMITIDOS EN LA MISMA MANZANA

\* El almacenaje de T5 y el pequeño taller, se permite en las plantas bajas del residencial siempre que no esté clasificado como nocivo o peligroso

## TÍTULO IX: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

### 337. Condiciones particulares de los usos.

- Los distintos usos descritos en el *Título* anterior, se deben materializar físicamente reuniendo los requisitos mínimos señalados en este *Título IX*, con el fin de que quede asegurada la habitabilidad y utilización de las construcciones ejecutadas al amparo del presente PGOU.
- La definición de las condiciones particulares se hará siguiendo la relación de usos genéricos y una mínima desagregación de éstas en función de diferencias básicas dentro de cada uso genérico.
- La referencia física para la fijación de estas condiciones es el uso detallado, es decir, el uso materializado sobre la parcela.

### CAPÍTULO I. USO RESIDENCIAL.

#### 338. Condiciones de las Viviendas colectivas o plurifamiliares.

Al margen de la normativa aplicable propia del tipo de promoción que se trate, los locales destinados a vivienda colectiva han de cumplir las siguientes condiciones:

- El programa funcional mínimo de la vivienda constará de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y un dormitorio doble o, alternativamente, dos dormitorios sencillos.
- La superficie útil mínima de la vivienda estará en función del número de personas que la habiten, según el siguiente esquema:

2 personas	25 m <sup>2</sup> útiles por vivienda
3 personas	35 m <sup>2</sup> útiles por vivienda
4 personas	44 m <sup>2</sup> útiles por vivienda
5 personas	52 m <sup>2</sup> útiles por vivienda
6 personas	57 m <sup>2</sup> útiles por vivienda
7 personas o más	62 m <sup>2</sup> útiles por vivienda (+ 8,5 útiles por cada persona que supera las 7).

- El número de personas del programa familiar será el que resulte de sumar el número de dormitorios sencillos y el de dormitorios principales como doble.
- Las dependencias que conforman el programa funcional de la vivienda tendrá las dimensiones mínimas superficiales siguientes:

Estar-comedor	12 m <sup>2</sup>
Cocina	6 m <sup>2</sup> .

(Si la cocina se incorpora al estar- comedor en un único espacio, éste tendrá una superficie mínima de 15 m<sup>2</sup>).

Dormitorio principal o doble	8 m <sup>2</sup>
Dormitorio sencillo	6 m <sup>2</sup> .
Cuarto de aseo.	2,50 m <sup>2</sup>
Cuarto de Baño	3,50 m <sup>2</sup>

(El cuarto de aseo mínimo estará dotado como mínimo con lavabo, retrete, ducha).

Vestíbulo 1,50 m<sup>2</sup> (pudiéndose inscribir un diámetro de 1,20 m).

(El vestíbulo, en viviendas de más de 44 m<sup>2</sup> es necesario, con una superficie útil mínima de 1,50.)

Pasillos 0,90 ml.

(En caso de que la vivienda disponga de ellos, tendrá una anchura mínima de 0,90 ml. -permitiendo estrangulamientos máximos, en pequeñas longitudes de 0,80 ml.-).

La altura libre mínima en la vivienda será de 2,50 m, admitiéndose en los cuartos de aseo y cocinas (2,20 m).

- e) En la distribución de la vivienda habrá de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:
- Los dormitorios no tendrán acceso directo desde la cocina, si bien en programas de vivienda para dos o tres personas se podrá incorporar en una única estancia el dormitorio principal y la cocina-estar comedor (siempre que el estar- comedor tenga ventilación). En este último caso, debe disponerse de un vestíbulo con puerta de separación que haga las veces de exclusiva desde la entrada de la vivienda a esta única estancia.
  - Los accesos al cuarto de baño no podrán hacerse a través de la cocina. Si el acceso se dispone a través del estar-comedor, ambas dependencias deberán quedar separadas por una exclusiva de doble puerta.
  - En las viviendas con más de un cuarto de baño (o aseo), podrá accederse a éstos desde los dormitorios debiendo, al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.
  - Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable de entrada de muebles de dimensiones mínima de 200x100 cm.
- f) La anchura mínima de hojas de las puertas será:
- |                     |         |
|---------------------|---------|
| Acceso a vivienda   | 0,82 m. |
| Cuarto de aseo      | 0,62 m. |
| Resto dependencias. | 0,72 m  |
- g) Los huecos exteriores que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho ciego, barandilla o similar de 100 cm. de altura mínima. En el diseño de esta protección no se admiten huecos con luces libres mayores de 12 cm (que serán 5 cm. a ras de suelo) ni elementos que faciliten su escalada. Cuando la protección sea transparente deberá ser, necesariamente de vidrio templado o armado o de material plástico irrompible.
- h) Las viviendas deberán de cumplir con las condiciones de ventilación mínimas, para lo que será necesario asegurar que, al menos, una habitación vividera esté abierta a vía pública o espacio considerado como apto para ventilar.
- i) Estas condiciones de ventilación y las subsiguientes de iluminación natural se deben asegurar cumpliendo los siguientes requisitos mínimos:
- Todas las piezas habitables dispondrán de ventanas localizadas adecuadamente, con una superficie acristalada mayor o igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación. La superficie practicable, a los efectos de ventilación, será de, al menos 1/15 de dicha superficie útil. No obstante, la iluminación y ventilación de aseos y cocinas podrá realizarse por lucernarios. El fondo de ventilación no podrá ser superior a 6,00 m, medidos desde la perpendicular en el punto medio del hueco.

- Se consideran habitables los estar-comedores que den a patios interiores en los que pueda inscribirse un círculo de 6 m de diámetro, así como los dormitorios que den a patios con superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>, y la forma de la planta patio permitirá, en cualquier caso, inscribir en su interior un círculo de al menos 3,00 m de diámetro, tangente a tres de sus lados, y longitud mínima de 3 m. en la perpendicular en el punto medio del hueco.
  - Se conseguirá el oscurecimiento y tamizado de la luz de los dormitorios y estancias disponiendo de los sistemas adecuados a este fin, o dejando resuelta la posibilidad de colocación por el usuario, de elementos que tengan carácter mobiliario o que sirvan como persianas.
  - Los cuartos de baño o aseos sin ventilación por fachada o patio, dispondrán de conducto independiente o colectivo de ventilación forzada estática.
  - Las estancias o cocinas dispondrán de acometidas a los conductos de eliminación de humos de combustión directa al exterior en calentadores y/o cocinas.
  - En dormitorios el diámetro mínimo será de 2 m. El acceso y ventilación nunca podrá realizarse a través de pasillo que tenga una longitud superior a su anchura más un 10%.
- j) En la vivienda no exclusiva, los locales anejos (despacho, taller, comercio, etc.), habrán de ajustarse a las condiciones particulares del respectivo uso genérico.
- k) El equipamiento y dotación de instalaciones y servicios de la vivienda se considera parte integrante de la misma y los requisitos mínimos que han de cumplir son :
- El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 80 litros por día y usuario, distribuida en la vivienda hasta los puestos donde se prevea actividad de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 1,15 l/s por grifo de agua fría y de 0,10 l/s por grifo de agua caliente.
  - La instalación de fontanería y saneamiento dispondrá del correspondiente equipo terminal dispuesto para su uso, y en los emplazamientos previstos se situarán, como mínimo, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.
- Se exigirá, en desarrollos plurifamiliares, la dotación de un depósito de almacenamiento, con un volumen de 500 l./vivienda, debiendo estar garantizado, desde la propia instalación, la sobrepresión necesaria desde la red para que suministre, en caso de necesidad, una presión de dos atmósferas sobre el último forjado.
- El usuario debe disponer de energía eléctrica distribuida en la vivienda mediante una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con la potencia global igual o mayor a la definida en la legislación específica.
  - Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc. y sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones de la normativa específica en cada caso.
  - Toda clase de instalación se realizará en la forma que garantice (tanto al vecindario como al viandante) la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos en los límites antes expresados, quedando prohibida la instalación de unidades condensadoras de climatización en las fachadas de los inmuebles, siempre que no estén ocultas.
- l) No se permite la ubicación de viviendas en plantas sótano o semisótano.

- m) El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada. El portal y zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2'50 m. de fondo y 2'00 m. de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.
- n) En todo el recorrido de acceso hasta la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación, limitadas por paramentos y otros elementos, será de 1,20 m., permitiendo el paso de un rectángulo horizontal de 2,00 m. x 0,70 m. y estarán dimensionadas en función de las posibilidades de evacuación de las personas que habiten el edificio.
- ñ) Las escaleras de acceso a las plantas superiores dispondrán de un ancho mínimo de 1.00 m. No tendrán tramos mayores de 16 peldaños, y la relación entre la línea de huella y tabica será:

$h+2T - 60-64 \text{ cm}$

T= altura de tabica

h= ancho de huella

La dimensión mínima de h será 28 cm.

La altura mínima de tabica será de 18,5 cm.

Las mesetas con puertas de acceso a viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 y el resto de 1m.

- o) En promociones de más de 30 viviendas se organizarán los accesos desde el espacio público de forma que un carrito o silla de ruedas pueda acceder con facilidad al menos al 10% de las viviendas.
- p) La ventilación e iluminación de la escalera se realizará directamente al exterior o a un patio de luces. El hueco habrá de tener una superficie mínima de 1,00 m<sup>2</sup> por planta, siendo practicables en un 50% de su superficie.
- q) En edificios de cuatro plantas o menos, las escaleras podrán ventilarse e iluminarse cenitalmente, siempre que el hueco horizontal de la escalera tenga una superficie superior a 1 m<sup>2</sup> y se inscriba en él un círculo de 0,60 metros de diámetro.
- r) Los edificios de más de tres plantas deberán disponer de ascensor. El número de ascensores será, al menos, de uno por cada veinte viviendas o fracción, y en ningún caso un solo ascensor podrá servir a más de 6 viviendas por planta. Se admitirá una oscilación en el número de ascensores del 10% de viviendas por ascensor. El rellano de acceso será de forma tal que se pueda inscribir un círculo de 1,25 metros de diámetro. Cuando existan aparcamientos en plantas de sótano, el ascensor llegará a todas ellas.

En general, para lo no previsto en las presentes Normas habrá que estar a lo dispuesto en la legislación de V.P.O., así como a la legislación propia aplicable de carácter local, autonómico o estatal, y en la normativa técnica para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas.

### **338b. Condiciones de las viviendas unifamiliares.**

- a) Estas viviendas deberán cumplir las condiciones fijadas en la norma anterior, salvo en lo referente a espacios comunes, escaleras de acceso común, ascensores, etc.
- b) Las escaleras interiores tendrán un ancho mínimo de 80 cm., y podrán ser de un sólo tramo de hasta 18 peldaños. Se admiten escaleras compensadas y dimensiones de peldaño de hasta 20 cm. de tabica y 25 cm. de huella.

**339. Condiciones de las residencias colectivas.**

- a) Los edificios con residencias colectivas cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para las viviendas colectiva en aquello que les sea de aplicación, así como la legislación propia aplicable de carácter local, autonómico o nacional.
- b) De no estar especificado, las dimensiones mínimas de las estancias a cumplir serán las siguientes:
  - Los dormitorios de una persona tendrán una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>. Los de mayor número de personas deberán disponer de al menos 4 m<sup>2</sup> por persona (sin contabilizar la superficie dedicada a armario ropero).
  - Deberá contar con un mínimo de un aseo y un cuarto de baño por cada 20 personas o fracción.
  - Deberá disponer de una estancia común con un tamaño mínimo de 16 m<sup>2</sup> o 1,50 m<sup>2</sup> por persona.
  - Deberá disponer de una cocina de tamaño nunca inferior a 8 m<sup>2</sup>, y 0,75 m<sup>2</sup>/persona o el establecido por la normativa específica que le sea de aplicación del uso hotelero, cuando disponga de servicio de restaurante.
- c) Será de obligado cumplimiento la legislación específica hotelera en aquellos aspectos complementarios de higiene y seguridad y los que le sean de aplicación por afinidad de uso.
- d) En el caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda y residencia colectiva, para el cálculo de las dimensiones de la escalera, número de ascensores, etc., se entenderá que cada 60 m<sup>2</sup> construidos o fracción de uso colectivo se asimila a una vivienda.
- e) En este caso, las residencias colectivas deberán adoptar las medidas adecuadas, con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.

**CAPÍTULO II. USO INDUSTRIAL Y DE ALMACENAJE.****340. Condiciones de los talleres.**

- a) Las instalaciones que se correspondan con el uso de taller, habrán de cumplir las siguientes condiciones:
  - Los locales destinados a estos usos cumplirán las determinaciones establecidas en la Reglamentación sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo, en todo aquello que les sea aplicable.
  - Dispondrán de las medidas correctoras necesarias para garantizar la comodidad, salubridad y seguridad de los inmuebles vecinos.
- b) En el caso de que en la misma manzana o edificio existan viviendas, éstas deberán disponer de accesos independientes de manera que el taller no cause molestia a los vecinos.

- c) Los talleres estarán siempre dotados, al menos, de un aseo integrado por retrete, ducha y lavabo. Cuando el taller cuente con más de 10 operarios, deberá contar además con servicios separados para ambos sexos.
- d) Cuando en un mismo edificio se agrupen varios talleres, los aseos de los mismos podrán establecerse como un único servicio, siendo su número mínimo de un servicio con un retrete, ducha y lavabo para cada sexo.
- e) La altura mínima de los talleres en ningún caso será inferior a 3 m (Art. 14 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo).
- f) Los talleres deberán disponer de luz y ventilación natural, que se podrá complementar por procedimientos artificiales, debiendo cumplir las prescripciones técnicas que les sean aplicables, pudiendo ser supervisadas en cualquier momento por el Ayuntamiento. Los huecos tendrán una superficie igual o mayor de 1/10 de la superficie de la planta del local.
- g) Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán los máximos fijados por la legislación específica vigente en cada momento.
- h) Los motores, máquinas e instalaciones deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente, debiendo cumplir las prescripciones en cuanto a seguridad y protección acústica y térmica, no pudiendo transmitir vibraciones al resto del inmueble.
- i) Las paredes serán impermeables y lisas y los pavimentos constituirán un conjunto homogéneo, llano y liso sin soluciones de continuidad: serán de material consistente, no resbaladizo o susceptible de serlo con el uso y de fácil limpieza (Art. 15 O.G.S.H.T.).
- j) En los talleres situados debajo de viviendas no se permitirá la existencia de aparatos de producción de acetileno, empleado en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.
- k) Si el taller produce residuos industriales que no puedan ser recogidos, por sus características, por el servicio de limpieza domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero, por cuenta del titular de la actividad.
- l) En los locales que se acumulen materiales combustibles (recortes de papel, cartón, virutas de madera, plásticos, etc.), deberán instalarse sistemas de detección de humos o rociadores automáticos.
- m) En ningún caso, se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a viviendas. Estas actividades tendrán que ubicarse en Zonas de carácter industrial exclusivo.
- n) Cuando la superficie de la instalación sea superior de 250 m<sup>2</sup> habrá de disponer de una zona exclusiva para carga y descarga con capacidad mínima de un camión.

#### **341. Condiciones de las Industrias.**

- a) Las industrias deberán cumplir, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que tenga uso industrial.
- b) Además, deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - Los locales destinados a actividades industriales tendrán, como mínimo, una superficie de 20 m<sup>2</sup> y un volumen de 70 m<sup>3</sup> por cada puesto de trabajo.

- Cuando sean necesarias la iluminación y ventilación artificiales, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de estas instalaciones, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará, por los Servicios Técnicos Municipales, un plazo para corregir las deficiencias, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su finalización no funcionará correctamente.
  - La instalación de calderas y recipientes a presión deberá cumplir lo establecido en la legislación vigente, poniendo especial atención a las medidas de seguridad.
- c) Para la clasificación de las actividades según el concepto de molestas, insalubres o peligrosas, se estará a lo dispuesto en el D. 2414/1.961, de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea con estas Normas,<sup>1</sup> y la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía.
- d) El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar unas ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir el PGOU, concreten y maticen los parámetros ambientales de tolerancia máxima (aguas residuales, contaminación atmosférica, obras, ruidos, protección contra incendios y explosiones, etc.).
- e) Las industrias dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, según las presentes Normas, otras destinadas expresamente a operaciones de carga y descarga con la capacidad mínima para un camión de tamaño medio.

#### **342. Condiciones de los almacenes.**

- a) Cumplirán, con carácter general, las condiciones establecidas para el uso de talleres, aplicadas a la totalidad de la instalación o a la parte de ella que esté destinada a almacén.
- b) Además, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Cuando los locales o edificios de almacén sean anejos a otros de uso comercial o de oficinas, deberán cumplir las condiciones que se establecen en estas Normas para estos usos. Sus aseos podrán ser comunes con los de otros usos.
  - No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas nada más que en naves almacén en edificaciones exclusivas, y en las mismas condiciones que sean de aplicación a industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Estas instalaciones deberán ubicarse en manzanas de uso pormenorizado industria o almacén.

### **CAPÍTULO III. USO DE EQUIPAMIENTO SECUNDARIO.**

#### **343. Condiciones de los edificios comerciales.**

- a) Todos los locales y edificios comerciales deberán observar las condiciones de carácter general siguientes:
- b) La zona destinada al público tendrá que tener una superficie mínima de 8 m<sup>2</sup>.
- c) En caso de que el edificio cuente con viviendas, éstas tendrán que disponer de accesos diferenciados.

---

<sup>1</sup> Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, D. 2414/61 de 30 de Noviembre.

- d) La altura libre mínima de planta en estas edificaciones será de 2,50 m.
- e) Los locales comerciales tendrán que disponer de forma individual de un retrete y lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>. de local se instalarán, con absoluta independencia, servicios para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total superior a 1/8 de la planta que tenga el local (se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos).

Los locales comerciales que se construyan en los bajos de los edificios destinados a viviendas y en los cuales es susceptible de instalarse actividades clasificadas en la Ley 7/94 de Protección Ambiental estarán dotados de conductos de ventilación con sección mínima total de 600 cm<sup>2</sup> (30 x 20 cm) hasta la cubierta del edificio, a tal efecto se dejará previsto un conducto de estas dimensiones por cada 100 m<sup>2</sup> de local o fracción.

- g) En el segundo caso, se exigirá la presentación detallada de los proyectos de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- h) En el supuesto de que no fuesen satisfactorios o no funcionasen adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.
- i) Los locales y edificios comerciales tendrán una salida de emergencia, acceso especiales para la extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento.
- j) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- k) Los locales y edificios comerciales del ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.
- l) En estos edificios no se admitirán fachadas ciegas, debiendo mantenerse la iluminación natural a través de las fachadas.
- m) Se permitirá el almacenaje en planta sótano. A esta parte del edificio no tendrá acceso el público, y no podrá ser independiente del de la planta superior.
- n) Las escaleras abiertas al público en estos edificios tendrán que tener una anchura mínima de 1,50 m.
- ñ) Las fachadas de los edificios comerciales respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios de la Zona donde se encuentren.
- o) Los edificios comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de los correspondientes a aparcamientos obligatorios.

En las Categorías c) y d) de la *Norma 333*. Equipamientos Secundarios, las plazas de aparcamiento obligatorias serán:

- Para edificios de hasta 300 m<sup>2</sup>: 1 cada 100 m<sup>2</sup>
- Para edificios de más de 300 m<sup>2</sup>: 4 cada 100 m<sup>2</sup>

#### **344. Condiciones de los edificios de oficinas.**

- a) Todos los locales y edificios de oficinas y servicios (incluidos los despachos profesionales y los centros administrativos o de servicios), deberán cumplir las siguientes condiciones:
- b) En caso de que el edificio contenga viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- c) La altura libre de planta en este tipo de edificios será, como mínimo, de 2,70 m, si son exclusivos.
- d) Estarán dotados, para cada local, de servicios compuestos como mínimo por retrete y lavabo. Se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo de aislamiento.
- e) La luz y ventilación de las zonas de trabajo en estos edificios será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial.
- f) Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total mayor de 1/8 de la que tenga la planta del local.
- g) Se exigirá la realización de conductos de ventilación en todos los locales comerciales, sin uso específico, para gases de combustión, vapores y humos de cocinas, ventilación de aseos, ventilación y climatización del local. Estos conductos tendrán su salida por la cubierta del inmueble.
- h) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
- i) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la suspensión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc, quedando prohibida la instalación de unidades condensadoras de climatización en las fachadas de los inmuebles, siempre que no estén ocultas.
- j) No se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.
- k) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,50 m.
- l) Se permite el archivo y almacenaje en planta sótano del edificio.
- m) Las fachadas de los edificios respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios de la Zona donde se encuentren.

#### **345. Condiciones de los establecimientos hoteleros.**

- a) Los edificios destinados a alojamiento hotelero cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de cualquiera de los usos residenciales.
- b) Además, deberán cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Las instalaciones hoteleras respetarán las determinaciones establecidas por la legislación vigente en materia de hostelería y en todo aquello en que ésta sea más restrictiva que las condiciones de las viviendas contenidas en estas Normas (N. 338, 338 b y 339).
  - Los dormitorios, cuartos de baño, aseos y otros locales cumplirán, como mínimo, con las dimensiones y condiciones establecidas para los locales similares de las viviendas.
  - En caso de que en el mismo edificio coexistan los usos de vivienda e instalaciones hoteleras, estas últimas deberán adoptar las medidas adecuadas con el fin de evitar molestias y otros perjuicios a los usuarios de las viviendas.
  - Las instalaciones al aire libre deberán cumplir las determinaciones establecidas por la normativa específica que les sea de aplicación, ya sea de carácter local, autonómico o nacional.
- c) De lo establecido en esta Norma cumplirán aquello que por afinidad se pueda aplicar, especialmente en aquellas partes de la instalación que tengan carácter permanente (aseos, bungalows, cafeterías, edificio de información, etc.).

#### **346. Condiciones de los edificios recreativos.**

- a) Todas las edificaciones de carácter recreativo y de reunión deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:
- b) Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o, en su defecto, aquellas condiciones que les sean de aplicación del uso comercial o industrial.
- c) También las condiciones de acceso y seguridad deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente de espectáculos que le sean de aplicación.
- d) En las instalaciones singulares, las fachadas respetarán el ritmo de huecos, materiales, elementos compositivos y constructivos de los edificios de la Zona en donde se encuentren, siempre que técnicamente sea posible.
- e) Cuando se trate de una terraza al aire libre, podrá establecerse en áreas públicas, como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento (en este caso no se autorizarán instalaciones o edificios con carácter permanente).

#### **347. Condiciones de los garajes.**

- a) Todos los edificios y locales dedicados a garajes o aparcamientos comunitarios deberán cumplir las siguientes condiciones:
- b) Las plazas de aparcamiento tendrán como superficie mínima:
  - 1,50 mts x 2,50 mts, para las motocicletas.
  - 2,20 mts x 4,50 mts, para el caso de vehículos automóviles.
  - 3,60 mts x 5,00 mts, para vehículos de minusválidos.
  - 3,00 mts. x 6,50 mts, para vehículos industriales ligeros.
  - 3,00 mts. x 9,50 mts, para vehículos industriales semipesados.

Estas dimensiones se consideran libres de obstáculos y con acceso directo a las mismas. La superficie útil por aparcamiento no podrá ser inferior a 20 m<sup>2</sup> por plaza y las calles

tendrán un ancho mínimo de 5,00 metros, este ancho será de 3,50 cuando el aparcamiento sea en línea o en espina de pez (45°).

- c) Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias y construcción, instalación, funcionamiento y apertura.
- d) Los accesos, pasillos y pasos generales, deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.
- e) La altura mínima de paso libre de plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m, debiendo respetar esta dimensión las instalaciones y estructuras descolgadas, en cualquier punto.
- f) Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 16%, y cuando sean curvas, del 12% medidas en el eje.
- g) Los garajes dispondrán de un espacio de acceso de 3 m. de ancho y 5 m. de largo como mínimo, con una pendiente máxima del 6%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.
- h) Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando sean para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos a estos garajes podrán servir también para dar entrada a los locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a 4 m.
- i) En los garajes para más de 100 aparcamientos y los desarrollados en Edificio Singular, se instalarán al menos dos servicios con retrete y lavabo, de forma independiente para hombres y mujeres. En aquellos en los que se prevea la permanencia de personal laboral se instalarán aseos específicos para este personal. Tendrán, además, acceso independiente para peatones. Cuando este acceso se realice mediante escalera, ésta deberá cumplir con las dimensiones que le correspondan a las viviendas colectivas o plurifamiliares, salvo en lo que se refiere a iluminación y ventilación directa de escalera.
- j) Si en edificios de viviendas colectivas o plurifamiliares el garaje se comunica con el ascensor o escalera del inmueble, deberá disponerse un vestíbulo intermedio de aislamiento. En estas tipologías se permitirá reducir hasta un 80% el número de plazas de aparcamientos exigidas cuando sea imposible su ubicación en una sola planta.
- k) El recinto de garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado.
- l) La ventilación, natural o forzada, será proyectada con la amplitud suficiente como para impedir la acumulación de vapores y gases nocivos, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusivas. Los conductos de ventilación estarán contruidos con elementos resistentes al fuego.
- m) La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación. En todo caso, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por m<sup>2</sup> de superficie, y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos por la Ordenanza Municipal.
- n) Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, independientes de las del resto del inmueble y lo más distantes posible de las tomas de aire, que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir

la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. Las chimeneas sobresaldrán por lo menos 1,00 metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura distante menos de 10 metros. Los conductos de humos no podrán ser utilizados para otros usos; según Normas Tecnológicas para la Edificación en vigor del MOPTMA.

- ñ) El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
- o) La calefacción de los locales y demás medios en los que se realice la combustión de sustancias se dispondrá de manera que, en ningún momento, haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aisladas y ventiladas eficazmente.
- p) La iluminación artificial se realizará mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado cumplirán la normativa específica que le afecte.
- q) Se prohíbe expresamente el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de vehículos.
- r) Dentro de estos edificios se podrá autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos, siempre que cumplan las normas referentes a talleres.
- s) En el garaje en Edificio Exclusivo, se permitirán huecos en fachada a la calle, separados como mínimo 4,00 m. de los edificios colindantes. La superficie mínima de los huecos de ventilación será el 8% de la superficie de cada planta.
- t) En garajes para viviendas unifamiliares se admiten las siguientes condiciones:
  1. Superficie útil mínima: 14 m<sup>2</sup>
  2. Dimensión mínima de plaza: 2,55mts x 4,80 mts.
  3. Ancho mínimo de camino o rampa: 2,70 mts.

La meseta de acceso al aparcamiento será de 2,70 x 3,50 m., con una pendiente máxima del 6%. Su superficie útil máxima a efectos de no cómputo del aprovechamiento será de 30 m<sup>2</sup> por vehículo con un número máximo de 5 unidades. Para un número mayor de plazas se tramitará de conformidad a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Junta de Andalucía.

- u) En general para lo no previsto se habrá de estar a la normativa de V.P.O. como complementaria, así como a la legislación propia aplicable de carácter local, autonómico o estatal. Las Normas Tecnológicas serán de obligada aplicación en todos los detalles no especificados.

## **CAPÍTULO IV. USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO.**

### **348. Condiciones de los edificios de equipamiento.**

Todos los locales de uso de equipamiento deberán cumplir las siguientes condiciones :

- a) Estos edificios reunirán las condiciones impuestas por la Normativa vigente para cada actividad.
- b) Estos edificios dispondrán de huecos al exterior para su iluminación y ventilación con una superficie igual o mayor de 1/8 de la superficie útil del local.

- c) Estos edificios dispondrán de aseos colectivos para ambos sexos en la proporción mínima que establece el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Deportivas. No podrán comunicarse directamente con el resto de los locales del edificio, debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

## **CAPÍTULO V. USO DE VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.**

### **349. Condiciones particulares del espacio libre.**

- a) Las instalaciones de estos usos deben cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación de carácter local, autonómico o nacional vigente, y la que puede promulgarse en un futuro y les sea de aplicación.
- b) Estos espacios deberán ajardinarse y urbanizarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas de estancias adecuadas para su uso en cualquier estación del año. Se evitarán, en la medida de lo posible, las grandes extensiones de jardinería, césped, etc.
- c) En estos espacios se permiten construcciones de carácter temporal o definitivo (según los usos contemplados en los correspondientes cuadros de compatibilidades - N. 335-), en régimen de concesión administrativa, cuya edificabilidad no podrá exceder de 1 m<sup>2</sup> construido por cada 100 m<sup>2</sup> del ámbito. En ningún caso superarán los 25 m<sup>2</sup> construidos.
- d) En superficies que superen los 2.500 m<sup>2</sup> podrán realizarse edificaciones que alberguen aseos públicos y pequeños almacenes municipales de maquinaria y herramientas para el mantenimiento del espacio, que no superen los 40 m<sup>2</sup> construidos.

## **TÍTULO X: ORDENANZAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DE USOS.**

### **350. Ordenanzas de Edificación.**

- a) El presente Título concreta la forma en la que ha de materializarse la edificación, construcciones e instalaciones sobre las parcelas con consideración de solar y, por lo tanto la edificabilidad a construir.
- b) En este sentido, aquí se pormenorizan y detallan los mecanismos para la ejecución de la última fase del proceso de desarrollo urbano (fase de construcción, edificación e instalación), que se ligan directamente con la adquisición del derecho a edificar y a la edificación (N. 85 y 86).
- c) El *Título* se ordena en varios *Capítulos*, según el siguiente esquema:
  - Disposiciones de carácter general.
  - Intervención en la edificación y usos del suelo (concreción para las presentes Normas del contenido del T.R. y el R.D.).
  - Condiciones generales de la edificación. Definición de conceptos.
  - Condiciones particulares de las distintas tipologías edificatorias.
  - Condiciones particulares de obras de urbanización de espacios públicos.
  - Condiciones de sanidad e higiene.

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

#### **351. Objeto.**

- a) El presente *Título*, con carácter de Ordenanzas de la Edificación, tiene por objeto la regulación de los aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad, etc., de la edificación, cualquiera que sea el uso y destino.
- b) Se aplicará de forma obligatoria en suelo urbano, si bien los Planes Especiales (sobre todo los de carácter Integral), podrán ajustar el contenido de este *Título* dentro del ámbito que ordenen.
- c) Siempre que no se establezca otra cosa por los Planes Parciales, estas Ordenanzas serán de aplicación en el suelo urbanizable.
- d) Los conceptos aquí definidos son de aplicación, igualmente, al suelo no urbanizable, siempre que se cumplan las reglas contenidas en el *Título VII* en función de la Zona donde se ubique la edificación.
- e) El contenido del presente *Título* hay que interpretarlo en relación con el contexto y subordinándolo a lo dispuesto en los *Títulos* anteriores, específicamente las reglas de interpretación de la N. 13, atendiendo además, al espíritu, objetivos y finalidad del PGOU.

#### **352. Ámbito de aplicación.**

El presente *Título*, y las Ordenanzas que contiene, será de aplicación, con las limitaciones expuestas en la Norma anterior, en la totalidad del suelo del Término Municipal de Roquetas de Mar.

## **CAPÍTULO II. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO.**

### **353. Intervención en la edificación y usos del suelo.**

El presente *Capítulo*, siguiendo el contenido del T.R. y el R.D., abarca la regulación de la actividad de concesión de licencias urbanísticas, la actividad de inspección y disciplina urbanística y la actividad de conservación de usos, específicamente a través de la actuación municipal (órdenes de ejecución), según el contenido de la N. 52 y ss.

### SECCIÓN 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

#### **354. Información urbanística.**

Cualquier ciudadano podrá solicitar la información urbanística que necesite, especialmente la relacionada con la concesión de licencias urbanísticas, según el contenido de la N. 17.

#### **355. Señalamiento de alineaciones y rasantes.**

- a) El administrado que solicite la concesión de una licencia urbanística podrá pedir al Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales que correspondan a una finca de su propiedad.
- b) La solicitud para el señalamiento de éstas deberá acompañarse de un plano de situación de la finca a escala no menor de 1: 2.000, en el que se refleje la posición de ésta respecto a las calles y se especifiquen las cotas de las distintas lindes de la parcela y las distancias a las esquinas de las calles inmediatas.
- c) La señalización se efectuará según el siguiente procedimiento:
  1. Como requisitos previos será necesario el pago de la tasa correspondiente, y que el terreno esté libre de obstáculos que impidan el replanteo.
  2. El Ayuntamiento fijará el día y la hora del replanteo, con citación al solicitante, que puede delegar en otra persona autorizada previamente por él.
  3. Junto con el funcionario municipal, podrá asistir al replanteo, además del solicitante o la persona autorizada, un técnico designado por éste.
  4. El funcionario municipal procederá a marcar en el terreno, con puntos o referencias precisas, las líneas y rasantes que correspondan.
  5. La señalización se hará constar en un plano o croquis de replanteo por duplicado, firmado por el funcionario municipal, y se entregará una copia al interesado o persona que lo represente.
- d) El plazo de entrega del plano justificativo del replanteo, elaborado a partir del plano o croquis dibujado en el terreno, en presencia del solicitante será de un mes, a contar desde el día en que la solicitud fue presentada por el solicitante en el Ayuntamiento.

## SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LICENCIAS.

### **356. Disposiciones generales.**

- a) Todo propietario, promotor, empresario de las obras, o técnico director que acometa, dentro del Municipio de Roquetas, alguno de los actos sujetos a licencia (N. 53), deberá, antes de iniciar los trabajos u obras, ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento y, en caso necesario, obtener el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, si es que fuera preciso por la propia naturaleza de las obras.
- b) Las obras se ejecutarán con arreglo a las condiciones de la licencia otorgada según proyecto (en caso necesario), y bajo la dirección de técnicos competentes.

### **357. Contenido de la licencia.**

- a) Cuanto se establezca en estas Normas, respecto a condiciones de uso, edificabilidad y tipologías, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencia.
- b) Los titulares de una licencia, así como las personas implicadas en la ejecución de obras para las que se otorga, deben respetar las cláusulas reflejadas en ella, así como su contenido implícito derivado del alcance de estas Normas, según la clase de suelo y las condiciones de calificación urbanística.
- c) No podrá justificarse la vulneración de disposiciones legales o normativas por silencio o falta de contenido de la licencia. En el caso de que se dé esta insuficiencia, las personas implicadas en la ejecución de la obra deberán dirigirse al Ayuntamiento en demanda de información que complementa ese contenido.
- d) En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar al Ayuntamiento o Administración responsables el resarcimiento de daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en la legislación que regula, con carácter general, dicha responsabilidad. En ningún caso, habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia grave imputable al perjudicado.<sup>2</sup>

### **358. Otras condiciones aplicables.**

La licencia urbanística se otorgará según las condiciones contenidas en estas Normas y la legislación urbanística. Además, habrá de cumplir las condiciones exigibles por otras legislaciones o normas específicas existentes o que se puedan establecer.

### **359. Plazos.**

- a) Las licencias de edificación o construcción habrán de determinar el plazo en que deben concluirse. Cuando no se establezcan éstos, serán de aplicación los plazos fijados con carácter general por estas Normas (N.64).
- b) El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado (N. 362).<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Art. 36 del T.R.

<sup>3</sup> Art. 35.2. del T.R.

**360. Obligaciones de los titulares de la licencia.**

- a) La concesión de licencia urbanística obliga a su titular (sin perjuicio de otros deberes), a lo siguiente:
1. Satisfacer los gastos que ocasione al Ayuntamiento como consecuencia de la actividad autorizada.
  2. Reparar o indemnizar los daños que causen en la urbanización o elementos urbanísticos existentes.
  3. Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo que duren las obras.
- b) Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones el Ayuntamiento fijará en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de *depositar o de garantizar con aval bancario* previamente a la concesión de licencia, cuyo valor mínimo será el del coste de las obligaciones que se garanticen.

**361. Caducidad de las licencias.**

- a) Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, y por lo tanto sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación, construcción o instalación no se hubieran iniciado en el *plazo de seis meses* desde la notificación al interesado de la concesión, o hubiesen estado paralizadas por igual tiempo.
- b) Sin embargo, el titular de la licencia, dentro de dicho plazo podrá solicitar prorrogar el mismo, que se autorizará por el Ayuntamiento, siempre que no se hubiese modificado en este plazo el régimen urbanístico del suelo.
- c) Solo se podrán autorizar dos prórrogas, como máximo, por un período de seis meses cada una. Estas prórrogas devengarán las correspondientes tasas municipales.
- d) La caducidad de la licencia se producirá por el mero transcurso de los plazos anteriores, una vez producida la expresa declaración municipal.
- e) Extinguido el derecho de edificar, por caducidad de la licencia, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración (N. 397), las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

**362. Incumplimiento de los plazos de ejecución.**

- a) El incumplimiento de los plazos de ejecución implicará:
1. La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con devengo de las correspondientes tasa.
  2. La adaptación de la obra e instalación a las posibles modificaciones de esta Normativa (o de las específicas que obliguen en la concesión de licencia), que se hayan aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia caducada.
- b) El incumplimiento de los nuevos plazos de prórroga implicarán la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.
- c) Lo establecido en esta Norma se regula sin perjuicio de la aplicación de la legislación vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de lo que proceda según la naturaleza de la licencia de que se trate.

### SECCIÓN 3. PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD Y CONCESIÓN DE LICENCIAS.

#### **363. Procedimiento.**

La presente Sección describe el proceso de solicitud y obtención de licencias urbanísticas, definiendo los siguientes aspectos:

1. Contenido formal de la solicitud.
2. Actuaciones sujetas a licencia con referencia al contenido de estas Normas. (N. 53)
3. Documentación necesaria, según una clasificación precisa del tipo de obras.
4. Requisitos de los proyectos técnicos en caso necesario.
5. Definición de deficiencias subsanables e insubsanables, e implicaciones de su existencia.
6. Ejecutividad de la licencia a partir de su notificación.

#### **364. Contenido formal de la solicitud de licencia.**

- a) Las solicitudes de licencia urbanística se formularán en el impreso oficial correspondiente, o mediante instancia normal dirigidas al Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Roquetas de Mar, suscrita por el interesado (o por su representante legal), con el siguiente contenido formal:
  1. Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de persona física. Razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  2. Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.
  3. Situación, superficie y pertenencia de la finca.
  4. Índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
  5. Otras circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establezca en el PGOU.
  6. Lugar y fecha.
- b) La solicitud de licencia se presentará en el Registro General del Ayuntamiento.
- c) Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según el acto sujeto a licencia y su clasificación se definen en las Normas siguientes.

#### **365. Actuaciones sujetas a licencia.**

Las actuaciones sujetas a licencia urbanísticas son las enumeradas en la N. 53.

**366. Documentación necesaria para la solicitud de los diversos tipos de licencia.**

Las actuaciones sujetas a licencia urbanística, a los efectos de determinación de documentos necesarios para su otorgamiento, se clasifican en:

- a) *Actuaciones de parcelación* (apartado a. 7 de la N. 53). Son parcelaciones urbanísticas la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un Núcleo de Población.
- b) Las *Actuaciones de Obras de Urbanización* (cuando se trate de Proyectos de obras ordinarias de urbanización, de iniciativa privada).
- c) De *movimientos de tierras* (apartado a.8. de la N. 53).
- d) De *nueva planta, ampliación o reforma de edificios* (apartados a.1, 2,3,4, 5,6,10, 11 y 14 de la N. 53). Este tipo de obras se subclasifica a su vez, a los efectos de estas Normas en:
  - 1. *Obras de restauración y reforma*, que son aquellas orientadas a la conservación de la totalidad de las partes de la edificación o la instalación y la recuperación de las partes desaparecidas, utilizando respectivamente (según se trate de restauración o reforma) sistemas estructurales, constructivos y ornamentales originales de la edificación o de nueva tecnología, aunque siempre manteniendo el carácter propio de la construcción.
  - 2. *Obras de reestructuración*, que tienden a la reutilización del edificio existente con conservación de partes existentes y demolición y sustitución de elementos en mal estado o no utilizables. Los sistemas a utilizar en las obras podrán ser de nuevas tecnologías.
  - 3. *Obras de vaciado del edificio*, que consisten en la sustitución de la edificación existente con conservación de fachada y, en todo caso, de la tipología o morfología de la edificación.
  - 4. *Obras de nueva planta*, que consiste en plantear sobre un solar sin edificar un nuevo edificio, con las características descritas en la licencia, otorgada según las condiciones del PGOU.
- e) *De transformación de uso* (apartado a.12 de la N.53, en relación con el Estudio de Transformación de la N. 101).
- f) *De demolición* (apartado a.13 de la N.53).
- g) *De actividades industriales y agrícolas* (en relación con las licencias para nueva planta, ampliación o reforma de las instalaciones industriales o relacionadas con las actividades agrícolas. Específicamente, apartado a. 14, y 17 de la N. 53).
- h) *De apertura* (apartado a.9 de la N. 53).
- i) *De obras menores* (apartado a.18 de la N.53). A los efectos de estas Normas, se definen como obras menores las siguientes:
  - 1. Las realizadas en la vía pública relacionadas con otro tipo de obras, siempre que la licencia de estas últimas no contengan otorgamiento de licencia para realizarlas las primeras.
  - 2. Obras auxiliares de otras construcciones no abarcadas por la licencia principal.
  - 3. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

4. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción.
  5. Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos no contenidas en la licencia de actividad industrial.
  6. Colocación de toldos en las plantas bajas con fachada a la vía pública.
  7. Instalación de maquinarias para comercios.
  8. Colocación de vallas o cercas de precaución de obras o solares, de carácter provisional o definitivo.
  9. Construcción de puentes, andamios y similares.
  10. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación.
  11. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno.
  12. Construcción o instalación de barracas provisionales de obras.
  13. Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones higiénicas y estéticas.
  14. Reparación de cubiertas y azoteas.
  15. Pinturas, estuco y recuperación de fachadas de edificios.
  16. Colocación de puertas y persianas en aberturas. Colocación de rejas.
  17. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
  18. Construcción de pozos y fosas sépticas.
  19. Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
  20. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
  21. Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
  22. Construcción y modificación de escaparates e instalaciones de marquesinas en el comercio.
  23. Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas y azoteas de edificios.
  24. Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.
  25. Construcción o derribo de cubiertas provisionales.
- j) El resto de obras posibles que requieran licencia urbanística, según el contenido de la N. 53, sólo necesitarán la documentación y los requisitos exigidos por la N. 364 a.

**367. Documentación exigida en las actuaciones de parcelación.**

- a) Con la solicitud de licencia de parcelación se adjuntarán, como mínimo, los siguientes documentos:
1. *Memoria* en la que se haga referencia al presente PGOU o al planeamiento urbanístico de desarrollo donde se establezcan las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifiquen técnica y jurídicamente las operaciones de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización.
  2. *Informe urbanístico*, en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones de las fincas a que se refiere la parcelación.
  3. *Certificado de dominio de estado de cargas* de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad.
  4. *Plano de situación* a escala no inferior a 1:2.000.
  5. *Plano topográfico* a escala 1:500 en el que se sitúen las lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de estas Normas.
- b) La documentación descrita se presentará por triplicado.

**368. Documentación exigida en las actuaciones de obras de urbanización.**

- a) Con la solicitud de licencia de obras de urbanización se acompañarán los siguientes documentos:
1. *Plano de situación* a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
  2. *Informe urbanístico*, en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones de las fincas a que se refiere las obras de urbanización.
  3. *Proyecto técnico* (que se referirá a obras ordinarias).
  4. Plano oficial acreditativo de haberse efectuado el *señalamiento de alineaciones y rasantes* sobre el terreno.
- b) *El proyecto técnico de obras ordinarias* estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
1. *Memoria Descriptiva* de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.
  2. *Plano de situación* de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el planeamiento urbanístico en el que estén incluidas.
  3. *Plano topográfico* en el que se indique la edificación y el arbolado existente.
  4. *Plano de perfiles de los terrenos*.
  5. *Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados*.
  6. *Presupuestos* separados de las obras e instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.

7. *Pliego de Condiciones Económico-Facultativos*, que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución, de los plazos de las diversas etapas, y del plazo total.

c) La documentación descrita se presentará por triplicado.

**369. Documentación exigida en las actuaciones de movimiento de tierras.**

- a) Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:
  1. *Plano de emplazamiento* a escala 1:2.000.
  2. *Plano topográfico* de la parcela o parcelas a que se refiera la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y el arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte de terraplén.
  3. *Planos de los perfiles* que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
  4. *Memoria técnica*, referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.
- b) El Ayuntamiento exigirá un *informe geotécnico* del terreno o solar cuando el volumen de los terrenos a mover así lo aconseje para la seguridad de personas o bienes.
- c) La documentación descrita se presentará por triplicado.
- d) El peticionario de la licencia asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte y movimientos de tierra en general a que se refiere la licencia se ejecuten por una empresa constructora competente.

**370. Documentación necesaria en las licencias de nueva planta, ampliación o reforma de edificios.**

- a) Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:
  1. Copia de plano acreditativo de haberse efectuado el *señalamiento de alineaciones y rasantes* sobre el terreno.
  2. *Informe urbanístico* sobre las condiciones urbanísticas de las fincas afectadas por la licencia.
  3. *Proyecto técnico*.
- b) El *proyecto técnico* a que se refiere el párrafo anterior contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar que las obras se ajustan al presente PGOU y a la legislación urbanística. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

1. *Memoria*, en la que se describan los datos básicos, en especial la referencia de la adecuación de las obras a las condiciones urbanísticas de la parcela.
  2. *Plano de emplazamiento*, a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas que limitan la manzana en que se sitúa la parcela. En este plano se acotará la distancia de las obras al eje de la vía pública y la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación y las alineaciones y rasantes oficiales.
  3. *Plano topográfico* en el que se indique la edificación y el arbolado existentes.
  4. *Plano de las construcciones existentes en las fincas colindantes*, con el fin de que se puedan apreciar los posibles condicionantes que, para la licencia solicitada, puedan derivarse.
  5. *Planos de plantas y alzados necesarios* para entender los objetivos del proyecto y su forma de materialización. Estos planos podrán ser a escala 1:50 ó 1:100, y estarán acotados.
  6. *Indicación de los canales de acceso y las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes* y expresión de la potencia y caudales necesarios en cada uno de los tipos de servicios.
  7. Justificación expresa de que el proyecto cumple con las *diversas Normativas* específicas de aplicación.<sup>4</sup>
- c) La documentación descrita se presentará por triplicado.

### **371. Documentación necesaria en las licencias de transformación de uso.**

- a) Además del *Estudio de Transformación* (N.101), cuando se solicite licencia para la alteración objetiva del uso de un edificio existente, o parte de él, con independencia de las condiciones previstas en el PGOU, y siempre que no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañará, junto con el Estudio antes mencionado, los siguiente documentos:
1. *Memoria Justificativa* detallada del nuevo uso propuesto, con indicación de si se halla autorizado a través de la aprobación del *Estudio de Transformación*.
  2. *Plano de emplazamiento* a escala 1:500, en el que se indique claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas.
  3. *Planos de plantas, alzados y secciones* necesarias para el adecuado entendimiento del proyecto.
  4. Indicación de los *canales de acceso de los servicios* y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes, expresando potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen substancialmente.
  5. Justificación expresa de que el proyecto cumple con las diversas normativas específicas de aplicación.

<sup>4</sup> De forma específica, la siguiente:

- Reguladora de instalación de antena colectiva de televisión.
- Sobre colocación de casilleros o apartados para la entrega de correspondencia a domicilio.
- Cumplimiento de la Norma Sismorresistente.
- Cumplimiento de la Norma Básica sobre Aislamiento térmico de los edificios.
- Cumplimiento de la Norma Básica sobre protección contra incendios.
- Instalación interior de fontanería.

6. *Certificación expedida por técnico competente* acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.
  7. La expresión gráfica detallada del resultado morfológico de la edificación como aplicación del uso transformado en el entorno de la manzana o unidades afectadas.
- b) Cuando la solicitud de licencia para alterar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplimentarse los documentos necesarios contemplados en la N. 370.
- c) La documentación antes descrita se presentará por triplicado.

### **372. Documentación necesaria en las licencias de demolición.**

- a) La solicitud de licencia para demoliciones y derribos de construcciones existentes se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo represente, y por técnico competente designado para dirigir los trabajos. Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
1. *Plano de emplazamiento a escala 1:500.*
  2. *Planos de plantas, alzados y secciones* que permitan apreciar la índole de la demolición.
  3. *Memoria Técnica* explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o fincas colindantes.
  4. *Documento acreditativo* de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente.
  5. *Fotografías de la edificación a demoler*, especialmente de la fachada.
- b) La documentación descrita se presentará por triplicado.

### **373. Documentación necesaria en las licencias de actividades industriales.**

- a) Con la solicitud de licencia de apertura de actividades industriales previstas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas<sup>5</sup> y la Ley 7/94 de la Junta de Andalucía, y de instalaciones técnicas de acondicionamiento, elevación y afines, y para otras actividades industriales se acompañarán los siguientes documentos:
1. *Informe urbanístico*, en caso de que se hubiera solicitado, sobre las condiciones urbanísticas de la parcela sobre la que se solicita la licencia.
  2. *Proyecto técnico.*
  3. *Relación de los vecinos colindantes.*

<sup>5</sup> Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, D. 2414/61 de 30 de Noviembre.

- b) El *proyecto técnico* contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita, se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal.
- c) El proyecto se integrará por los siguientes documentos:
1. *Clasificación de la actividad.*
  2. *Características del local o edificio*, refiriendo la situación, la superficie ocupada, la descripción de accesos, escaleras, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios.
  3. *Relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios*: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas.
  4. *Relación de maquinaria* autorizada y solicitada con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de límites.
  5. *Proceso industrial* con descripción de las distintas fases que comprende y la necesaria transformación de la materia prima hasta dar lugar a los productos terminados.
  6. *Producción*. Cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.
  7. *Posibles repercusiones sobre el entorno*. Ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a límites admisibles.
  8. *Número de empleados en plantilla.*
  9. *Edificios de uso público y ubicados en las proximidades.*
  10. *Presupuesto.*
- d) La documentación descrita anteriormente se presentará por triplicado.

### **374. Documentación necesaria en las licencias de obras menores.**

- a) Las solicitudes de licencias de obras menores irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describa, de forma escrita o gráficamente, las obras con indicación de su extensión y situación.
- b) En los casos en que las obras afecten a elementos de instalaciones o a la colocación de elementos andamiaje auxiliar (puentes, andamios, acodamientos, etc.), el Ayuntamiento podrá exigir:
1. Presentación de *planos* firmados por técnico competente.
  2. *Dirección de la obra* por técnico competente, mediante hoja de asunción de dirección visada por el correspondiente Colegio profesional.

**374 b. Documentación necesaria en las licencias de instalación de grúas.**

- a) Proyecto de instalación, en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición de contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y el carro el que del que se cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrido, firmado por técnico competente, arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.

Si tuviera que instalarse en vía pública, se indicará el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo y las medidas de seguridad vial a adoptar.

- b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y a asumir la responsabilidad de su instalación, hasta dejarlas en perfectas condiciones de funcionamiento y su desmontaje.
- c) Certificación de la compañía aseguradora donde se acredite que la grúa a instalar (con indicación de la marca y número de fabricación o identidad) se encuentra incluida en la Póliza de seguros contratada con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de ella y su estancia en obra.
- d) Autorización de su puesta en servicio emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

**375. Licencias de apertura. Apertura de actividades clasificadas en los anexos I, II, y III de la Ley 7/94 de la Junta de Andalucía o en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.**

- a) La solicitud de licencias de apertura, primera utilización u ocupación de edificios, se hará siguiendo el trámite regular descrito en estas Normas, sin que sea necesaria la aportación de documentación específica, siempre que la actividad se considere inocua y, por tanto no calificada como insalubre, molesta, nociva o peligrosa.
- b) Se consideran actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, las siguientes:
1. *Molestas*. Las que producen incomodidades a causa de sus ruidos, vibraciones, humos, gases, malos olores, nieblas, polvos en suspensión, etc.
  2. *Insalubres*. Aquellas que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
  3. *Nocivas*. Aquellas que puedan ocasionar daños a la riqueza ganadera, agrícola, forestal, piscícola, etc.
  4. *Peligrosas*. Aquellas que fabrican, almacena, manipulan o expanden productos que puedan originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones o similares que afecten a las personas o bienes, o produzcan vibraciones peligrosas para la seguridad de la edificación.
- c) La apertura de las actividades encuadradas en el párrafo anterior, además de la documentación de carácter general, requerirá:
- *Proyecto Técnico* con las medidas correctoras que se han aplicado a la instalación o edificación, para evitar los efectos perniciosos de la actividad, convirtiéndola en una actividad inocua.

**376. Requisitos de los proyectos técnicos.**

- a) En los casos en los que sea necesaria la presentación de un proyecto técnico, éste estará firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- b) La documentación de los proyectos se presentará doblada a la medida A-4 (UNE).
- c) Si las características del dibujo exigieran la confección de planos a una medida superior a la razonable, se utilizarán para su confección, escalas más reducidas de las previstas por estas Normas.

**377. Deficiencias subsanables y no subsanables.**

- a) Si el proyecto se ajustase estrictamente al contenido de este PGOU, el planeamiento urbanístico de desarrollo y la legislación urbanística aplicable, y si se hubieran cumplimentado todas las obligaciones impuestas por este *Título*, el Ayuntamiento, a través de su servicio de urbanismo, otorgará la licencia.
- b) Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales, o de los organismos de la Administración que, en su caso tuvieran que informar, resultasen deficiencias, se distinguirá *cuáles son subsanables y cuáles no*.
- c) Son *deficiencias no subsanables* aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto.
- d) En todo caso, son no subsanables, las siguientes deficiencias:
  - Señalar erróneamente la calificación urbanística que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.
  - Proyectar las obras o instalaciones para usos prohibidos.
  - Aplicar coeficientes de edificabilidad superiores a los permitidos. Aplicar coeficientes de ponderación de usos incorrectos.
  - Materializar un aprovechamiento superior al susceptible de apropiación por el propietario si antes no ha realizado las correspondientes operaciones de compensación previstas en estas Normas.
  - Rebasar el número de plantas previstas por estas Normas (*Capítulo IV* de este *Título*).
  - No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos por el PGOU o el planeamiento urbanístico de desarrollo.
  - No ajustarse a la normativa sobre prevención contra incendios.
- e) Las peticiones de licencia con deficiencias no subsanables serán denegadas.
- f) Se entienden como *deficiencias subsanables* a aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo b) de esta Norma. Estas se notificarán al interesado para que las subsane dentro de los plazos establecidos en la L.P.A. (Ley de Procedimiento Administrativo).

**378. Notificación.**

Las resoluciones de las peticiones de licencias se notificarán al solicitante y a las personas que hubieran comparecido en el expediente.

## SECCIÓN 4. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES.

### **379. Régimen aplicable a la ejecución de obras e instalaciones.**

- a) Las obras e instalaciones deberán ejecutarse de acuerdo con el contenido implícito, explícito y condiciones especiales de la licencia otorgada para su construcción, con estricta sujeción al contenido de estas Normas.
- b) Las obras de reforma, adición o ampliación, deberán efectuarse de modo que no impida la normal utilización del edificio, o, en todo caso, la perturbe en la menor medida posible.

### **380. Obligaciones observables en la ejecución de la obra.**

Durante la ejecución de las obras, el propietario deberá cumplir las siguientes obligaciones mínimas:

- a) Construir un vado si la obra exige el paso de camiones por la acera.
- b) Establecer una valla protectora y otros elementos de precaución. Las vallas serán desmontables, opacas y de 2,00 m. de altura única.
- c) Conservar la acera correspondiente de la finca.

### **381. Dirección Técnica de la Obra.**

- a) En caso de ser preceptiva la dirección técnica de las obras, el propietario, promotor o sus representantes, comunicarán al Ayuntamiento la persona designada como director de ellas y la aceptación efectiva de dicho facultativo.
- b) Esta comunicación se extenderá en los impresos oficiales correspondientes y deberán contener el visado oficial del Colegio al que pertenezca el técnico.
- c) Toda obra iniciada sin cumplir los requisitos anteriores, se considerará carente de dirección técnica y será suspendida hasta el cumplimiento de dicho requisito.

### **382. Renuncia de técnicos a la dirección de obra.**

- a) Si el técnico designado como director de obra deja de actuar en ella, debe comunicarlo al Ayuntamiento, expresando la causa de la renuncia, en impreso oficial, visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Para poder continuar la obra el propietario o promotor deberá nombrar un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, siguiendo los requisitos establecidos en la Norma anterior. Esta notificación deberá hacerse en el plazo máximo de siete días, para que no sea suspendida la ejecución de la obra.
- c) Si la renuncia fuese por obras que afecten a la estructura del edificio, el técnico deberá ser sustituido de forma inmediata o ser paralizada la obra, que no podrá reanudarse mientras no se notifique la designación y aceptación del nuevo técnico, en la forma antes establecida, y se hayan confirmado o rectificado por éste los documentos presentados al efecto por el anterior, referentes a trabajos, detalles, precauciones, programa y coordinación de los mismos.

**383. Cambio de empresa constructora.**

El cambio de empresa constructora deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento, en un plazo máximo de siete días, mediante notificación que contenga el nombre, domicilio o razón social y D.N.I. o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

**384. Modificaciones de proyecto.**

- a) Si durante la ejecución de la obra fuere necesario introducir variaciones en el proyecto que represente cambios substanciales en éste, deberá solicitarse nueva licencia.
- b) Si estas modificaciones no fueran substanciales, a juicio del director técnico de la obra, se culminarán los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia, que deberá presentar los documentos gráficos y escritos precisos para poder apreciar la naturaleza e importancia de las variaciones, su justificación y adecuación a la normativa. Estos documentos deberán ser aprobados antes de la licencia de primera ocupación o apertura.
- c) Cualquier modificación que se realice sin haber cumplido en cada caso los requisitos anteriores, se considerará de obra nueva o de reforma sin licencia, y dará lugar a las responsabilidades pertinentes y a la obligación de hacer efectivas las tasas y recargos de aplicación.

**385. Documentación en el lugar de la obra.**

En toda obra debe existir, para que pueda ser inspeccionada por funcionarios municipales, la siguiente documentación:

- a) Documento acreditativo de la concesión de la licencia.
- b) Documento acreditativo de la comunicación de la efectividad de la dirección técnica y, en su caso, del nombramiento del técnico encargado de la obra por parte de la empresa constructora.
- c) Copia del plano acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

**386. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes en determinados casos.**

Cuando lo estime conveniente, el Ayuntamiento podrá exigir la determinación obligatoria de alineaciones y rasantes, que será imprescindible para iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros o cierres en los tramos lindantes con la vía pública.

**387. Inspección de la ejecución de obras.**

- a) Durante la ejecución de obras sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.
- b) La inspección comprenderá cuantos actos estime necesarios el funcionario actuante. El titular de la licencia o su representante, así como el director técnico, están obligados a asistir a los actos de inspección cuando sean citados al efecto, así como a franquear la entrada a la finca al funcionario de la inspección. En caso de incumplimiento de estos deberes el servicio encargado de la inspección podrá suspender provisionalmente las obras, dando cuenta inmediata a la autoridad municipal para la resolución que proceda.

**388. Comunicación de la terminación de las obras.**

- a) En todas las obras de nueva planta, adición o ampliación, deberá comunicarse al Ayuntamiento la fecha de terminación de las siguientes etapas:

1. Finalización de la estructura del techo de la planta baja o de la primera adicionada en obras de ampliación.
  2. Cubrimiento de las aguas.
- b) Esta comunicación se formulará por el constructor, visado por el técnico director de las obras, y será presentadas en el Ayuntamiento a los cinco días de lo previsto para la terminación de cada etapa.
- c) La inspección municipal examinará si las obras se ajustan a la licencia concedida y extenderá un acta, de la que entregará copia al interesado, en la que se certifique su adecuación a la licencia o las infracciones observadas y las medidas provisionales que se han adoptado a causa de éstas.

### **389. Abandono y paralización de las obras.**

Las obras deberán terminarse en el plazo contemplado en estas Normas (N.359 y ss). El incumplimiento de los plazos de ejecución podrá significar la paralización de las obras e, incluso, la caducidad de la licencia.

### **390. Obligaciones del propietario al terminar las obras.**

- a) Al terminar las obras, el propietario deberá:
1. Retirar los materiales sobrantes (andamios, vallas y basuras).
  2. Construir el piso definitivo de las aceras.
  3. Reponer y reparar todos los elementos urbanísticos afectados por la obra.
  4. Colocar el número correspondiente a la finca y solicitar del Ayuntamiento la colocación del rótulo de la calle sin son fincas situadas en el extremo de ésta.
- b) Si el propietario no cumpliera con sus obligaciones, el Ayuntamiento efectuará su ejecución con cargo a la fianza establecida (N. 360. b). Responderán subsidiariamente en primer lugar el titular de la licencia, y en segundo, el propietario del solar, si son personas distintas.

### **391. Comunicación de la conclusión de las obras.**

- a) Terminadas las obras, el titular de la licencia, en un plazo máximo de quince días, lo comunicará al Ayuntamiento mediante escrito con el que deberá acompañar:
1. Certificado técnico del director de las obras, visado por el Colegio profesional correspondiente, en el que se acrediten la fecha de su terminación, su adecuación al proyecto aprobado y su condición de habitabilidad.
  2. Planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la cimentación efectuada, con indicación de sus caracteres, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas de trabajo y de admisibilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados u ocultos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
- b) Una vez efectuada la comunicación se realizará la inspección de las obras y si estas se adecuan al proyecto, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones del PGOU u otras ordenanzas municipales, y se hallan a punto de funcionamiento, propondrá la concesión de la licencia de ocupación, de uso, o la puesta en servicio (N. 375). Esta licencia se otorgará en el plazo de un mes a partir de la comunicación salvo que existan deficiencias detectadas por la inspección municipal, en cuyo caso el mes debe de contar desde que la inspección es

desfavorable. La inspección se realizará en los diez días hábiles posteriores al de efectuar la comunicación.

- c) Una vez concedida la licencia, podrá conectarse y contratarse la instalación de agua, gas y electricidad.

### **392. Devolución de depósitos y cancelación de avales.**

Al otorgarse la licencia de ocupación se devolverá el depósito o cancelará el aval bancario, siempre que se cumpla total y satisfactoriamente las obligaciones que ellos garanticen.

## SECCIÓN 5. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

### **393. Ordenes de ejecución y ejecución subsidiaria.**

- a) Los propietarios de terrenos y parcelas, urbanizaciones de iniciativa y conservación particular, edificaciones, instalaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.<sup>6</sup>
- b) El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de parte, la ejecución de las obras necesarias para conservar estas propiedades. Para esto, concederá a los propietarios o a sus representantes un plazo, que estará en razón de la magnitud de las obras y su urgencia que, como máximo será de seis meses, para que procedan al cumplimiento de lo acordado. Transcurrido dicho plazo sin que el propietario actúe, se procederá a la incoación de un expediente sancionador y se requerirá a éste de nuevo para la ejecución de la orden que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Ayuntamiento con cargo al propietario a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en el art. 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.<sup>7</sup>
- c) Las órdenes de ejecución serán especialmente relevantes y urgentes en el caso de la existencia de ruina inminente. Para la definición de ruina, se estará al contenido de los arts. 12 y ss. del R.D.

## SECCIÓN 6. DISCIPLINA URBANÍSTICA

### **394. Protección de la legalidad urbanística. Inspección urbanística.**

- a) La ordenación urbanística prevista por este PGOU y, subsidiariamente contenida en la legislación urbanística, tiene carácter administrativo, y su transgresión permite la reacción de la Administración pública para conseguir un triple efecto:
1. Reintegración del orden urbanístico conculcado por vía de la autotutela declarativa (anulación o revocación de actos ilegales) y ejecutiva (restitución de las cosas a su estado anterior a la transgresión).
  2. La retribución abstracta de la conducta ilícita mediante la aplicación de la potestad sancionadora.
  3. Indemnización por los daños y perjuicios producidos por la transgresión.

<sup>6</sup> Arts. 245 y ss. del T.R.

<sup>7</sup> Ley de Procedimiento Administrativo.

- b) La protección de la legalidad y ordenación urbanística y la reacción administrativa ante la vulneración, implica una acción fiscalizadora y de control por parte del Ayuntamiento de la actividad urbanística de los particulares, concretada a través de sus servicios de inspección urbanística.<sup>8</sup>
- c) Las actuaciones de edificación, construcción, instalación de usos, etc., que impliquen transgresión de la ordenación urbanística prevista por el PGOU, podrán suponer la no adquisición del derecho a la edificación en los términos establecidos en estas Normas (N.86), y en la legislación urbanística.<sup>9</sup>

### **395. Actos constitutivos de infracción urbanística.**

- a) La vulneración de las prescripciones contenidos en este PGOU, y en la legislación urbanística tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como el resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos.
- b) La infracción la puede producir una actuación que, debiendo estar sujeta a licencia, se realiza sin su concesión, o bien en el otorgamiento o incumplimiento de una licencia, o en el otorgamiento o incumplimiento de una orden de ejecución.
- c) Las infracciones urbanísticas se clasifican según el siguiente esquema:
  1. Actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa (específicamente orden de ejecución) de carácter urbanístico, se realicen sin ella.
  2. Las actuaciones que, contando con licencia, autorización u orden de ejecución, se realicen, sin embargo, en contra de las determinaciones o condiciones de dichos actos administrativos.
  3. Las actuaciones consistentes en la vulneración de la ordenación urbanística en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- d) Los supuestos de perturbación de la legalidad urbanística y, por lo tanto de infracciones, se pueden agrupar según el siguiente abanico de posibilidades:
  1. Transgresiones que se materializan en actos de edificación y usos de suelo.
    - Actos de edificación o usos del suelo sin licencia u orden de ejecución o en contraversión de las condiciones legítimas de éstas, y que estén en curso de realización.
    - El mismo supuesto anterior, con la variación del momento temporal tomando en consideración que es el que media entre la finalización de las obras y el día del cumplimiento del cuarto año a contar desde la misma.
    - Actos de edificación o uso del suelo en ejecución al amparo formal de una licencia u orden de ejecución y en cumplimiento de sus condiciones, radicando el origen de la infracción precisamente en estos actos; el otorgamiento de la licencia o la orden de ejecución.
    - Actos de edificación o uso del suelo ya ejecutados al amparo formal de una licencia u orden de ejecución (en las que radica la infracción) y con cumplimiento de sus condiciones, sin que haya transcurrido el plazo de cuatro años desde la adopción de los acuerdos municipales.
    - Todos y cada uno de los supuestos anteriores matizados por el hecho de realizarse en suelo calificado como zona verde o espacio libre, donde no existe límite temporal.

<sup>8</sup> Art. 260 del T.R.

<sup>9</sup> Arts. 248 y ss. del T.R.

2. Infracciones materializadas en *actos o acuerdos de la Administración urbanística*, distintos de la licencia u orden de ejecución:
    - Acuerdos o actos administrativos distintos de la licencia y órdenes de ejecución, infractores de la legalidad urbanística, si no han transcurrido cuatro años desde su notificación o publicación oficial.
    - Restantes acuerdos y actos no subsumibles del supuesto anterior en cuanto a plazo de tiempo.
- e) En función del *contenido sustantivo o material* de las infracciones se pueden clasificar éstas según el siguiente esquema:
1. En relación con las parcelaciones urbanísticas:
    - Realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable.
    - La parcelación, con fines de edificación, del suelo calificado por el PGOU o por el planeamiento urbanístico de desarrollo como equipamiento, sistema general de comunicaciones y zona verde o espacios libres.
    - Parcelación del suelo urbanizable que no cuente con Plan Parcial definitivamente aprobado.
    - La parcelación del suelo urbanizable y no urbanizable, realizada en contravención de las disposiciones contenidas en EL PGOU y planeamiento de desarrollo.
    - La parcelación del suelo urbano contradictoria con las previsiones contenidas en el PGOU y el planeamiento de desarrollo.
    - La parcelación, división o segregación de terrenos, cualquiera que sea su clasificación urbanística de las que resulten una o varias parcelas con dimensiones inferiores a la de la parcela mínima o indivisible.
    - La parcelación de terrenos no clasificados como suelo urbano por este PGOU, y que implique la creación de Núcleo de Población, en los términos previstos en estas Normas (N. 280 y 281).
    - La parcelación realizada sin previa licencia, aunque no suponga vulneración sustantiva de la ordenación urbanística.
  2. De uso del suelo y de la edificación:
    - La realización de obras de edificación o de urbanización en contra del uso asignado al suelo en el que se ejecuten.
    - La ejecución de obras, actividades, instalaciones o actos de nuevo uso de suelo destinado por el planeamiento urbanístico al uso público o de interés general o común, que impidan o perturben gravemente, o sean incompatibles o alteren dicho uso.
    - La alteración del uso a que estén destinados por la ordenación urbanística los edificios, plantas, locales o dependencias de éstos a que los mismos estén destinados por la ordenación urbanística.
    - El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por la ordenación o tipología edificatoria.
    - La superación por la edificación de la altura máxima autorizada por la ordenación aplicable, aunque la misma no implique un exceso de volumen.
    - La ejecución de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valoración de expropiación en edificios en situación en fuera de ordenación (art. 137 del T.R.).
    - La edificación en parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima edificable.
    - El incumplimiento, en la edificación, de las distancias o retranqueos de ésta para con respecto a otras edificaciones, las vías públicas, los espacios libres o los linderos.
    - El derribo o desmonte, total o parcial, de edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial a criterio del Ayuntamiento, específicamente en las inmediaciones o dentro de la Zona Arqueológica delimitada por estas Normas.

- La realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de interés tradicional o típico, y específicamente, en la Zona Arqueológica delimitada por el PGOU.
  - La ejecución de obras con vulneración de las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias o estéticas, establecidas por el PGOU y Normas especiales aplicables.
  - La realización de obras sin el correspondiente proyecto de urbanización cuando la aprobación de éste sea preceptiva según el contenido del PGOU.
- f) En el caso de que la infracción se realice al amparo de licencia u orden de ejecución, será necesaria la anulación de este acto administrativo.
- g) Si la nulidad del acto administrativo es consecuencia de la anulación del planeamiento urbanístico legitimador (en concreto aspectos específicos de estas Normas), los promotores no puede ser incluidos en el círculo de personas responsables.
- h) Las infracciones se consideran como *graves y leves*.
- i) Son *infracciones* graves las acciones u omisiones que constituyan el incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, usos del suelo, altura volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales o del riesgo creado. Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo no urbanizable y la realización de las obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan o del Proyecto de Urbanización.
- j) Los demás casos de infracción tendrán carácter de *leve*.
- k) La edificación realizada sin licencia, o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con este PGOU o el planeamiento urbanístico de desarrollo, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente y conforme a lo establecido en la legislación urbanística.
- l) La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística, no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.
- m) Si la edificación materializada y amparada en licencia fuera conforme con la ordenación urbanística, pero excediera de la correspondiente al aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular y no hubiera transcurrido desde su terminación el plazo fijado para la adaptación de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, el titular deberá abonar al Ayuntamiento el valor urbanístico de dicho exceso. Se consideran excluidos de esta obligación los terceros adquirentes de buena fe, amparados por la protección registral (N. 86).

### **396. Personas responsables.**

- a) Son responsables de la infracción urbanística el *promotor, empresario y técnico director de la obra* en cuanto la infracción consista en la realización de obras sin licencia o contra las condiciones contenidas en ella.
- b) La responsabilidad se extiende al *facultativo que hubiere informado favorablemente* el proyecto y los *miembros de la Corporación Municipal* que hubiesen votado a favor de la concesión de licencia al mismo, sin el informe técnico previo, o en contra del mismo, o de la advertencia de ilegalidad que está obligado a formular el Secretario del Ayuntamiento en los supuestos de obras que aparezcan amparadas por licencia.

### **397. Sanciones administrativas.**

- a) En ningún caso la infracción urbanística puede suponer beneficio económico para el infractor.

- b) La cuantía de las multas se fija sobre porcentajes del valor de los terrenos afectados, obras proyectadas o realizadas, de lo destruido por la actividad que se sanciona o de las obras que sea necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes dentro de límites máximos y mínimos, según los criterios fijados por el R.D.<sup>10</sup>
- c) Agrava la responsabilidad el hecho de prevalerse de la titularidad de un oficio o cargo público, la utilización de la violencia o soborno, la alteración de los supuestos de hecho y la reincidencia.
- d) Atenúan la responsabilidad la falta de intención de causar tan grave daño y el proceder por propia iniciativa a repararlo o disminuirlo.
- e) Lo agravan o atenúan, según los casos, el mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación y el mayor o menor beneficio obtenido.
- f) En materia de parcelaciones ilegales a la multa se acompañará la desclasificación del suelo que, en ningún caso, se considerará como solar.
- g) En cuanto al procedimiento sancionador, el Ayuntamiento aplicará el contenido de los arts. 273 y ss. del T.R.
- h) Además, la comisión de estas infracciones puede dar lugar a responsabilidad, tanto de orden penal como civil.
- i) Los órganos administrativos competentes para imponer la sanción serán los fijados en el art. 275 del T.R.

### **398. Prescripción de las infracciones.**

- a) Las infracciones prescriben a los cuatro años desde la total terminación de las obras. Cuando se trate de actividades que recaigan sobre terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres la infracción no prescribe.
- b) El plazo de prescripción se computará desde la fecha en que la infracción se hubiere cometido, y si ésta fuese desconocida, desde el momento en que aparezcan signos externos de tal evidencia.
- c) Si la infracción deriva de una actividad continua, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto en que la infracción se consumará.
- d) Con independencia de la prescripción de la infracción, los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir escrituras de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra.<sup>11</sup>

### **399. Intervención pública.**

Con la finalidad de asegurar la protección de la legalidad urbanística, cualquier persona física o jurídica podrá exigir, ante los órganos administrativos y los tribunales, la observancia de la ordenación urbanística contenida en este PGOU y la legislación urbanística.

<sup>10</sup> Arts. 66 y ss. del Reglamento de Disciplina.

<sup>11</sup> Art. 37.2. del T.R.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.**

#### **400. Definición de conceptos.**

Las condiciones de ordenación materializables en cada parcela, con independencia de los usos edificables, se establecen sobre la base de una serie de parámetros que, combinados, marcan las características de cada tipología edificable. Estos parámetros se describen conceptualmente en las distintas Secciones y Normas del presente Capítulo.

#### **SECCIÓN 1. SOLARES Y PARCELAS.**

##### **401. Ámbitos de edificación.**

Con independencia de las connotaciones ya señaladas por estas Normas para el concepto de parcela, y su versión edificable y urbana de solar estos elementos (la parcela edificable o solar) son ámbitos de referencia mínima y única para la ubicación de un tipo edificatorio. Estas Normas establecen las condiciones de parcela o solar mínimo necesario para la construcción de una tipología concreta de edificación.

##### **402. Solar.**

- a) Es la superficie de suelo urbano delimitado por el PGOU o resultado del desarrollo urbano previsto por ellas, integrada en una manzana con otros solares, o que conforma por sí mismo una manzana, estando urbanizado con arreglo al contenido de estas Normas.
- b) El solar es equivalente al concepto de parcela, pero además, es una parcela que se ubica en suelo urbano y reúne las condiciones establecidas por el PGOU y la legislación urbanística para ser edificada.
- c) Es preciso que la vía o vías a que da frente el solar tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras, alumbrado público y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y abastecimiento de energía eléctrica.

##### **403. Solar o parcela edificable.**

Es el solar comprendido dentro de alineaciones oficiales.

##### **404. Solar o parcela edificable mínima.**

- a) Es el solar o parcela edificable comprendida dentro de alineaciones y que reúne los requisitos de forma y superficie para ser edificados según la tipología prevista por este PGOU para la manzana donde se ubica.
- b) En el suelo urbano consolidado o no incluido en Unidades de Ejecución se considerará, con carácter general, y si estas Normas no especifican nada en contra, que las parcelas existentes en la actualidad reúnen los requisitos de parcela mínima para toda clase de obras de reforma, ampliación restauración, reestructuración, vaciado del edificio y nueva planta (N. 366. d).

## SECCIÓN 2. ALINEACIONES Y RASANTES. RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN.

### **405. Alineaciones y rasantes.**

- a) Son los elementos descritos a nivel general por estas Normas (N. 200) que separan el espacio de dominio público del de patrimonio público o privado, tanto en un nivel de planta como de alzado o perfil.
- b) Con un contenido más impreciso también se refieren los conceptos de alineaciones y rasantes a la línea, en planta y alzado, que separa la edificación propiamente dicha del espacio no edificado dentro del suelo de patrimonio público o privado (parcela). Es lo que se denomina en estas Normas como alineación interior (N. 408).

### **406. Alineaciones oficiales.**

Son las definidas en la documentación gráfica del PGOU por el planeamiento urbanístico de desarrollo y por los proyectos para la urbanización redactados en cumplimiento de estas Normas.

### **407. Alineaciones exteriores.**

Son los límites que el PGOU o el planeamiento de desarrollo definen en planta para separar las parcelas o solares edificables de los espacios libres exteriores que definen el dominio público (calles, viario, jardines, plazas, etc.).

### **408. Alineaciones interiores.**

Son los límites que el PGOU o el planeamiento de desarrollo definen en planta para separar las parcelas o solares edificables de los espacios interiores en las manzanas o submanzanas (o espacio de patrimonio público o privado) que deben quedar libres de edificación en función de las tipologías o condiciones de edificación propuestas. Estos espacios interiores podrán adoptar la forma de patio de manzana, espacio abierto interior (N. 429 y ss), o retranqueos de cualquier tipo impuestos por estas Normas.

### **409. Alineaciones existentes y propuestas.**

- a) Las alineaciones existentes son los límites que separan las parcelas o solares edificables de los espacios libres exteriores, que definen el dominio público en el suelo urbano del Municipio de Roquetas de Mar en el momento de la aprobación definitiva del presente PGOU.
- b) Las alineaciones existentes no siempre coinciden con las propuestas de la ordenación física del PGOU, que responden al concepto descrito en la N. 405.
- c) Las presentes Normas fijan los mecanismos para la transformación de las alineaciones exteriores existentes en las propuestas por el PGOU, permitiendo la delimitación de actuaciones urbanísticas y la fijación de mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios. (N. 26. f).

### **410. Parcelas y edificaciones fuera de línea.**

Son aquellas en las que las alineaciones exteriores o interiores (oficiales) cortan la superficie de las parcelas y edificaciones existentes.

**411. Parcelas y edificaciones remetidas.**

Son aquellas en la que las alineaciones oficiales quedan fuera de ellas. Como consecuencia se crea un espacio que en la actualidad es de dominio público y se conforma por obra del PGOU, como resto de la vía pública que podrá ser adquirido al Ayuntamiento por los propietarios de las parcelas adyacentes a dicho espacio. Tendrán preferencia para su adquisición las parcelas que no tengan la condición de edificable mínima (N. 404).

**412. Rasantes oficiales.**

- a) Son los perfiles longitudinales de las líneas que en planta conforman las alineaciones oficiales. y que se hallan definidas en la documentación gráfica del P.G.O.U., en el planeamiento de desarrollo y en los proyectos de urbanización redactados en cumplimiento del planeamiento urbanístico.
- b) Las rasantes podrán ser, al igual que las alineaciones, interiores o exteriores, y podrán estar en contradicción con las rasantes existentes.

**413. Rasantes del terreno.**

- a) Son los distintos perfiles que se pueden trazar en un plano teórico, limitado en sus extremos por la configuración definitiva de las rasantes oficiales que delimitan la parcela o solar edificable, a partir de los cuales se medirán las alturas permitidas en cada plano de fachada del edificio.
- b) Cuando estas rasantes alteren la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada de forma precisa por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras.

**414. Retranqueos.**

- a) Es el espacio o franja de terreno comprendido entre las alineaciones oficiales y los distintos planos de fachada de la edificación. Este espacio no puede ocuparse por la edificación (construcción de escaleras, porches, lavadero, etc), ya sea en vuelo o en subsuelo.
- b) Se podrán fijar los retranqueos, no solo en relación con las alineaciones oficiales, sino también a partir de los linderos de la parcela o solar.

**SECCIÓN 3. ALTURAS.****415. Alturas.**

El presente PGOU establece alturas para las distintas manzanas, según la tipología edificatoria asignada. La altura delimitará el límite volumétrico de las edificaciones materializables en cada parcela o solar.

**416. Alturas de la edificación. Alturas máximas.**

- a) La altura de los edificios construidos al amparo de este PGOU estará determinada por el número de plantas (planta baja y de pisos), o por la altura medida en metros lineales. Se define como la distancia vertical desde la rasante oficial hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio del plano de fachada.

- b) En las calles con rasante inclinada o con pendiente, la altura se medirá en el punto medio del plano de fachada, cuando ésta no tenga una longitud superior a 20 ml.
- c) En caso contrario (que el plano de fachada supere esta longitud, de 20 ml.), la altura se medirá de la siguiente forma: se tomará la primera medición de altura a partir de los 10 ml. medidos desde el punto más bajo de la rasante del plano de fachada. A partir de aquí se medirán intervalos de 20 ml. y la altura de fachada se fijará en los extremos de cada uno de estos intervalos. Las alturas así medidas se proyectarán hasta unirse en un quiebro en el punto intermedio de cada intervalo de 20 ml., siempre que el quiebro o escalón formado por las dos líneas de altura no superen los 100 cm. En caso contrario, los intervalos fijados con carácter general con 20 ml., se reducirán a la distancia necesaria para que el escalón no supere el límite fijado.
- d) La altura de la edificación permitida sobre rasantes en parcelas que integran una manzana de carácter cerrado, se extenderá hasta un fondo de 20 ml. en la calle con rasante de cota más elevada, y 10 ml. para la cota de rasante menos elevada, sin que en ningún caso este fondo pueda exceder de la línea media definida entre las alineaciones de las calles o espacios libres opuestos. A partir de las líneas de coronación sobre ambos fondos, los cuerpos de edificación podrán escalonarse, siempre que en ningún punto se sobrepase el plano inclinado imaginario conformado entre ambas líneas de fondo máximo.
- e) Cuando se opere en manzanas con estas características, situadas entre distintas calles y espacios públicos con rasantes oficiales de distinta cota y/o inclinación, se operará según el párrafo anterior, entre las alineaciones de calles o espacios libres opuestos, delimitando un plano teórico de alturas, combinación restrictiva de los distintos planos formados según los criterios expuestos para las alineaciones opuestas (párrafo anterior). Los cuerpos de edificación podrán escalonarse siempre que en ningún punto se sobrepase este *plano teórico de altura*.

La altura en calles de ancho variable se corresponderá con la de la dimensión mayor en el tramo de manzana o submanzana donde se encuentre el edificio.

En las plazas la altura será la misma y se corresponderá con la de la calle de mayor anchura de las que concurran a ella.

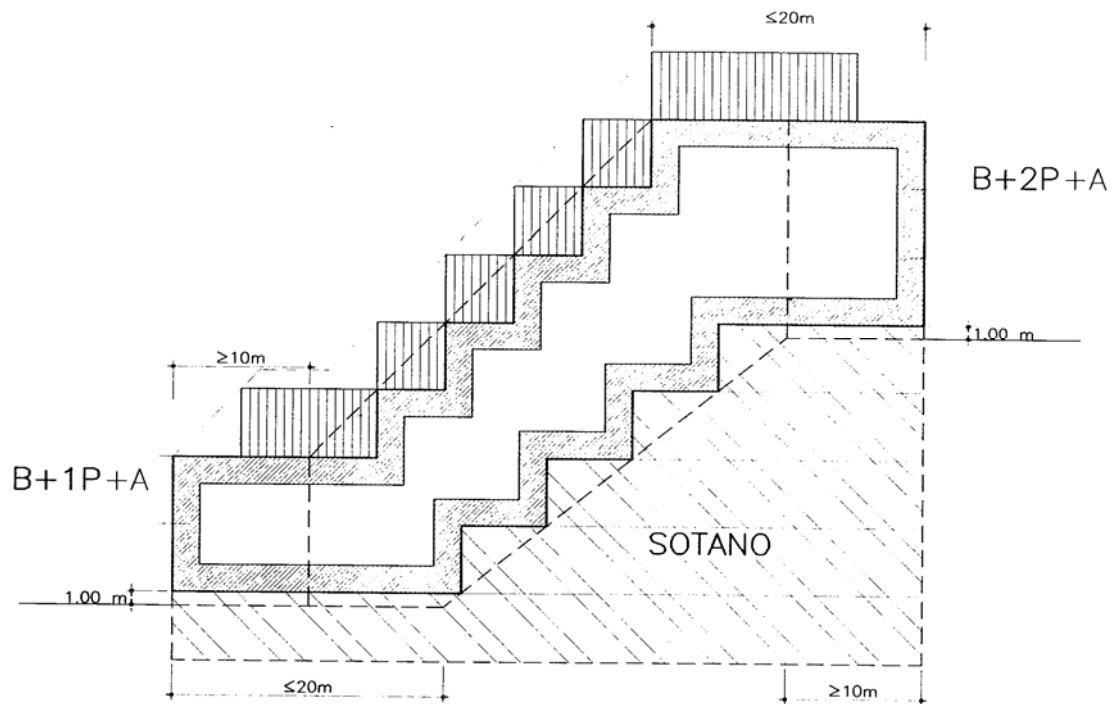
En solares de esquina, la altura predominará en un fondo edificable igual a dos veces el ancho de la calle y nunca más de 20 metros con un ajuste de diseño del 10 %.

En solares a primera línea de playa y en zona del Puerto, la anchura de la calle o vía pública será el doble de la distancia de la alineación al eje que previamente se estableciera a efectos de determinar la altura máxima edificable.

- f) Los sótanos podrán destinarse a otro uso diferente que el de aparcamientos o instalaciones del servicio exclusivo del edificio. En ningún caso se permitirán viviendas, ni actividades insalubres, nocivas o peligrosas, y su edificabilidad no será computable como aprovechamiento urbanístico, excepto en el caso de que sea utilizado para otros usos diferentes de los aparcamientos o instalaciones del servicio exclusivo del edificio. En este caso, la superficie destinada a estos usos tendrá igual consideración a efectos de aprovechamiento urbanístico que el resto de las plantas sobre sótano.
- g) Los sótanos no podrán sobresalir sobre la rasante de la calle, espacio libre, o terreno, en ningún punto, en más de 1,00 m, medido desde la rasante hasta el pavimento de la planta baja.
- h) Las plantas bajas diáfanas con soportales se consideran como altura a los efectos de delimitación del número de plantas.
- i) Para cada tipología edificatoria asignada a una manzana se establece un número máximo de plantas. En todo caso, se tendrá en cuenta el contenido de la N. 201.d. con el fin de evitar la formación de medianerías vistas.

- j) La altura de la edificación se atendrá a lo establecido en las tipologías edificatorias.

### Definición de Sótano



**417. Altura libre y altura de piso.**

- a) Se define como *altura libre de piso* a la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado. Se establece como altura mínima 2,50 ml., y como máxima, la resultante de las condiciones establecidas en el párrafo siguiente, teniendo en cuenta las características de grosor del forjado, pavimento, instalaciones, etc., esto sin perjuicio del contenido del *Título IX* de estas Normas.
- b) En garajes y aparcamientos esta altura podrá alcanzar los 2,20 m a la cara inferior de las instalaciones, forjados y estructuras.
- c) La *altura de piso* (incluida planta baja y sótanos), es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados o suelos consecutivos. Queda fijada, con carácter general, en un mínimo de 2,80 ml. y un máximo de 3,50 ml. para plantas altas, y un mínimo de 3,50 ml. y un máximo de 4,80 ml. en las plantas bajas. En casos excepcionales, y por imperativos de composición tipológica, el Ayuntamiento podrá autorizar las condiciones de las plantas altas, en las bajas de los edificios.
- d) Las condiciones del párrafo anterior sólo podrán ser alteradas en caso de edificaciones e instalaciones de carácter especial, cuyas condiciones se justifiquen mediante la tramitación de un *Estudio de Detalle* (que determine los ajustes en los volúmenes que se producen), y siempre que la altura total de la edificación no supere la máxima permitida en m.l. que resultará de aplicar el número de plantas posibles a la altura máxima de cada una de ellas, según el párrafo anterior.
- e) En las edificaciones residenciales, la altura de la planta baja podrá aplicar las condiciones de altura máxima y mínima de las plantas de pisos.

**418. Alturas de patio de parcela.**

La altura de los patios de parcela (N 430) se medirá desde el nivel de piso del local habitable de cota más baja, con huecos al mismo, hasta la coronación de muros, incluidos los antepechos de fábrica, si los hubiere.

**419. Altura de la edificación en tipologías especiales.**

La altura máxima de edificación en tipos abiertos, exentos o aislados, deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada, y se medirá a partir de la rasante del terreno en dicho punto. (N. 413).

**420. Construcciones permitidas por encima de la altura.**

Por encima de la altura máxima permitida, podrán elevarse edificaciones en los siguientes casos:

- a) Se permitirá una planta ático en todas las tipologías plurifamiliares que no sobrepase la envolvente definida por el plano inclinado a 45° definido desde la arista superior del perímetro del último forjado en líneas de cualquier fachada, esto es retranqueados en todo su perímetro a 45°, excepto medianerías y patios.
- b) Para usos de carácter unifamiliar, podrán realizarse construcciones que supongan remates compositivos de la edificación, que respetando la envolvente de a) no superen los 25 m<sup>2</sup> construidos.
- c) Estas edificaciones construidas por encima de la altura son computables, a los efectos de determinar la edificabilidad realmente materializable. Cuando, en edificaciones plurifamiliar, se

dediquen a casetón de ascensores, remate de escaleras, depósitos y otras instalaciones comunes, con una altura máxima de 3,50 m no computan edificabilidad.

- d) Por encima de la cubierta del ático o de la última planta proyectada, se permitirán las siguientes construcciones:
1. Antepechos que no rebasen 1,20 m de altura.
  2. Chimeneas que no rebasen la altura permitida legalmente para su funcionamiento.  
La altura libre sobre la cubierta de las chimeneas unitarias correspondientes a usos domésticos será de 1,10 m. sobre la altura del antepecho de la misma para viviendas con cubierta plana. En el caso de cubierta a dos aguas, esta altura se contará sobre la cumbrera siempre que la altura total de la chimenea no supere los 2,90 m. Las chimeneas que proceden de locales con actividad clasificada por la Ley 7/94 de Protección Ambiental saldrán obligatoriamente por la cubierta de los inmuebles; las condiciones de instalación serán las establecidas en la IT. IC. 08 del Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria del Ministerio de Industria y Energía.
  3. Antena de TV y FM, e instalaciones que funcionen con energía solar.
  4. Remates de cajas de escalera y ascensor, y depósitos, integrándose al máximo en la configuración del edificio, para ello deberán cumplir:
    - Formar un único volumen que estará integrado en el plano inclinado que define la línea de ático trazado desde la arista superior al antepecho de esta planta.
    - El acabado de sus fachadas estará integrado con el de la edificación.

#### **421. Entreplantas.**

- a) En las plantas bajas no destinadas a vivienda se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local. Esta entreplanta deberá retranquearse de la fachada 3 ml. como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. No computa edificabilidad.
- b) La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso, a 2,20 ml.

### SECCIÓN 4. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

#### **422. Aprovechamiento lucrativo.**

Los usos susceptibles de materialización en cada solar, y la edificabilidad construible de esos usos, determina su aprovechamiento lucrativo.

#### **423. Usos.**

- a) Los usos materializables (principales o característicos y compatibles o permitidos), serán los previstos en estas Normas, en sus distintos niveles de asignación. La materialización de usos en cada parcela partirá de las condiciones de uso pormenorizado previsto en la manzana en que está incluida, según las reglas contempladas por estas Normas (*Título VIII, Capítulo III y IV, y Capítulo IV del presente Título*).
- b) La cuantificación del correspondiente uso en el aprovechamiento se hará a través de los coeficientes relativos de ponderación contemplados en estas Normas (N. 185.d. y 246), aplicados sobre el uso principal de la parcela, según su encuadramiento en uso genérico.

**424. Edificabilidad.**

- a) Se designa con este concepto a la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo (que en su materialización práctica es la parcela).
- b) La edificabilidad se establecerá como el cociente entre el número total de metros cuadrados construidos (o superficie total edificada según el contenido de la N. 425) y los metros cuadrados totales de suelo de la parcela o solar edificado.
- c) Se entiende como edificabilidad la superficie computable como construida, a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

La edificabilidad se computará solamente sobre rasante en aquellos casos en los que la superficie construible bajo rasante no suponga aprovechamiento urbanístico.

- d) No computarán como edificabilidad los soportales y la parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores libres al acceso público y sin cerramientos, en los términos previstos en las Normas.  
Esta Normativa no podrá dar lugar a modificaciones sobre los espacios diáfanos ya construidos por imperativo de normativas anteriores.
- e) Se considerará edificabilidad mínima el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.
  - La mínima altura que se establece es una planta menos de la altura máxima que le corresponde según su tipología y ancho de calle, sin considerar cualquier otro añadido.
  - En la Carretera de La Mojonera tramo comprendido entre el cruce con C/Villanova La Geltrú, al límite con el término Municipal de Vícar, la altura mínima obligatoria se establece en dos plantas (B + 1).
  - En el caso en que tanto la edificabilidad proyectada como la altura fueran inferiores a las mínimas anteriormente establecidas, deberá ser subsanado según lo regulado en la N. 162 de las presentes Normas Urbanísticas.

- f) A los efectos del cómputo de edificabilidad en parcelas limitadas por calles a distinto nivel, se marca la línea de sótano, ésta se extenderá hasta un fondo de 10m a nivel de la rasante de la calle con cota más elevada, y 20m a nivel de la rasante de la calle menos elevada, sin que en ningún caso estos fondos puedan exceder de la línea media definida entre las alineaciones de las calles o espacios opuestos. Sobre ambos fondos se trazará un plano que marcará el cómputo de superficies y compatibilidades de usos, pudiéndose escalonar para su cómputo, sin que se sobrepase el mencionado plano.

**425. Superficie total edificada.**

Es el resultado de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada en la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo los vuelos. Las superficies cubiertas y cerradas por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas por más de dos lados computarán al 100%.

## SECCIÓN 5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN. PATIOS.

**426. Condiciones de ocupación.**

- a) En función de las características y condiciones de cada tipología establecida por estas Normas, se fijan determinaciones de ocupación de cada planta de edificación en relación con la parcela o solar edificable.
- b) La superficie ocupada es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos y sótanos.
- c) Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos privados interiores, y con las condiciones que se fijan en cada tipología, no computarán como superficie ocupada.
- d) La ocupación se relaciona directamente con los retranqueos y también, con los espacios libres de carácter privado o la obligación de reserva de distintos tipos de espacios dentro de la parcela.
- e) La ocupación de la parcela se define a través de un porcentaje máximo sobre el total de su superficie de suelo. Este concepto se denomina *superficie máxima de ocupación*.
- f) Los patios podrán subdividirse mediante pared ciega de 1,00 m. de altura máxima, debiendo ser el resto de material de reja o malla metálica entrelazada hasta completar una altura total de 2 m.

**427. Espacio abierto privado.**

- a) Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción no superior al 25% a vías y aparcamientos de superficie, conceptuándose el 75% restante como espacio privado libre.
- b) El espacio abierto privado puede ser exterior a la edificación o interior, según limite con la edificación y las alineaciones oficiales exteriores simultáneamente, o sólo con edificación o con edificación y límite de la parcela, sin contacto con la alineación oficial.
- c) El espacio abierto privado exterior reúne las condiciones necesarias de espacio considerado como *apto para ventilar* (N. 336. f).

**428. Espacio privado libre.**

Es la parte de espacio abierto privado que no puede destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas, zonas de deporte, etc., sin construcción alguna en su superficie.

**429. Patio de manzana.**

- a) Es el espacio abierto privado interior, formalmente delimitado, según tipologías edificatorias específicas, para una manzana completa. Para la delimitación de este patio es necesario el establecimiento de alineaciones interiores.
- b) Si bien los patios de manzana proceden originariamente del solar o parcela edificable, por la propuesta de alineaciones interiores, la parte del solar afectado pasa a ser inedificable, pudiendo ser incluso, mancomunado para toda la manzana.

- c) Los patios de manzana tendrán unas dimensiones mínimas que permitan inscribir en su interior un círculo con un diámetro mínimo igual a la altura máxima permitida para la edificación y no menor de 9 metros de diámetro.
- d) El fondo máximo edificable en tipologías que permitan ubicar patios de manzana será de 25 ml.
- e) El patio de manzana reúne las condiciones necesarias de espacio considerado como *apto para ventilar* (N. 336.f.).
- f) En los patios de manzana, salvo los que se encuentren contruidos en más de un 25% de su superficie, de acuerdo con el contenido de la N.427, no se admiten más construcciones que las subterráneas destinadas a aparcamientos y usos auxiliares de la edificación, cubiertas de tal forma que permita, al menos en un 60% de su superficie, el ajardinamiento. La cubierta de los subterráneos se situará por debajo de la superficie definida por las rasantes oficiales exteriores de la manzana, y éstos tendrán acceso obligatorio desde los portales.
- g) No se permitirán en estos patios aparcamientos más que la estancia de vehículos y lavado de los mismos, con exclusión de cualquier otra actividad.
- h) La ocupación máxima de la edificación en las manzanas con patio de manzana, se computará sobre la parcela neta donde se ha descontado previamente la aportación que cada parcela realizase al patio de manzana.

#### **430. Patio de parcela.**

- a) Es el espacio abierto privado interior que no reúne las condiciones mínimas del patio de manzana. Normalmente, será un patio individualizado para cada parcela, pero se puede presentar bajo la variante de patio mancomunado.
- b) Este espacio se conforma a partir del plano superior del forjado que forma el techo de la última planta cubierta, situada dentro de la parcela edificable.
- c) Se presenta en dos variantes:
  1. *Patios cerrados*, que son los cerrados por edificación en todos sus costados, aunque esta edificación esté construida sobre otra parcela.
  2. *Patios abiertos*, que son los abiertos en uno o más de sus costados, pero sin limitar en ninguno de ellos con alineación oficial exterior.

#### **431. Patios cerrados.**

- a) Sus dimensiones mínimas exigen que las luces rectas de los locales habitables sean al menos de 3 ml, o un tercio de la altura máxima permitida, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos que reciben iluminación y ventilación del patio hasta su coronación, o hasta la altura de los muros más altos de los que conforman el patio. En la aplicación de los criterios (3,00 ml ó un tercio de la altura máxima permitida), se elegirá la mayor de las medidas. Para lo no previsto se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño V.P.O.
- b) A los efectos de aplicación de esta Norma se consideran *locales habitables* las instalaciones donde trabajan o residen habitualmente personas, excluyéndose escaleras, cocinas, baños y aseos.
- c) La forma de la planta del patio permitirá, en cualquier caso, inscribir en su interior un círculo de al menos 3,00 m de diámetro, tangente a tres de sus lados.

- d) A los efectos de aplicación de esta Norma, se entiende por *luz recta* la longitud de la perpendicular al parámetro exterior donde se sitúa la ventilación, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero opuesto más próximo.
- e) Cuando a un patio cerrado den cuerpos de edificación con alturas diferentes, y la ocupación del perímetro del patio por el cuerpo de edificación más alto no sea superior al 50% del total, la superficie del patio será la correspondiente al cuerpo de edificación más alto, y el círculo inscrito será el correspondiente al cuerpo de edificación más bajo.

#### **432. Patios abiertos.**

- a) Se consideran patios abiertos los entrantes de fachada cuya profundidad sea mayor de 1,50 ml., y en cuyos parámetros se abran huecos de locales de cualquier uso. Su fondo no podrá ser en ningún caso superior a los 4/3 del ancho.
- b) El ancho mínimo de los patios abiertos será de un cuarto de la altura de la edificación, siempre que esta dimensión sea superior a 3,00 ml.
- c) El patio abierto sólo podrá proyectarse a partir de la primera planta, respetándose en planta baja siempre la alineación oficial.

#### **433. Patios mancomunados.**

Existe mancomunidad de patios de parcela si se ajustan a las siguientes condiciones :

- a) La mancomunidad que sirva para contemplar la dimensión del patio y su unidad, habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsistan alguna de las edificaciones, cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Se permite la separación de estos patios con muros de 3,00 ml. de altura máxima, a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.
- d) En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda 1,00 ml., el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2,00 ml. la rasante del patio más alto.

### SECCIÓN 6. ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

#### **434. Condiciones generales.**

- a) Se definen como entrantes, salientes y vuelos a los elementos que sobresalen o se introducen en la edificación con respecto al plano regular de la fachada.
- b) Estos elementos, cuando son salientes o vuelos y cuando son entrantes cubiertos, se consideran a los efectos de conjunto dentro del concepto de edificabilidad.
- c) No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en las Normas de esta *Sección*.

- d) Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de calle (N. 435 y ss). En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno con ninguna construcción, escaleras, lavaderos o cualquier otro obstáculo incluidos los vuelos y los subterráneos aunque se destinen a aparcamientos.
- e) No se permitirán voladizos a patios de manzana o a patios cerrados, que ocupen el espacio mínimo apto para la ventilación.
- f) Los entrantes a partir de las rasantes oficiales o del terreno y por debajo de éste (denominado patio inglés), deberá reunir las condiciones establecidas para patios abiertos (N. 432). Estarán también dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.
- g) Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones a partir de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto en el punto en que se adosen los cuerpos de edificación. Se admitirá la conversión de estas medianerías en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Se establecen estas reglas sin perjuicio del contenido específico de cada tipología edificatoria.
- h) Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.
- i) En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 ml. de las líneas medianeras.

#### **435. Cuerpos volados cerrados.**

- a) En los casos autorizados estos salientes tendrán una longitud máxima en relación con el ancho de calle, que será igual a 1/20 del mismo, en ningún caso será superior a 1,20 m.
- a) En calles menores de 10 ml no se permiten.
- b) El saliente se mide a partir del parámetro o plano de fachada coincidente con la alineación oficial y su longitud no será superior al 50 % del ancho del tramo de la fachada.
- c) Los cuerpos volados cerrados quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 ml.
- d) No podrán disponerse estos elementos a una altura menor de 3,50 ml. sobre el nivel de la acera, y el saliente deberá quedar remetido 0,50 ml, como mínimo, de la línea del bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

#### **436. Balcones o voladizos abiertos.**

- a) El saliente máximo de tales elementos, fuera del plano vertical de la alineación, será de 40 cm. No existe limitación para el ancho de los voladizos abiertos, quedando separadas las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual a la longitud del saliente, y no menor de 0'60 m.l.
- b) No podrán disponerse estos elementos a una altura menor de 3,50 ml. sobre el nivel de la acera. En cualquier caso, se respetará el arbolado existente y las farolas o báculos de alumbrado público.
- c) En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de manzana o de parcela que ocupen el espacio mínimo apto para la ventilación. Sí serán permitidos en edificaciones de retranqueo obligatorio, cuando éste sea lindante a zona comunal, vía pública o espacio libre de uso público.

**437. Aleros y cornisas.**

Se permite un saliente como mínimo igual al de los cuerpos volados. Los aleros podrán salir sobre los cuerpos volados una dimensión igual a un 40% de la que pueden sobresalir éstos sobre el paramento del plano de fachada.

**438. Marquesinas y toldos.**

- a) En las marquesinas la altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3,50 ml. Se fija para ellos un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 ml., siempre que se respete el arbolado y las farolas o báculos de alumbrado público.
- b) Se establecen las anteriores condiciones también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2,50 ml. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 ml., respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

## SECCIÓN 7. TRATAMIENTO DE LOS BAJOS COMERCIALES. RECLAMOS PUBLICITARIOS.

**439. Tratamiento de los bajos comerciales.**

Con carácter general, los elementos decorativos y estructurales de los bajos comerciales de los edificios serán tratados con las limitaciones impuestas por las Normas incluidas en esta Sección.

**440. Portadas, escaparates y vitrinas.**

- a) Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, oficinas o análogos, así como en los huecos del portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 ml. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.
- b) Únicamente, en condiciones especiales, en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe técnico municipal favorable, el exceso sobre los límites marcados en el párrafo anterior.

**441. Anuncios y muestras.**

- a) El saliente máximo será el permitido en la Norma anterior. Los materiales utilizados deberán poseer las características necesarias de seguridad y condiciones apropiadas de estética.
- b) Los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada.
- c) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas apropiadas de instalación, y con las condiciones de los párrafos anteriores, irán situadas a una altura superior a 3,00 ml. sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de propietarios, inquilinos y usuarios, en general, de los locales con huecos situados en el área de influencia del anuncio (5 ml.).
- d) En las medianerías que queden al descubierto se prohíbe toda clase de anuncios o muestras.

**442. Banderines.**

- a) La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será superior o igual a 3,00 ml., con saliente máximo igual al fijado para los balcones.
- b) Cuando los banderines sean luminosos, deberán cumplir las condiciones impuestas para los anuncios y muestras por la N. 437.

**443. Pasajes comerciales.**

- a) Los pasajes comerciales son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales.
- b) Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:
  - 1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
  - 2. Su ancho no será inferior a 6,00 ml. Este ancho se podrá reducir a la mitad, cuando todos los locales tengan uso exclusivo de oficina.
  - 3. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo, a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.
  - 4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunicará, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

**SECCIÓN 8. CERRAMIENTOS Y CERCAS.****444. Condiciones de los cerramientos y cercas.**

- a) Toda parcela y, específicamente, todo solar, deberá estar vallado y cerrado. El cercado permanente será de 2,40 ml. de altura, ejecutado con material y espesor conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado.
- b) El cerramiento deberá situarse en la alineación y rasante oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de cercarlos en el plazo máximo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
- c) Las cercas que limitan fincas o parcelas, cuando sean opacas, sólo podrán tener una altura máxima de 1,50 m sobre el nivel del suelo de la parcela más alta, pero podrán elevarse hasta 3,00 m las rejas o celosías de cualquier clase, a contar desde la rasante de la parcela más baja.

**SECCIÓN 9. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.****445. Criterios de composición.**

En toda edificación deberá considerarse la formación de elementos de arquitectura tradicional en el Núcleo de Población donde se ubica. Deberán seguirse las recomendaciones o criterios emanados de los Servicios Técnicos Municipales en orden a asegurar una mejor coherencia compositiva.

**446. Materiales a emplear.**

Se utilizará en la edificación los materiales tradicionales en Núcleo de Población, prohibiéndose la utilización de ladrillo visto como material único o incluso dominante en la fachada.

**CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.****447. Tipologías edificatorias.**

- a) Por tipologías edificatorias ha de entenderse a efectos de este Plan, el conjunto o universo de tipos edificatorios posibles en el Municipio.  
El tipo edificatorio no es sino el modelo arquitectónico por el que reconocemos una edificación de otra en función de determinadas características físicas y de uso.
- b) Los elementos que componen el tipo edificatorio son el uso y la morfología de la edificación. El primero de ellos esta basado en la definición de uso establecida en esta Normativa, mientras que la morfología viene determinada además de por la “cuantificación” de los metros construibles (edificabilidad), por otras condiciones de configuración arquitectónica inherentes al mismo.
- c) A efectos de aplicación de la Normativa Urbanística del presente PGOU en lo referente a la materialización de los distintos tipos edificatorios, se establecen los siguientes criterios y niveles de consolidación de manzanas.
1. Se entiende por manzana consolidada aquella cuyas parcelas con edificación materializada no opuesta al planeamiento, representen una superficie mayor o igual al 75 % de la superficie de la manzana.
  2. Se entiende por manzana semiconsolidada aquella cuyas parcelas con edificación materializada no opuesta al planeamiento, representen una superficie mayor o igual al 50 % de la superficie de la manzana.
  3. Se entiende por manzana insuficientemente consolidada aquella cuyas parcelas con edificación materializada no opuesta al planeamiento, representen una superficie mayor o igual al 25 % de la superficie de la manzana.
  4. Se entiende por manzana sin consolidar o vacía aquella cuyas parcelas con edificación materializada no opuesta al planeamiento, representen una superficie menor al 25 % de la superficie de la manzana.

**448. Clases de tipologías edificatorias.**

La clasificación tipológica establecida para el presente PGOU es la siguiente:

- T1. Edificio Residencial Plurifamiliar con patio de parcela.
- T2. Edificio Aislado.
- T3. Vivienda Unifamiliar en Agrupación Tradicional
- T4. Vivienda Unifamiliar Aislada
- T5. Edificio o Nave Industrial.
- T6. Edificio Dotacional.
- T7. Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada.
- T8. Edificio de Servicios Aislado.

## SECCIÓN 1. EDIFICIO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA CON PATIO DE PARCELA T1

### 1. Definición

Es aquella edificación residencial, sobre parcela integrada en manzana cerrada con uno o varios lados medianeros con otras parcelas o edificaciones.

El uso característico es generalmente el de viviendas (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

El plano o alineación de fachada ha de ajustarse obligatoriamente a la alineación oficial exterior de la manzana, cuyo perímetro está representado en los planos de ordenación.

En manzanas consolidadas, el perímetro de la edificación existente, es el que debe fijar la alineación, a no ser que expresamente se pretenda su modificación en los planos.

### 2. Ámbito de aplicación

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.
- b) La asignación de esta tipología a una manzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

### 3. Altura de la edificación

- a) La altura de la edificación estará en relación al ancho de las calles.  
Se define como ancho de calle la longitud entre alineaciones opuestas en la misma calle.  
La determinación de la altura de la edificación se hará una vez establecido por los técnicos municipales el ancho de la calle, con la correspondiente tira de cuerdas.

La altura de la edificación expresada en plantas podrá ser:

1. Planta baja + 5 plantas sobre ésta, para calles de ancho igual o mayor a 30 m.
2. Planta baja + 4 plantas sobre ésta, para calles de ancho igual o mayor a 20 m.
3. Planta baja + 3 plantas sobre ésta, para calles de ancho igual o mayor a 10 m.
4. Planta baja + 2 plantas sobre ésta, para calles de ancho menor a 10 m.

El máximo número de plantas expresadas anteriormente, con respecto al ancho de la calle, tendrá una consideración distinta en el ámbito denominado "Centro de Roquetas", definido entre las calles y plazas siguientes:

- Plaza de los tres Mártires.
- Plaza Doctor Marín.
- Avenida de Pablo Picasso.
- Calle Magisterio.
- Calle Puente.
- Placeta San Cayetano.
- Avenida Juan Bonachera.
- Calle Horno.
- Avenida de Roquetas.

Para este ámbito la relación entre número de plantas y ancho de calles será la siguiente:

1. Planta baja + 4 plantas sobre ésta, para calles de ancho mayor o igual a 8 m.
2. Planta baja + 3 plantas sobre ésta, para calles de ancho mayor o igual a 6 m.
3. Planta baja + 2 plantas sobre ésta, para calles de ancho menor o igual a 6 m.

Dado que este ámbito corresponde al centro urbano tradicional de Roquetas, en el que conviven simultáneamente tipologías tradicionales de unifamiliares y actividad comercial intensa, sobre una estructura urbana de pequeña parcela, se hace preciso afinar los instrumentos de ordenación con el objeto de facilitar la actualización de la estructura urbana y, al mismo tiempo, regular con las nuevas actuaciones el control y medida del crecimiento, para evitar el bloqueo de la capacidad de soporte que tiene la trama urbana existente. La utilización generalizada, para todo este área, de un modelo de alturas correspondiente a planta baja y 4 más supone un intento municipal de dar facilidades a la actividad económica. Pero bien es cierto que no pueden permitirse en calles de 4 m. 2 edificaciones enfrentadas de 5 plantas de altura cada una. Por tanto, la forma de regular el control de la edificabilidad deberá apoyarse en la utilización de un coeficiente máximo de edificabilidad y de una altura controlada en cada actuación, así como con el grado de ocupación en planta.

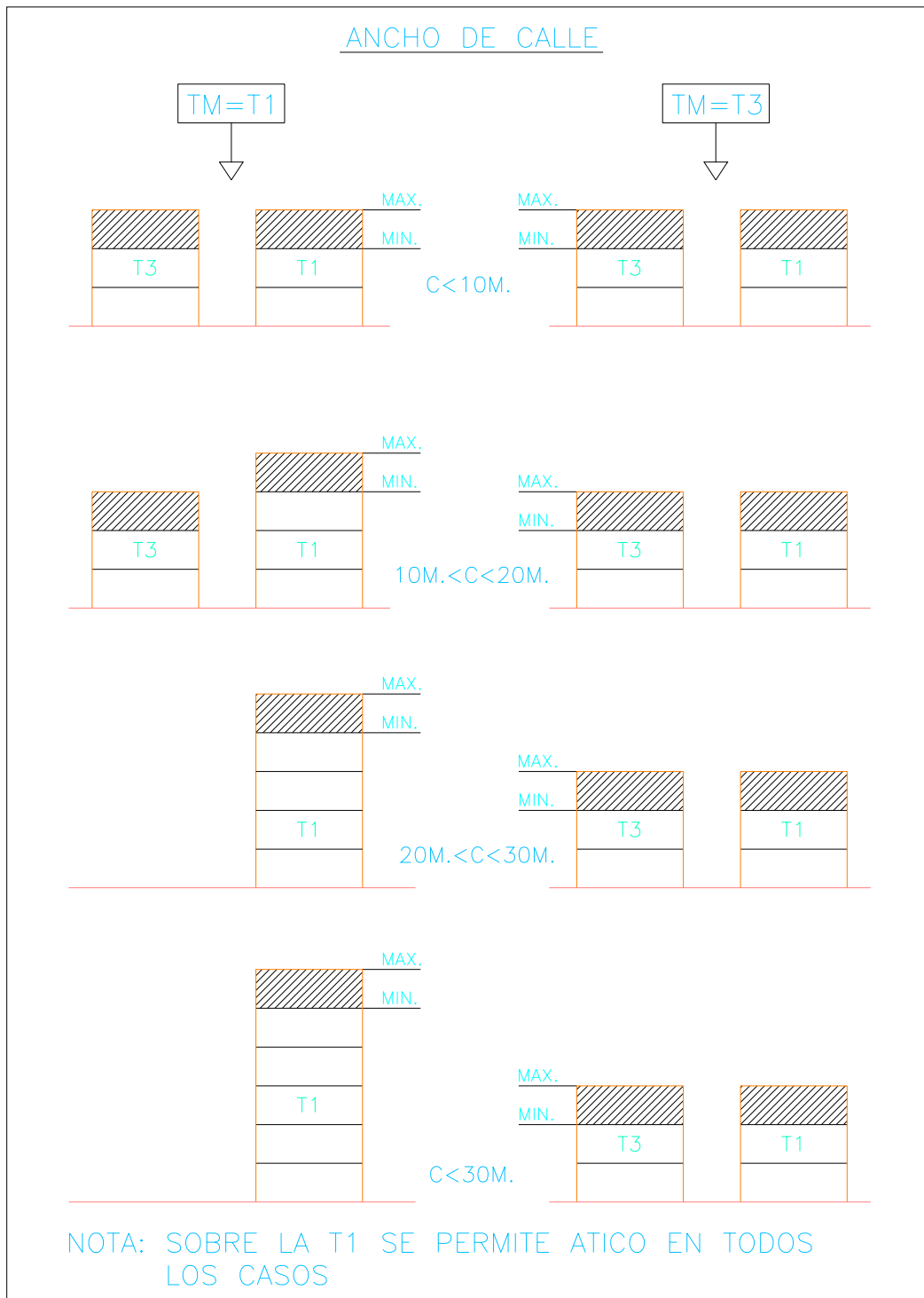
Este coeficiente de edificabilidad no podrá superar, en ningún caso, 1,5 veces la edificabilidad básica utilizada para el cálculo del aprovechamiento urbanístico de esta tipología (2,60); considerándose esta diferencia como exceso de edificabilidad.

b) El ancho entre alineaciones opuestas se establece en cuatro categorías:

1. Igual ó mayor de 30 mts. (Bajo+5).
2. Igual ó mayor de 20 mts. (Bajo+4).
3. Igual ó mayor de 10 mts. (Bajo+3).
4. Menor de 10 mts. (Bajo+2).

c) En calles menores de 10 m. es habitual encontrarse una tipología unifamiliar agrupada (T3), consecuentemente para mantener dicho tipo de edificación se hace necesario permitir la reproducción de esta tipología ya existente y permitir también, allí donde la tipología T3 no fuese dominante, la tipología plurifamiliar (T1) con las condiciones descritas para la misma en párrafos anteriores. En consecuencia, en este tipo de calles se permite la convivencia de ambas tipologías (T1 y T3).

En el caso de optar por la edificación unifamiliar agrupada no se permiten áticos.



#### 4. Retranqueos

- a) No se permitirán otros retranqueos de fachada que los soportales públicos, los que se deriven de la necesidad de cubrir medianerías vistas preexistentes de edificaciones colindantes en manzanas consolidadas o semiconsolidadas y los que se impongan por una ordenación en detalle, que deberá extenderse a la manzana completa, o como mínimo a un tramo entre dos calles paralelas, bien como Plan Especial o bien con Estudio de Detalle.

- b) No se permitirán con carácter general los retranqueos al resto de linderos, permitiéndose éstos sólo en los supuestos de respetar servidumbres preexistentes a la entrada en vigor del P.G.O.U. o para la creación de patios interiores de luces o ventilación que no afecten en ningún caso a alineaciones de fachada.

## **5. Patios**

Los patios interiores de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y resto de condiciones que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U.

## **6. Parcela mínima**

- a) Con carácter general se fija una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup> para esta tipología, considerándose en cualquier caso parcela edificable la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente P.G.O.U.
- b) Podrá efectuarse la agregación de dos o más parcelas existentes aunque no se alcance la superficie mínima establecida.

## **7. Grados de Ocupación**

- a) Con carácter general la planta baja en esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de la parcela.
- b) El resto de plantas podrá tener un grado de ocupación del 100% de la superficie de parcela.
- c) Los sótanos no se consideran a efectos de ocupación, por lo que pueden extenderse al 100% de la parcela.

## **8. Grados de consolidación**

En función del grado de consolidación alcanzado por la manzana las nuevas actuaciones edificatorias se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) En manzanas o submanzanas consolidadas con ordenaciones uniformes las obras de nueva planta o ampliación respetarán los volúmenes conformados con anterioridad, permitiéndose en todo caso la aplicación de las condiciones generales de la tipología mediante la redacción de un Estudio de Detalle de reordenación de volúmenes. Si la ordenación existente no fuera uniforme se observarán los parámetros específicos de la tipología.
- b) En manzanas semiconsolidadas se observarán los parámetros específicos de manzana en todas aquellas parcelas no contiguas a las ya edificadas. En las contiguas se podrá acoger la edificación a las condiciones generales establecidas para esta tipología en cuanto que su aplicación devenga justificada para el logro de dicho objetivo.
- c) Las manzanas insuficientemente consolidadas o vacías de edificación se consolidarán siempre sobre la base de los parámetros específicos de referencia fijados por las condiciones generales de la tipología.

## **9. Condiciones de diseño y estéticas**

- a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.
- b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.

- c) En manzanas consolidadas con ordenaciones uniformes los nuevos edificios respetarán los volúmenes conformados con anterioridad, prohibiéndose crear o mantener medianerías visibles desde la vía pública o desajustes con la altura media de la manzana, superiores a 10%. En el primer supuesto, de la superficie total de pared medianera del nuevo edificio y, en el segundo, de la altura media de la manzana medida en metros, obtenida en cada alineación de fachada por la media aritmética de los productos de los frentes de cada parcela por su altura máxima en metros. (Ver gráficos de interpretación).
- d) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del municipio y propios del Mediterráneo. Los colores y texturas a utilizar en el material de acabado de fachadas se caracterizarán por el predominio del blanco y las texturas lisas.
- e) El material de cubierta cuando ésta se resuelva inclinada, no se permitirá el uso de placas onduladas de fibrocemento y similares.
- f) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente en la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública "ocultándose" en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
- g) Se prohíbe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada cualquiera que sea su naturaleza (Telefonía, vídeo comunitario, alumbrado público, etc.), previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios, de acuerdo con las compañías suministradoras.
- h) Las construcciones que se permitan por encima de la altura tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.
- i) La inclusión de tendederos será de carácter obligatorio. En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos "salientes" de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios interiores o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.
- j) Los edificios de más de 10 viviendas deberán contener una dependencia para los contenedores de basura, en contacto directo con la vía pública.
- k) Se establece para los Aparcamientos que:
  1. Habrán de estar sujetos al contenido de la Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.
  2. Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellas zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 300 m<sup>2</sup>, en las siguientes proporciones como mínimo:

En Residencial Plurifamiliar:

En actuaciones de 10 o menos viviendas: Una plaza cada 2 viviendas.

En actuaciones de 11 o más viviendas: Una plaza por vivienda.

## SECCIÓN 2. EDIFICIO RESIDENCIAL EN BLOQUE AISLADO T2.

### 1. Definición

Es aquella edificación residencial, plurifamiliar o colectiva, cuya ordenación volumétrica en la manzana queda configurada por uno o más cuerpos de edificación (edificios), separados entre sí por espacios libres de carácter público o privado.

El uso característico es generalmente el de vivienda (plurifamiliar) y, ocasionalmente, otros residenciales de carácter colectivo (residencias comunitarias, hotelero, etc.).

### 2. Ámbito de aplicación

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.

Quando se trate de una actuación integral sobre una manzana a la que se haya asignado esta tipología, ésta podrá combinarse en el conjunto con otras ordenaciones compatibles (N.335), aún cuando luego no se materialicen en parcela única, pero siempre que sean de tipo residencial, incluyendo el alojamiento hotelero.

- b) La asignación de esta tipología a una manzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

### 3. Altura de la edificación

- a) La altura de la edificación estará en relación al ancho de las calles.

Se define como ancho de calle la longitud entre alineaciones opuestas en la misma calle.

La determinación de la altura de la edificación se hará una vez establecido el ancho de la calle.

- b) El ancho entre alineaciones opuestas se establece en cuatro categorías:

- |                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| 1. Igual ó mayor de 30 mts. | (Bajo+5). |
| 2. Igual ó mayor de 20 mts. | (Bajo+4). |
| 3. Igual ó mayor de 10 mts. | (Bajo+3). |
| 4. Menor de 10 mts.         | (Bajo+2). |

La distancia de la edificación al eje de la calle no podrá ser inferior a la mitad del ancho anteriormente establecido.

- c) Cuando se hagan actuaciones completas en manzanas o submanzanas sin consolidar o vacías, se podrá alcanzar la altura máxima correspondiente a la calle de mayor anchura de las que la circundan, siempre que se respeten los retranqueos correspondientes a los ejes de cada calle.
- d) En las unidades de ejecución en suelo urbano y en los sectores de suelo urbanizable, se podrá alcanzar la altura máxima de Baja + 7 Plantas + Ático, siempre que se cumpla con los mínimos de separación entre cuerpos de edificación diferentes establecidos para esta tipología.

#### 4. Retranqueos

- a) Entre edificios correspondientes a diferentes manzanas (Ver Esquema nº 1):

La distancia entre cualquier punto de la fachada de un cuerpo de edificación al eje del viario correspondiente, no podrá superar la medida existente entre dicho punto y la rasante de la acera de dicho vial.

- b) Entre edificios dentro de la misma manzana (Ver Esquema nº 2):

Respecto a los linderos interiores de la manzana, los edificios guardarán una distancia igual a la mitad de su altura, medida asimismo perpendicularmente a la fachada en cada punto de ésta, y como mínimo 3 m.

La separación entre las plantas bajas de distintos cuerpos de edificación no será inferior a 6 m.

La separación entre los diferentes cuerpos de edificación deberá ser en cada punto la semisuma de sus respectivas alturas.

- c) La distancia a un lindero que constituya alineación oficial exterior a vía o espacio libre público, podrá reducirse, hasta llegar al mínimo de 3 metros, en la medida en que se cumpla el retranqueo establecido en el apartado a).
- d) No se podrá realizar ningún tipo de edificación, tanto aérea como subterránea, en una franja de 3 metros paralela al perímetro de la parcela.
- e) Se podrá prescindir de los retranqueos de párrafos anteriores cuando se trate de cubrir la totalidad de medianerías vistas existentes en parcelas contiguas, adosando la edificación a estas. En este caso sólo se exigirá que el adosamiento no produzca una nueva medianería superior a 1/3 de la que existía, tratándose obligatoriamente esta como si fuese fachada por parte del que se adosa.

También podrán ocupar esta franja las construcciones para usos auxiliares de la parcela, siempre que estas no superen una planta de altura y no se trate de adosarlas a lindero que constituya alineación oficial exterior.

#### 5. Patios

Las necesidades de iluminación y ventilación podrán resolverse, además de por las fachadas, por medio de patios cerrados interiores, debiendo cumplir estos las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U.

#### 6. Parcela mínima

No se fija con carácter general una parcela mínima para esta tipología, admitiéndose como tal aquella que sea capaz de permitir la edificación cumpliendo las condiciones de ocupación, retranqueos, etc. que se señalan.

#### 7. Grados de ocupación

- a) Con carácter general se establece un grado de ocupación máximo de la parcela por los distintos edificios o cuerpos de edificación del 70 % de la superficie de ésta, siendo en el resto de sus plantas del 50%.
- b) El subsuelo de la parcela podrá ocuparse con sótanos para garaje o servicios auxiliares de los edificios y de los locales comerciales de los mismos, hasta un 70% de la superficie de ésta, quedando libre el 30% restante que deberá coincidir en proyección con los espacios abiertos privados dejados en superficie, con el fin de posibilitar la plantación de especies vegetales.

## 8. Grados de Consolidación

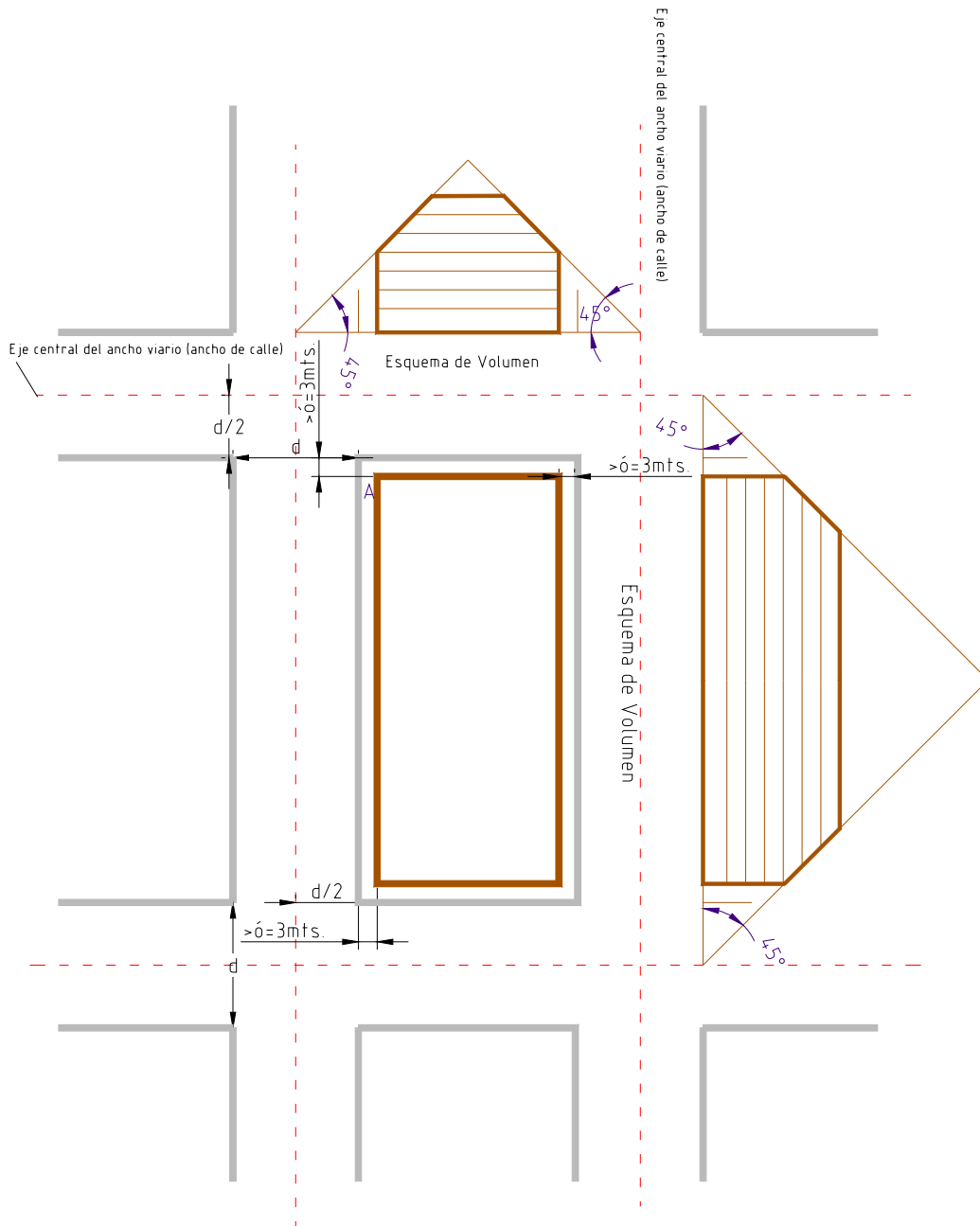
En manzanas consolidadas y semiconsolidadas, las nuevas actuaciones que no impliquen sustitución podrán combinar indistintamente las condiciones generales de esta tipología con los parámetros específicos de referencia de la manzana que se trate, justificando razonadamente siempre la propuesta sobre la base de este objetivo y siempre que de ello no se derive incremento de la edificabilidad materializable asignada.

## 9. Condiciones de diseño y estéticas

- a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observarán como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.
- b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales, al entorno en que se ubiquen.
- c) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del Municipio y propios del Mediterráneo. Los colores y texturas a utilizar en el material de acabado se caracterizarán por el predominio del blanco y las texturas lisas.
- d) Cuando la cubierta se resuelva de forma inclinada, no se permitirá el uso de placas onduladas de fibrocemento y similares.
- e) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente en la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública "ocultándose" en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
- f) Se prohíbe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, vídeo comunitario, alumbrado público, etc.), previéndose a tal efecto y de forma oculta, los conductos necesarios, de acuerdo con las compañías suministradoras.
- g) Las construcciones que se permitan por encima de la altura oficial tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.
- h) La inclusión de tendederos será de carácter obligatorio. En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos "salientes" de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios interiores o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.
- i) Los edificios de más de 10 viviendas deberán resolver en una dependencia apropiada la ubicación de contenedores de basura necesarios.
- j) Se establece para los aparcamientos que:
  - 1) Habrán de sujetarse a todas las determinaciones que para este tipo de uso establece la Normativa específica y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las Ordenanzas Municipales sobre la materia.
  - 2) En cuanto a reserva de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes y siempre en el interior de las mismas:

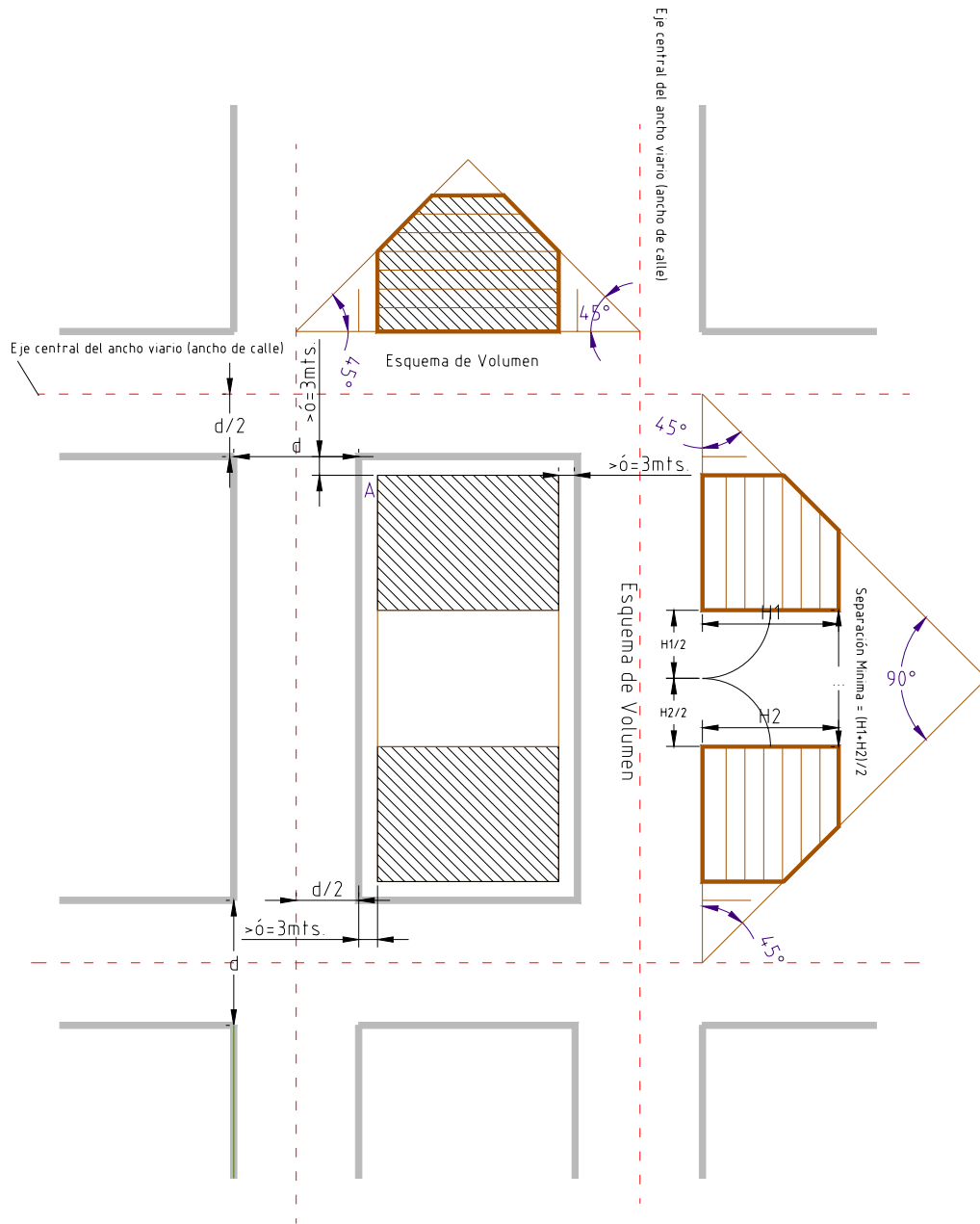
En actuaciones de 10 o menos viviendas: una plaza cada dos viviendas o fracción.

En actuaciones de más de 10 viviendas: una plaza por vivienda.

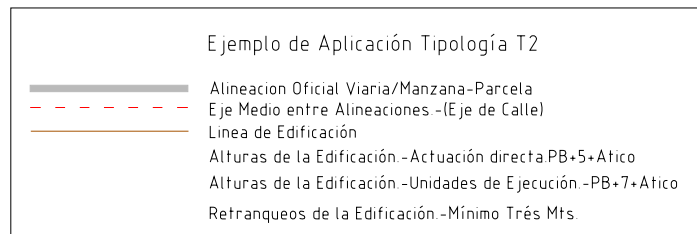


Esquema nº 1

Ejemplo de Aplicación Tipología T2	
	Alineacion Oficial Viaria/Manzana-Parcela
	Eje Medio entre Alineaciones.-(Eje de Calle)
	Línea de Edificación
	Alturas de la Edificación.-Actuación directa PB+5+Atico
	Alturas de la Edificación.-Unidades de Ejecución.-PB+7+Atico
	Retranqueos de la Edificación.-Mínimo Trés Mts.



Esquema nº II



## SECCIÓN 3. VIVIENDA UNIFAMILIAR EN AGRUPACIÓN TRADICIONAL T3

### 1. Definición

Es aquella edificación sobre parcela integrada en manzana cerrada que se destina al alojamiento exclusivo de una agrupación de personas (vivienda unifamiliar), formalizándose en la manzana adosando uno o más de sus lados a otras edificaciones, generalmente del mismo tipo y uso.

La alineación o plano de fachada ha de ajustarse obligatoriamente a la alineación oficial en las proporciones que se señalan más adelante.

Ha de contar necesariamente con acceso independiente desde la vía o espacio público exterior.

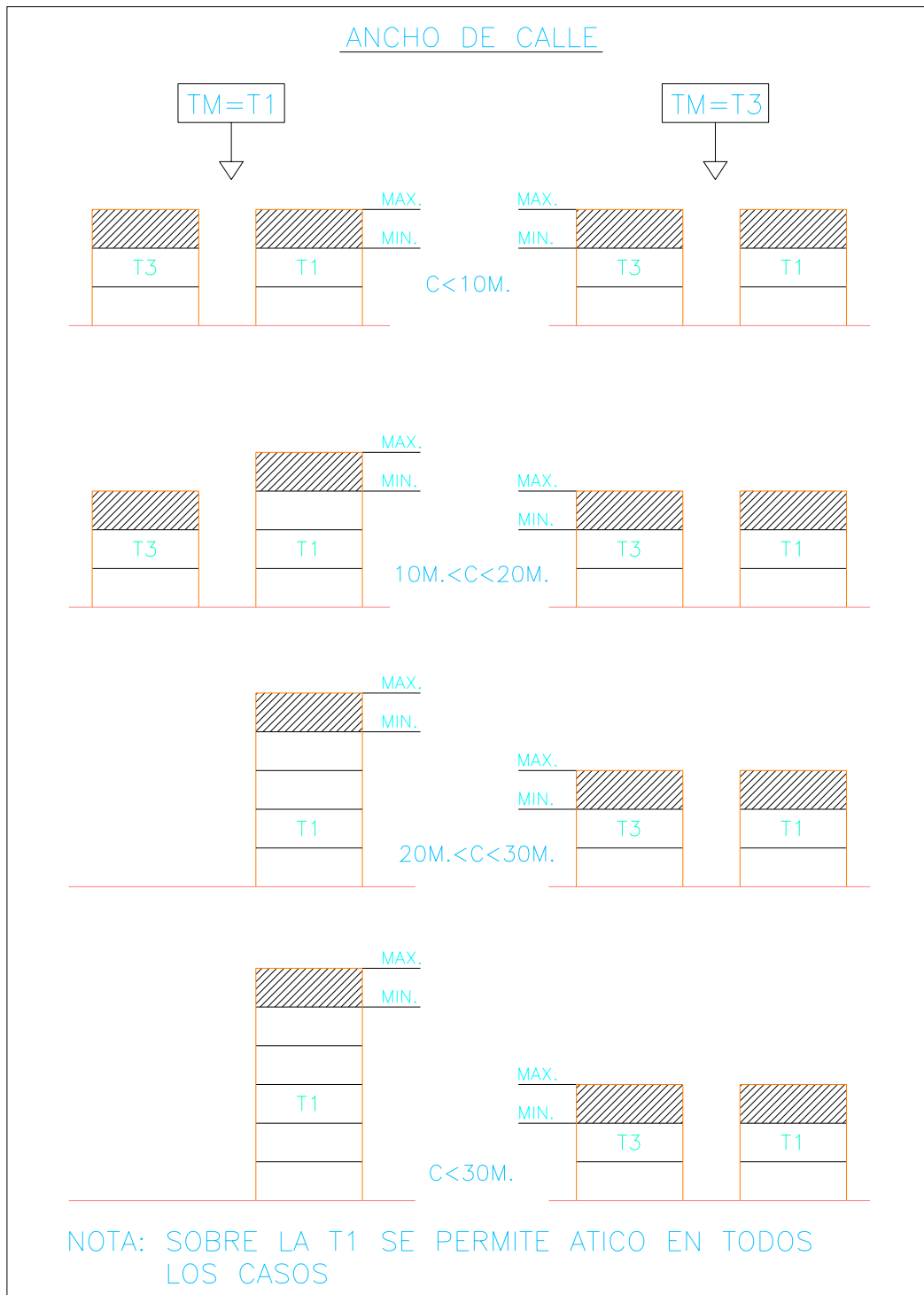
Con carácter general se asocia esta tipología a la de la vivienda tradicional en manzanas del casco antiguo con parcelario desigual, normalmente muy fragmentado, consolidadas a través del tiempo mediante actuaciones individualizadas que ofrecen en conjunto una imagen homogénea y compacta, con independencia del grado de intensidad o altura alcanzados por la edificación, variando según las zonas de una a tres plantas.

### 2. Ámbito de aplicación

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Planes Especiales que se aprueben.
- b) La asignación de esta tipología a una manzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, etc.

### 3. Altura de la edificación

- a) La altura máxima para esta tipología se fija en (B+2). No se permiten áticos.
- b) Cuando se hagan actuaciones completas en manzanas o submanzanas sin consolidar o vacías, con tipología característica T3 que estuviese delimitada por alguna calle de ancho igual o superior a 10 metros, se podrá variar la tipología a la T1 en ese tramo de calle, siempre que no se altere la edificabilidad computable que resultase de aplicar a dicha manzana la correspondiente a la inicial T3.



#### 4. Retranqueos

- a) De la alineación oficial exterior los planos de fachada de las edificaciones sólo podrán separarse o retranquearse hacia el interior de la parcela para crear pequeñas terrazas, respetar servidumbres etc., hasta un 20 % de la superficie total del plano de fachada. Dichos retranqueos sólo podrán efectuarse en plantas superiores, nunca en planta baja, que quedará siempre edificada volumétricamente en todo el frente de parcela.

- b) No se permitirán otros retranqueos que los señalados en el apartado anterior en el caso de manzanas o submanzanas consolidadas o semiconsolidadas, salvo los que específicamente puedan fijarse libremente por una ordenación de enlace, en cuanto su aplicación devenga justificada para el logro de dicho objetivo. En otro caso, también los que puedan fijarse libremente por una ordenación detallada, que deberá extenderse como mínimo a la manzana o submanzana completa y al tramo de la calle y siempre que quede suficientemente justificada su conveniencia u oportunidad en razón del entorno urbano en el que se ubique.

## 5. Patios

- a) Los patios interiores de parcela cumplirán las dimensiones mínimas y resto de condiciones que se establecen en las Ordenanzas Generales y Normas de Diseño V.P.O.
- b) Cuando se trate de manzanas o submanzanas vacías de edificación o insuficientemente consolidadas y así se establezca por una ordenación extendida a toda la manzana o submanzana, podrán unirse los patios interiores de parcela para crear un patio único mancomunado, debiendo en este caso quedar sujeto a las condiciones exigidas para esta clase de patios en las Ordenanzas Generales.

## 6. Parcela mínima

- a) Con carácter general se fija una parcela mínima de 75m<sup>2</sup> para esta tipología. Se debe considerar en cualquier caso parcela edificable la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente P.G.O.U., aún cuando ésta no alcanzase los parámetros mínimos establecidos.
- b) Podrá efectuarse la agregación de dos o más parcelas existentes aunque no se alcance la superficie mínima establecida.

## 7. Grados de ocupación

Con carácter general, la planta baja en esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de la parcela.

## 8. Grados de consolidación

En función del grado de consolidación alcanzado por la manzana las nuevas actuaciones edificatorias se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) En manzanas consolidadas con ordenaciones uniformes, las obras de nueva planta o ampliación respetarán los volúmenes conformados con anterioridad, acogiéndose para ello indistintamente a las condiciones de ordenación establecidas con carácter general a las específicas de la manzana, en orden siempre a conseguir una consolidación homogénea del conjunto. Si la ordenación existente no fuera uniforme se observarán los parámetros específicos de la manzana.
- b) En manzanas semiconsolidadas se observarán los parámetros específicos de manzana en todas aquellas parcelas no contiguas a las ya edificadas. En las contiguas se podrá acoger la edificación a las condiciones generales establecidas para esta tipología en cuanto que su aplicación devenga justificada para el logro de dicho objetivo.
- c) Las manzanas insuficientemente consolidadas o vacías de edificación se consolidarán siempre sobre la base de los parámetros específicos de referencia fijados por las condiciones generales de la tipología.

## 9. Condiciones de diseño y estéticas

- a) Las nuevas edificaciones que se proyecten de esta tipología observaran como condiciones mínimas en cuanto al diseño y calidad, las de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las V.P.O. vigentes al tiempo de solicitar licencia.
- b) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.
- c) En manzanas consolidadas con ordenaciones uniformes los nuevos edificios respetarán los volúmenes conformados con anterioridad, prohibiéndose crear o mantener medianerías visibles desde la vía pública o desajustes con la altura media de la manzana, superiores a 10%. En el primer supuesto, de la superficie total de pared medianera del nuevo edificio y, en el segundo, de la altura media de la manzana medida en metros, obtenida en cada alineación de fachada por la media aritmética de los productos de los frentes de cada parcela por su altura máxima en metros.
- d) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del municipio y propios del Mediterráneo. Los colores y texturas a utilizar en el material de acabado se caracterizaran por el predominio del blanco y las texturas lisas.
- e) El material de cubierta cuando ésta se resuelva inclinada, no se permitirá el uso de placas onduladas de fibrocemento y similares. La pendiente máxima será del 30o.
- f) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente en la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública "ocultándose" en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
- g) Se prohíbe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada cualquiera que sea su naturaleza (Telefonía vídeo comunitario, alumbrado público, etc.), previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios, de acuerdo con las compañías suministradoras.
- h) Las construcciones que se permitan por encima de la altura tendrán el mismo tratamiento de acabado y calidades que la fachada.
- i) La inclusión de tendederos será de carácter obligatorio. En obras de nueva planta no se permitirá situar tendederos o lavaderos abiertos a fachada. Tampoco se permitirá fijar a ésta tendederos "salientes" de ningún tipo. En caso de no poder ubicar estos elementos en patios interiores o espacios interiores no visibles desde la vía pública, se ocultarán obligatoriamente con celosías o cualquier otro tipo de protección visual, en composición con el resto de la fachada.
- j) Se establece para los Aparcamientos que:
  - 1) Habrán de estar sujetos al contenido de la Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.
  - 2) Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellas zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 75 m<sup>2</sup>, en las siguientes proporciones como mínimo:
    - En Residencial Unifamiliar:

Una Plaza en edificaciones mayores de 120 m<sup>2</sup> construidos.

En suelo urbano consolidado, cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, se podrá presentar una propuesta alternativa que deberá ser aprobada

por el Ayuntamiento, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas al inmueble correspondiente.

## SECCIÓN 4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA T4

### 1. Definición

Es aquella edificación que se destina al alojamiento exclusivo de una agrupación de personas (vivienda unifamiliar), situándose de forma aislada en la parcela, es decir, retranqueada de sus linderos, permitiendo así la creación de espacios abiertos privativos dentro de la propia parcela.

Como una variedad de esta tipología de vivienda aislada se admite el supuesto de dos viviendas adosadas al mismo lindero, configurando una sola unidad formal (viviendas unifamiliares pareadas), se materialicen o no sobre parcelas independientes. Como caso límite puede entenderse doblemente adosada, en formaciones de cuatro viviendas

El acceso, en cualquier caso, ha de ser independiente para cada vivienda desde sus espacios abiertos privativos y éstos a su vez contarán con acceso directo a la vía pública.

### 2. Ámbito de aplicación

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Planes Especiales que se aprueben.
- b) La asignación de esta tipología a una manzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, etc.

### 3. Altura de la edificación

La altura máxima para esta tipología se fija en (B+1).

### 4. Retranqueos

- a) En todos los supuestos de vivienda aislada el retranqueo mínimo de la edificación a cualquier lindero será de la mitad de su altura y como mínimo 3m. lineales. Esta distancia se medirá perpendicularmente al lindero que se considere, desde cualquier punto de la fachada.
- b) No necesitarán guardar retranqueo alguno las construcciones o instalaciones complementarias de la vivienda en superficie (piscinas, pistas de tenis, etc.). En cambio si habrán de someterse a estos las demás construcciones auxiliares que se eleven sobre la rasante interior del terreno más de 1m de altura. Sólo podrán adosarse éstas a linderos contiguos a otros predios - nunca a los recayentes a vía pública - cuando exista compromiso notarial de ambos propietarios consintiendo el adosamiento y siempre que la construcción auxiliar no albergue uso de vivienda alguno ni supere una planta de altura.
- c) En los supuestos de viviendas pareadas se guardarán los retranqueos del apartado a.- respecto del resto de linderos al que tiene lugar al adosamiento.  
En situaciones consolidadas, con medianerías existentes previamente, las nuevas edificaciones podrán adosarse a dichas medianerías si bien no podrán producir otras nuevas como resultado del adosamiento.

### 5. Patios

Los patios cerrados que pudieran proyectarse en cualquiera de las dos variedades tipológicas de la vivienda aislada (aislada y pareada), cumplirán las dimensiones mínimas y resto de condiciones

que se establecen en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U. No obstante, se admite por razones de diseño, dimensiones inferiores a las mínimas establecidas siempre que las dependencias a él recayentes cumplan las condiciones de habitabilidad exigidas en cuanto a iluminación ventilación a través de fachada o cubierta.

## 6. Parcela Mínima

- a) Con objeto de mantener la estructura urbana determinada en los Planes Parciales vigentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan, se mantienen como parcelas mínimas los tamaños en aquéllos establecidos.
- b) Para el resto de las manzanas calificadas con esta tipología (T4) se fija un tamaño mínimo de parcela de 300 m<sup>2</sup>.

Para esta tipología, considerándose en cualquier caso parcela edificable la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente P.G.O.U., aún cuando ésta no alcanzase los parámetros mínimos establecidos por manzana.

- c) Podrá efectuarse la agregación de dos o más parcelas existentes aunque no se alcance la superficie mínima establecida.

## 7. Edificabilidad.

Las condiciones de ordenación para los dos ámbitos urbanos fijados en el apartado anterior se establecen del siguiente modo:

- a) En las parcelas inscritas en el primero de los ámbitos anteriormente establecidos no se podrá superar una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta.
- b) En el resto de las manzanas calificadas con esta tipología (T4) no se podrá superar una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta.

## 8. Grados de ocupación

- a) Se fija una ocupación máxima por planta para esta tipología del 30% de la superficie de la parcela, para el primer ámbito anteriormente descrito; y del 40 % para el segundo.
- b) El subsuelo de la parcela podrá ocuparse con una planta de sótano como máximo para usos complementarios de la vivienda (garaje, bodega, sala de juegos, etc), con límite de ocupación los de la proyección en planta del edificio levantado sobre rasante.

## 9. Grados de consolidación

Las manzanas a las que se haya asignado esta tipología -con independencia del grado de consolidación alcanzado- se desarrollarán de acuerdo a las condiciones establecidas con carácter general para esta tipología.

## 10. Condiciones de diseño y estéticas

- a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.
- b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del municipio y propios del Mediterráneo. Los colores y texturas a utilizar en el material de acabado se caracterizaran por el predominio del blanco y las texturas lisas.
- c) El material de cubierta cuando ésta se resuelva inclinada, no se permitirá el uso de placas onduladas de fibrocemento y similares. La pendiente máxima será de 30<sup>o</sup>.

- d) Se prohíbe en las nuevas edificaciones el tendido de cables por la fachada cualquiera que sea su naturaleza (telefonía, vídeo comunitario, alumbrado público, etc.), previéndose a tal efecto y de forma oculta en la misma por el promotor, los conductos necesarios, de acuerdo con las compañías suministradoras.
- e) Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellos zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 300 m<sup>2</sup>, en las siguientes proporciones:
- f) Se establece para los aparcamientos que:
  - 1) Habrán de estar sujetos al contenido de la Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las Ordenanzas Municipales sobre la materia.
  - 2) Para esta tipología:  
Una Plaza en edificaciones mayores de 120 m<sup>2</sup> construidos.

## SECCIÓN 5. EDIFICIO O NAVE INDUSTRIAL T5

### 1. Definición

Corresponde a la edificación con uso característico industrial, en sus diversas modalidades (Taller, Industria, Almacén) agrupada o adosada con otras, generalmente de su mismo tipo, formando manzana cerrada y ajustando por tanto su alineación o plano de fachada a las alineaciones oficiales exteriores.

Tipológicamente pueden distinguirse dos variedades o configuraciones básicas: Edificio Industrial y Nave Industrial. En cada caso se señalan las distintas limitaciones o condiciones a que deben sujetarse cada una de ellas.

Otra modalidad que se contempla en esta tipología es el edificio o nave industrial aislado en parcela o manzana, pudiendo quedar configurado en uno o varios cuerpos edificados (edificios o naves) y disponiendo de espacios abiertos privativos de la instalación dentro de la propia parcela.

Su ordenación volumétrica, adaptada en cada caso a la actividad concreta que se trate, es libre cualquiera que sea el tipo o tamaño de la instalación, dentro siempre de los parámetros específicos de referencia fijados para la manzana y los de carácter general que se contienen en este apartado.

### 2. Ámbito de aplicación

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Planes Especiales que se aprueben.
- b) La asignación de esta tipología a una manzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, etc.
- c) Las edificaciones de carácter industrial, asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables, por compatibilidad, dentro de una manzana de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a la tipología residencial asignada a dicha manzana. Igualmente se aplicará este criterio para manzanas con otros usos no residenciales distintos del industrial.

### 3. Altura de la edificación

- a) La altura para esta tipología se fija, con carácter general, en una planta de hasta 6,50 metros para el caso de naves industriales, medida desde la rasante del terreno al plano de apoyo del sistema de cubierta.

En este volumen se podrá situar una entreplanta para oficinas u otro uso auxiliar o complementario al industrial, que no computará en la medición de la edificabilidad ni como planta, siempre que su extensión no sea superior al 25% de la de la nave y se respeten las alturas mínimas reguladas en las Ordenanzas Generales para éstas.

- b) La altura reguladora para el caso de que la instalación adopte la configuración de edificio de carácter industrial, será de 2 plantas (B+1), si bien, en estos casos la medida de esta altura en metros se ajustará a los máximos fijados en las Ordenanzas Generales para plantas de piso.
- c) Cuando una instalación industrial, edificio o nave, por necesidades técnicas o de otro tipo, no pueda ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general o específicas de la manzana que se trate, podrá proponer la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse la necesidad de tal alteración.

### 4. Retranqueos

- Para el edificio o nave industrial en agrupación cerrada:

- a) Se prohíbe cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Solo como resultado de una ordenación de conjunto de la manzana plasmada en un Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos localizados de fachada por razones de diseño, sin que, en ningún caso, se altere el carácter cerrado de la misma.
- b) No se fijan retranqueos al resto de linderos ni se obliga a adosarse a éstos, quedando la configuración de la edificación como resultado de la aplicación de condiciones de ocupación, patios, etc.
- c) En cualquier caso prevalecerán los parámetros específicos fijados en cada caso por manzana.

- Para el edificio o nave industrial aislado:

- a) Con carácter general se fija un retranqueo mínimo de la edificación en todos los casos, de 5m. a cada lindero.
- b) En cualquier caso deberán respetarse siempre otras condiciones más limitativas de la normativa estatal, autonómica o local que sean de aplicación.
- c) Excepcionalmente podrá autorizarse la construcción adosada a algún lindero - no coincidente con alineación oficial exterior - de edificaciones auxiliares de la instalación, con una sola planta, siempre que se mantenga el carácter abierto de la parcela (o la manzana en su caso) y no represente la longitud de contacto más de 1/5 del perímetro total de la misma.

### 5. Patios

- Para el edificio o nave industrial en agrupación cerrada:

- a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación. Se prohíbe cualquier clase de patio abierto a fachada.
- b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

- Para el edificio o nave industrial aislado:

De disponerse, se respetarán las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

## 6. Parcela mínima

- Para el edificio o nave industrial en agrupación cerrada:

- a) Con carácter general se fija una parcela mínima de 150m<sup>2</sup> para esta tipología, si bien se debe estar en cada supuesto concreto a los parámetros específicos de referencia que se fijan por manzana, considerándose en cualquier caso parcela edificable la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente P.G.O.U., aún cuando ésta no alcanzase los parámetros mínimos establecidos por manzana, que serán de aplicación sólo cuando la solicitud de licencia implique alteración de la parcelación existente (agregación o segregación parcelaria).
- b) Las nuevas parcelaciones que se pretendan en manzanas vacías o insuficientemente consolidadas, a las que se haya asignado esta tipología, deberán respetar los parámetros mínimos establecidos en cada caso o, en su defecto, el fijado aquí con carácter general.
- c) Podrá efectuarse la agregación de dos o más parcelas existentes aunque no se alcance la superficie mínima establecida.

- Para el edificio o nave industrial aislado:

No se fija, estándose en cualquier caso a la que se corresponda con la parcelación catastral existente a la entrada en vigor del P.G.O.U. y, en su desarrollo, a la que fijen en cada caso los Planes Parciales Especiales o Estudios de Detalle que se aprueben, respetando siempre la que pueda venir establecida en los parámetros específicos de referencia por manzana/submanzana cuando se altere la parcelación existente.

## 7. Grados de ocupación

- a) Con carácter general se establece un grado de ocupación máximo de 50 % de la superficie de parcela para el edificio o nave industrial, en su variante de aislado, y de un 80 % de la superficie de parcela para el edificio o nave industrial cerrada.
- b) En manzanas consolidadas en más del 80 %, se podrá llegar a una ocupación del 100 %, si el resto de las edificaciones así lo tiene.

## 8. Grados de consolidación

- Para el edificio o nave industrial en agrupación cerrada:

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Especiales que se aprueben.
- b) La asignación de esta tipología a una manzana implica automáticamente la consideración de tipología característica de la misma a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.

- Para el edificio o nave industrial aislado:

Las manzanas a las que se haya asignado esta tipología - con independencia del grado de consolidación alcanzado - se desarrollarán de acuerdo con los parámetros específicos de

referencia definidos por manzana/submanzana y, en lo no previsto en éstos, con sujeción a las condiciones establecidas con carácter general para esta tipología.

### 9. Condiciones de diseño y estéticas

- a) En la medida de lo posible, por condicionantes técnicos, las obras de nueva planta o ampliación se adecuarán a las características volumétricas, compositivas y de uso de materiales del entorno en el que se ubiquen.
- b) No se permitirá el uso de materiales que por su baja calidad o estética desmerezcan o devalúen el entorno así como el empleo de aquellos otros que, destinados por su naturaleza a quedar ocultos en la edificación, se ofrezcan como terminación de fachadas o cerramientos.
- c) Se cuidará especialmente que las construcciones del tipo "nave industrial" se consoliden sin observar estas condiciones mínimas, exigiéndose en todos los casos que el proyecto que las defina especifique el tipo de materiales a emplear en acabados exteriores (incluida la cubierta), color y texturas de éstos, rotulaciones en fachada, anuncios, etc., que deberán ser informados favorablemente por los Servicios Técnicos Municipales sobre la base de lo anteriormente expuesto.
- d) Estos edificios deberán contener una dependencia para los contenedores de basura.
- e) Se establece para los Aparcamientos que:
  - 1) Habrán de estar sujetos al contenido de la Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.
  - 2) Los nuevos desarrollos y las nuevas instalaciones deberán contemplar, salvo en aquellas zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos.

- Para esta tipología:

Una Plaza por cada 300 m<sup>2</sup> o fracción a partir de 200 m<sup>2</sup> construidos.

## SECCIÓN 6. EDIFICIO DOTACIONAL T6

### 1. Definición

Corresponde a la edificación con uso característico de equipamiento primario, en sus diversas modalidades (Docente, Sanitario, Institucional, Deportivo, etc.) agrupada o adosada con otras, de su mismo tipo o no, pero configurada en manzana cerrada, es decir, debiendo ajustar su alineación o plano de fachada a las alineaciones oficiales exteriores.

Otra variante de esta tipología es el edificio aislado en parcela o manzana, pudiendo quedar configurada en uno o varios cuerpos edificadas, disponiendo en todo caso de espacios abiertos o privativos de la instalación que se trate dentro de la propia parcela. Su ordenación volumétrica es libre cualquiera que sea el tipo o tamaño de la instalación, dentro siempre de los parámetros específicos referenciados para la manzana y los de carácter general que se contienen en este apartado.

### 2. Ámbito de aplicación

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Planes Especiales que se aprueben.

- b) La asignación de esta tipología a una manzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, etc.
- c) Las edificaciones de carácter dotacional, asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables, por compatibilidad, dentro de una manzana de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a la tipología residencial asignada a dicha manzana. Igualmente se aplicará este criterio para manzanas con otros usos no residenciales distintos del dotacional.

### 3. Altura de la edificación

- a) No se fija con carácter general una altura reguladora para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto a las alturas máximas fijadas por manzanas, según ancho de calle (T1 o T2).
- b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras, la edificación que se proyecte no pueda ajustarse a las condiciones de altura establecidas en la manzana, podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse razonadamente la necesidad de tal alteración.

### 4. Edificabilidades

Los edificios de equipamiento primario deberán ajustarse a las edificabilidades previstas en la manzana de su ubicación.

### 5. Retranqueos

- Para el edificio dotacional en agrupación cerrada:

- a) No se permitirán otros retranqueos de fachada que los soportales públicos, los que se deriven de la necesidad de cubrir medianerías vistas preexistentes de edificaciones colindantes en manzanas consolidadas o semiconsolidadas y los que se impongan por una ordenación en detalle, que deberá extenderse a la manzana completa, o como mínimo a un tramo entre dos calles paralelas, bien como Plan Especial o bien con Estudio de Detalle.
- b) No se permitirán con carácter general los retranqueos al resto de linderos, permitiéndose éstos sólo en los supuestos de respetar servidumbres preexistentes a la entrada en vigor del P.G.O.U. o para la creación de patios interiores de luces o ventilación que no afecten en ningún caso a alineaciones de fachada.
- c) En cualquier caso prevalecerán los parámetros específicos fijados en cada caso por manzana.

- Para el edificio dotacional aislado:

- a) La distancia horizontal existente entre dos puntos en cuerpos de edificación diferentes, situados al mismo nivel en sus respectivas fachadas, deberá como mínimo ser igual a la mayor de las alturas que dichos puntos tengan con respecto a sus rasantes en el terreno de la parcela.

Respecto a los linderos, los edificios guardarán una distancia igual a la mitad de su altura, medida asimismo perpendicularmente a la fachada en cada punto de ésta, y como mínimo 3 m.

La separación entre las plantas bajas de distintos cuerpos de edificación no será inferior a 6 m.

- b) La distancia a un lindero que constituya alineación oficial exterior a vía o espacio libre público, podrá reducirse, hasta llegar al mínimo de 3 metros, en la medida en que se cumpla el retranqueo establecido en la primera parte del párrafo anterior respecto al eje de la vía o espacio público considerado (medido entre alineaciones oficiales).

- c) No se podrá realizar ningún tipo de edificación, tanto aérea como subterránea, en una franja de 3 metros paralela al perímetro de la parcela.
- d) Se podrá prescindir de los retranqueos de párrafos anteriores cuando se trate de cubrir la totalidad de medianerías vistas existentes en parcelas contiguas, adosando la edificación a estas. En este caso sólo se exigirá que el adosamiento no produzca una nueva medianería superior a 1/3 de la que existía, tratándose obligatoriamente esta como si fuese fachada por parte del que se adosa.

También podrán ocupar esta franja las construcciones para usos auxiliares de la parcela, siempre que estas no superen una planta de altura y no se trate de adosarlas a lindero que constituya alineación oficial exterior.

## 6. Patios

- Para el edificio dotacional en agrupación cerrada:

- a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación. Se prohíbe cualquier clase de patio abierto a fachada.
- b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para el uso residencial.

- Para el edificio dotacional aislado:

- a) Las necesidades de iluminación y ventilación podrán resolverse, además de por las fachadas, por medio de patios cerrados interiores, debiendo cumplir éstos las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales de Edificación.
- b) Los cuerpos de edificación podrán configurar sus fachadas con patios abiertos u otros retranqueos, libremente, sin más limitaciones que las condiciones generales de esta clase de patios y las de diseño y estéticas que les afecten.

## 7. Parcela mínima

- Para el edificio dotacional en agrupación cerrada:

- a) Con carácter general se fija una parcela mínima de 150m<sup>2</sup> para esta tipología, si bien se debe estar en cada supuesto concreto a los parámetros específicos de referencia que se fijan por manzana, considerándose en cualquier caso parcela edificable la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente P.G.O.U., aún cuando ésta no alcanzase los parámetros mínimos establecidos por manzana, que serán de aplicación sólo cuando la solicitud de licencia implique alteración de la parcelación existente (agregación o segregación parcelaria).
- b) Las nuevas parcelaciones que se pretendan en manzanas vacías o insuficientemente consolidadas, a las que se haya asignado esta tipología, deberán respetar los parámetros mínimos establecidos en cada caso o, en su defecto, el fijado aquí con carácter general.
- c) Podrá efectuarse la agregación de dos o más parcelas existentes aunque no se alcance la superficie mínima establecida.

- Para el edificio dotacional aislado:

No se fija con carácter general una parcela mínima para esta tipología, admitiéndose como tal aquella que sea capaz de permitir la edificación cumpliendo las condiciones de ocupación

retranqueos, etc. que se señalan. No obstante, se estará en cada caso particular a los límites establecidos específicamente en el cuadro de parámetros de referencia por manzanas.

## 8. Grados de ocupación

- Para el edificio dotacional en agrupación cerrada:

- a) Con carácter general, la planta baja en esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de parcela.
- b) El resto de plantas podrá tener un grado de ocupación del 100% de la superficie de parcela.

- Para el edificio dotacional aislado:

- a) Con carácter general se establece un grado de ocupación máximo de la parcela por los distintos cuerpos de edificación -incluidos los auxiliares de la instalación- del 60% de la superficie de ésta. No obstante, en cada caso se estará a lo establecido específicamente en el cuadro de parámetros de referencia por manzanas/submanzanas.
- b) Cuando la instalación o equipamiento que se pretenda realizar, por necesidades técnicas o de otro tipo, no pueda ajustarse a las condiciones de ocupación establecidas con carácter general o específicas de la manzana que se trate, podrá proponer la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse razonadamente la necesidad de tal alteración.

## 9. Grados de consolidación

- Para el edificio dotacional en agrupación cerrada:

En función del grado de consolidación alcanzado por la manzana las nuevas actuaciones edificatorias se sujetarán a las siguientes reglas:

- \* En manzanas consolidadas con ordenaciones uniformes las obras de nueva planta o ampliación respetarán los volúmenes conformados con anterioridad, acogiéndose para ello indistintamente a las condiciones de ordenación establecidas con carácter general o a las específicas de la manzana, en orden siempre a conseguir una consolidación homogénea del conjunto. Si la ordenación existente no fuera uniforme se atenderá a los parámetros específicos de la manzana.
- \* En manzanas semiconsolidadas se observaran los parámetros específicos de manzana en todas aquellas parcelas no contiguas a las ya edificadas. En las contiguas se podrá acoger la edificación a las condiciones generales establecidas para esta tipología en cuanto que su aplicación devenga justificada para el logro de dicho objetivo.
- \* Las manzanas insuficientemente consolidadas o vacías de edificación se consolidarán siempre sobre la base de los parámetros específicos de referencia fijados por manzana y en lo no previsto en estos con sujeción a las condiciones generales de la tipología.

- Para el edificio dotacional aislado:

- \* Las manzanas a las que se haya asignado esta tipología -con independencia del grado de consolidación alcanzado- se desarrollarán de acuerdo con los parámetros específicos de referencia definidos por manzana/submanzana y, en lo no previsto en éstos con sujeción a las condiciones establecidas con carácter general para esta tipología.

## 10. Condiciones de diseño y estéticas

- a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.
- b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del municipio y propios del Mediterráneo. Los colores y texturas a utilizar en el material de acabado se caracterizaran por el predominio del blanco y las texturas lisas.
- c) El material de cubierta cuando ésta se resuelva inclinada, no se permitirá el uso de placas onduladas de fibrocemento y similares.
- d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente en la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública "ocultándose" en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
- e) Estos edificios deberán contener una dependencia para los contenedores de basura.
- f) Se establece para los Aparcamientos que:
  - 1) Habrán de estar sujetos al contenido de la Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.
  - 2) Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellos zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 600 m<sup>2</sup>, en las siguientes proporciones como mínimo:
    - \* En Uso administrativo, recreativo o comercial una plaza cada 100 m<sup>2</sup> a partir de 600 m<sup>2</sup> construidos.
    - \* En Equipamiento Primario una plaza cada 100 m<sup>2</sup> a partir de 600 m<sup>2</sup> construidos.

## SECCIÓN 7. EDIFICIO DE SERVICIOS EN AGRUPACIÓN CERRADA T7

### 1. Definición

Corresponde a la edificación con uso característico de equipamiento secundario, en sus diversas modalidades (Comercial, Oficinas, Otros Servicios, etc.) agrupada o adosada con otras, de su mismo tipo o no, pero configurada en manzana cerrada, es decir, debiendo ajustar su alineación o plano de fachada a las alineaciones oficiales exteriores.

### 2. Ámbito de aplicación

- a) Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Planes Especiales que se aprueben.
- b) La asignación de esta tipología a una manzana o semimanzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, compatibilidades, etc.
- c) Las edificaciones de carácter terciario o de servicios, asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables, por compatibilidad, dentro de una manzana de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a la tipología

residencial asignada a dicha manzana. Igualmente, se aplicará este criterio para manzanas con otros usos no residenciales distintos del terciario o de servicios.

### **3. Altura de la edificación**

- a) No se fija con carácter general una altura reguladora para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto a las alturas máximas fijadas por manzanas, según ancho de calle (T1).
- b) Cuando por razones técnicas, de uso u otras, la edificación que se proyecte no pueda ajustarse a las condiciones de altura establecidas en la manzana, podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse razonadamente la necesidad de tal alteración.

### **4. Retranqueos**

- a) No se permitirán cualquier tipo de retranqueo respecto de las alineaciones oficiales exteriores a las que habrá de ajustarse obligatoriamente la edificación. Sólo como resultado de una ordenación de conjunto de la manzana plasmada en un Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos localizados de fachada por razones de diseño, sin que, en ningún caso se altere el carácter cerrado de la misma.
- b) No se fijan retranqueos al resto de linderos ni se obliga a adosarse a éstos, quedando la configuración de la edificación como resultado de la aplicación de condiciones de ocupación, patios, etc.
- c) En cualquier caso prevalecerán los parámetros específicos fijados en cada caso por manzana.

### **5. Patios**

- a) Serán el resultado de las condiciones de ocupación. Se prohíbe cualquier clase de patio abierto a fachada.
- b) Se respetarán en todo caso las dimensiones mínimas de patio fijadas con carácter general para uso residencial.

### **6. Parcela mínima**

- a) Con carácter general se fija una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup> para esta tipología, si bien se debe estar en cada supuesto concreto a los parámetros específicos de referencia que se fijan por manzana, considerándose en cualquier caso parcela edificable la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente P.G.O.U., aún cuando ésta no alcanzase los parámetros mínimos establecidos por manzana, que serán de aplicación sólo cuando la solicitud de licencia implique alteración de la parcelación existente (agregación o segregación parcelaria).
- b) Las nuevas parcelaciones que se pretendan en manzanas vacías o insuficientemente consolidadas, a las que se haya asignado esta tipología, deberán respetar los parámetros mínimos establecidos en cada caso o, en su defecto, el fijado aquí con carácter general.
- c) Podrá efectuarse la agregación de dos o más parcelas existentes aunque no se alcance la superficie mínima establecida.

### **7. Grados de ocupación**

- a) Con carácter general, la planta baja en esta tipología podrá alcanzar un grado de ocupación del 100% de la superficie de parcela.
- b) El resto de plantas podrá tener un grado de ocupación del 100% de la superficie de parcela.

## 8. Grados de consolidación

En función del grado de consolidación alcanzado por la manzana las nuevas actuaciones edificatorias se sujetarán a las siguientes reglas:

- \* En manzanas consolidadas con ordenaciones uniformes las obras de nueva planta o ampliación respetarán los volúmenes conformados con anterioridad, acogiéndose para ello indistintamente a las condiciones de ordenación establecidas con carácter general o a las específicas de la manzana, en orden siempre a conseguir una consolidación homogénea del conjunto. Si la ordenación existente no fuera uniforme se observarán los parámetros específicos para la manzana.
- \* En manzanas semiconsolidadas se observarán los parámetros específicos de manzana en todas aquellas parcelas no contiguas a las ya edificadas. En las contiguas se podrá acoger la edificación a las condiciones generales establecidas para esta tipología en cuanto que su aplicación devenga justificada para el logro de dicho objetivo.
- \* Las manzanas insuficientemente consolidadas o vacías de edificación se consolidarán siempre sobre la base de los parámetros específicos de referencia fijados por manzana y en lo no previsto en estos con sujeción a las condiciones generales de la tipología.

## 9. Condiciones de diseño y estéticas

- a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.
- b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del municipio y propios del Mediterráneo. Los colores y texturas a utilizar en el material de acabado se caracterizarán por el predominio del blanco y las texturas lisas.
- c) El material de cubierta cuando ésta se resuelva inclinada, no se permitirá el uso de placas onduladas de fibrocemento y similares.
- d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente en la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública "ocultándose" en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
- e) Estos edificios deberán contener una dependencia para los contenedores de basura.
- f) Se establece para los Aparcamientos que:
  - 1) Habrán de estar sujetos al contenido de la Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.
  - 2) Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellas zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 150 m<sup>2</sup>, en las siguientes proporciones como mínimo:
    - \* En edificación hotelera y residencial colectiva, las plazas indicadas en la reglamentación específica vigente.  
Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones de 4,50 m x 2,20 m libres de obstáculos.
    - \* En edificación comercial, se establece una plaza cada 100 m<sup>2</sup> a partir de los 300 m<sup>2</sup>.

- \* En las Categorías c) y d) de la *Norma 333*. Equipamientos Secundarios, las plazas de aparcamiento obligatorias serán:

Para edificios de hasta 300 m<sup>2</sup>: 1 cada 100 m<sup>2</sup>  
 Para edificios de más de 300 m<sup>2</sup>: 4 cada 100 m<sup>2</sup>

## SECCIÓN 8. EDIFICIO DE SERVICIOS AISLADO T8

### 1. Definición

Corresponde a la edificación con uso característico de equipamiento secundario, en sus diversas modalidades (Comercial, Oficinas y Otros Servicios, etc) aislada en parcela o manzana, pudiendo quedar configurada en uno o varios cuerpos edificados disponiendo, en todo caso, de espacios abiertos privativos de la instalación que se trate, dentro de la propia parcela.

Su ordenación volumétrica es libre, cualquiera que sea el tipo o tamaño de la instalación, dentro siempre de los parámetros específicos de referencia fijados para la manzana y los de carácter general que se contienen en este apartado.

### 2. Ámbito de aplicación

- Esta tipología se extiende a todas aquellas manzanas expresadas gráficamente en los planos de ordenación del P.G.O.U. o a las que, en su desarrollo, así lo establezcan los Planes Parciales y Planes Especiales que se aprueben.
- La asignación de esta tipología a una manzana o semimanzana implica, la consideración de tipología característica de la misma, a efectos de determinar porcentajes mínimos de usos, etc.
- Las edificaciones de carácter dotacional, asimilables a la presente tipología, que puedan resultar ubicables, por compatibilidad, dentro de una manzana de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes a la tipología residencial asignada a dicha manzana. Igualmente se aplicará este criterio para manzanas con otros usos no residenciales distintos del dotacional.

### 3. Altura de la edificación

- No se fija con carácter general una altura reguladora para esta tipología, estándose en cada supuesto concreto a las alturas máximas fijadas por manzanas, según ancho de calle (T2).
- Cuando por razones técnicas, de uso u otras, la edificación que se proyecte no pueda ajustarse a las condiciones de altura establecidas en la manzana, podrá proponerse la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse razonadamente la necesidad de tal alteración.
- Cuando se hagan actuaciones completas en manzanas o submanzanas sin consolidar o vacías, se podrá alcanzar la altura máxima correspondiente a la calle de mayor anchura de las que la circundan, siempre que se respeten los retranqueos correspondientes a los ejes de cada calle.

### 4. Retranqueos

- La distancia horizontal existente entre dos puntos en cuerpos de edificación diferentes, situados al mismo nivel en sus respectivas fachadas, deberá como mínimo ser igual a la mayor de las alturas que dichos puntos tengan con respecto a sus rasantes en el terreno de la parcela.

Respecto a los linderos, los edificios guardarán una distancia igual a la mitad de su altura, medida asimismo perpendicularmente a la fachada en cada punto de ésta, y como mínimo 3 m.

La separación entre las plantas bajas de distintos cuerpos de edificación no será inferior a 6 m.

- b) La distancia a un lindero que constituya alineación oficial exterior a vía o espacio libre público, podrá reducirse, hasta llegar al mínimo de 3 metros, en la medida en que se cumpla el retranqueo establecido en la primera parte del párrafo anterior respecto al eje de la vía o espacio público considerado (medido entre alineaciones oficiales).
- c) No se podrá realizar ningún tipo de edificación, tanto aérea como subterránea, en una franja de 3 metros paralela al perímetro de la parcela.
- d) Los retranqueos establecidos no se aplicarán a las construcciones auxiliares de la instalación que se proyecten de una sola planta y no se trate de adosarlas a lindero que constituya alineación oficial exterior.
- e) Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando se trate de cubrir la totalidad de medianerías vistas existentes en parcelas contiguas, adosando la edificación a éstas. En este caso sólo se exigirá que el adosamiento no produzca una nueva medianería mayor a 1/3 de la que existía, tratándose obligatoriamente ésta como si fuese fachada por parte del que se adosa.

## 5. Patios

- a) Las necesidades de iluminación y ventilación podrán resolverse, además de por las fachadas, por medio de patios cerrados interiores, debiendo cumplir éstos las condiciones señaladas en las Ordenanzas Generales de Edificación.
- b) Los cuerpos de edificación podrán configurar sus fachadas con patios abiertos u otros retranqueos, libremente, sin más limitaciones que las condiciones generales de esta clase de patios y las de diseño y estéticas que les afecten.

## 6. Parcela mínima

No se fija con carácter general una parcela mínima para esta tipología, admitiéndose como tal aquella que sea capaz de permitir la edificación cumpliendo las condiciones de ocupación retranqueos, etc. que se señalan. No obstante, se estará en cada caso particular a los límites establecidos específicamente en el cuadro de parámetros de referencia por manzanas.

## 7. Grados de ocupación

- a) Con carácter general se establece un grado de ocupación máximo de la parcela por los distintos cuerpos de edificación - incluidos los auxiliares de la instalación - del 60% de la superficie de ésta. No obstante, en cada caso se estará a lo establecido específicamente en el cuadro de parámetros de referencia por manzanas.
- b) Cuando la instalación o edificio de servicios que se pretenda realizar, por necesidades técnicas o de otro tipo, no pueda ajustarse a las condiciones de ocupación establecidas con carácter general o específicas de la manzana que se trate, podrá proponer la modificación de dichas condiciones por medio de un Estudio de Detalle en el que deberá justificarse razonadamente la necesidad de tal alteración.
- c) Debido a las necesidades propias del crecimiento de los establecimientos hoteleros, se permitirá durante su desarrollo un aumento de la ocupación hasta el 20 % como máximo, computándose aprovechamiento, siempre que se cumpla con las condiciones de la ley 7/94 de protección ambiental de la Junta de Andalucía, a través de la pertinente transferencia de aprovechamiento.

## 8. Grados de consolidación

Las manzanas a las que se haya asignado esta tipología - con independencia del grado de consolidación alcanzado - se desarrollarán de acuerdo con los parámetros específicos de referencia definidos por manzana y, en lo no previsto en éstos con sujeción a las condiciones establecidas con carácter general para esta tipología.

## 9. Condiciones de diseño y estéticas

- a) Las obras de mejora y las de nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas, composición y uso de materiales al entorno en que se ubiquen.
- b) Los materiales de acabado de fachadas serán los tradicionales del municipio y propios del Mediterráneo. Los colores y texturas a utilizar en el material de acabado se caracterizarán por el predominio del blanco y las texturas lisas.
- c) El material de cubierta cuando ésta se resuelva inclinada, no se permitirá el uso de placas onduladas de fibrocemento y similares.
- d) Las instalaciones que hayan de ubicarse necesariamente en la cubierta del edificio (antenas, equipos de refrigeración, depósitos, etc.) no podrán quedar vistas desde la vía pública "ocultándose" en caso necesario con petos, celosías u otros elementos que resulten más acordes con la volumetría y diseño del edificio en su conjunto.
- e) Estos edificios deberán contener una dependencia para los contenedores de basura.
- f) Se establece para los Aparcamientos que:
  - 1) Habrán de estar sujetos al contenido de la Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.
  - 2) Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellas zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 90 m<sup>2</sup>, en las siguientes proporciones como mínimo:
    - \* En estas edificaciones, las plazas indicadas en la reglamentación específica vigente. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones de 4,50 m x 2,20 m.
    - \* En las Categorías c) y d) de la *Norma 333*. Equipamientos Secundarios, las plazas de aparcamiento obligatorias serán:  
  
Para edificios de hasta 300 m<sup>2</sup>: 1 cada 100 m<sup>2</sup>  
Para edificios de más de 300 m<sup>2</sup>: 4 cada 100 m<sup>2</sup>

## **CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

### **449. Obras de urbanización. Proyectos de urbanización.**

- a) El presente *Capítulo* establece las condiciones mínimas que deben reunir las obras de urbanización ejecutadas sobre la base del desarrollo urbano previsto en el PGOU, sin perjuicio del contenido de la legislación y normas específicas.
- b) Las condiciones aquí señaladas se refieren a Proyectos de Urbanización, entendido como tratamiento integral de obras de urbanización. Sin embargo, también serán de aplicación a las infraestructuras concretas abarcadas por los distintos Proyectos de obras ordinarias de urbanización. (N. 50).

### **450. Contenido y concepto.**

- a) Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del PGOU y del planeamiento urbanístico de desarrollo. El carácter integral del Proyecto de Urbanización se refiere o al ámbito de actuación (Unidad de Ejecución), o bien al desarrollo conjunto de todas las infraestructuras básicas.
- b) Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, evacuación de aguas pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres, con sus correspondientes servicios. Incluirá también la ejecución de obras exteriores necesarias que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits, generados en los sistemas generales de infraestructura del municipio, por razón del incremento de la demanda que puede suponer la actuación.
- c) Los Proyectos de Obras Ordinarias de Urbanización se refieren a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

### **451. Condiciones generales.**

- a) En ningún caso los Proyectos de urbanización o de obras Ordinarias de urbanización podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.
- b) Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.
- c) Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento urbanístico que desarrollan, sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en ejecución material de las obras.

### **452 Condiciones específicas para la redacción de Proyectos de Urbanización: redes de infraestructura.**

- a) En las Normas siguientes sólo se consideran los aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de Proyectos de Urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

- b) La aplicación de estas Normas se hará sin perjuicio de las obligaciones extraídas de la legislación especial.

#### **453. Abastecimiento de agua y redes de riego.**

- a) Sólo se incluyen en esta Norma las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un Proyecto de Urbanización, se seguirán las condiciones de la correspondiente normativa específica u ordenanzas municipales sobre la materia.
- b) Las condiciones que deben cumplir las redes de distribución para abastecimiento serán:
1. Se entiende por agua potable a aquella que cumple las condiciones de potabilidad prevista por la Jefatura Provincial de Sanidad por responder a las características previstas en el Código Alimentario.
  2. La dotación mínima de agua potable nunca será inferior a 260 l/hab/día, debiendo justificarse el número de habitantes en función de los volúmenes edificables previstos y el tipo de construcción proyectada.
  3. Para riego de parques, jardines, etc., y suministro de otros usos se fijará una dotación de agua que justifique las características de ordenación.
  4. Para zonas industriales se establecerá una dotación con un caudal de 20 m<sup>3</sup>/día por cada una de las industrias establecidas. En cualquier caso, la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por tres para tener en cuenta las variaciones de consumo.
  5. Será preciso demostrar documentalmente, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal o particular existente (manantial, pozo, etc.) aportando en estos casos documentación que justifique el aforo, análisis químico y bacteriológico que garantice la potabilidad del agua que se aporta.
  6. La velocidad media de la red, será de 1 m/seg.
  7. Las bocas de riego serán homologadas, conectadas a redes independientes de fundición derivadas de la red general. La distancia entre las bocas de riego se justificará, en función de la presión de la red, de forma que la cobertura del área sea total.
  8. Los hidrantes se conectarán a la red con conducto independiente y serán de tipo homologado. Estarán situados en lugares fácilmente accesibles a los equipos del servicio contra incendios. En el dimensionamiento de la red de hidrantes se consideran las hipótesis y condiciones de partida de la Norma Básica de la Edificación sobre Protección Contra Incendios en los Edificios.
  9. Las conducciones y el resto de los elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en calles y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular tráfico rodado discurriendo por tanto por zonas de uso y dominio público.

#### **454. Evacuación de aguas pluviales y residuales.**

- a) La red de saneamiento de los Proyectos de urbanización se ajustará a los siguientes criterios:

1. El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua. Las aguas pluviales recogidas discurrirán por red distinta a las de las aguas negras o residuales, por lo que el sistema de saneamiento será separativo.
  2. Normalmente, se optará por el sistema separativo en aquellas zonas de uso residencial. En las que existan ramblas podrán ser evacuadas a ellas las aguas de lluvia.
  3. Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria y los espacios libres de dominio público, y a ser posible, no se situarán bajo las calzadas, sino bajo las aceras y jardines.
  4. El vertido siempre será a los colectores municipales que efectuarán la evacuación en la depuradora existente en este Término Municipal.
  5. Las acometidas domiciliarias verterán siempre al colector municipal, con un diámetro mínimo de al menos 0,25 m. Estos se situarán sobre cruces de calle, puntos de encuentro de alcantarillas, cambios de pendiente o dirección y puntos inicial o final de los rápidos. Además, se intercalarán otros, de forma que no disten entre ellos más de 50 m.
  6. Los imbornales de recogida de aguas pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.
  7. Las características de los materiales a utilizar en la red de saneamiento se ajustarán a los criterios adoptados y explicitados usualmente por el Ayuntamiento en sus Ordenanzas Municipales.
- b) En la ejecución de las redes de saneamiento en urbanizaciones de nueva planta, se aplicarán, además, los siguientes criterios y cifras mínimas de control.
1. En relación con el saneamiento y vertido deberá estudiarse y justificarse, a partir de una evaluación aproximada de los caudales de aguas negras y pluviales el trazado, secciones, tipo y materiales utilizables en los colectores principales.
  2. También se estudiarán distintas soluciones de emplazamiento del punto o puntos de vertido, así como la depuración. La comparación de las distintas alternativas se hará teniendo en cuenta los aspectos funcionales y económicos, tanto desde el punto de vista constructivo como de explotación.
- c) En relación con la red de saneamiento deberán estudiarse los siguientes aspectos:
1. Se comprobarán los aspectos relacionados con los caudales de aguas negras y caudales de aguas pluviales (estudiando, para las distintas zonas, las aportaciones de ambas procedencias). Para las aguas negras se tomarán los mismos caudales que los calculados para la red de dotación de agua, y se le añadirán las aguas pluviales recogidas a través de la red viaria y el que resulte de las descargas de las cámaras de limpieza.
  2. El trazado de la red se proyectará de forma que discurra por las calles o espacios libres para que se pueda añadir fácilmente en su registro.
- d) En relación con las obras especiales, deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones al proyecto:
1. Pozos de registro: deben situarse a distancias máximas de entre 50 m, si son no visitables, y de 30 m, si son visitables. Se dispondrá de pozos de registro en puntos singulares, tales como cambios de alineación, pendientes, etc.

2. Cámaras de descarga. Salvo que se prevea otro sistema para evitarlas, se situarán en cabeza de los ramales no visitables en los que sea de temer sedimentación, bien por reducida pendiente o por el escaso caudal previsible. Tendrá una capacidad mínima de 0,60 m<sup>3</sup>.
  3. Deberá estudiarse y justificarse adecuadamente el diámetro del sifón y descarga, así como el nivel ascensional del nivel de agua en la cámara, de forma que el acabado del sifón sea perfecto y que el consumo de agua esté comprendido entre límites admisibles.
  4. Aliviaderos de crecidas. Podrán intercalarse en la red para evacuar caudales de crecida que produzcan una dilución de las aguas negras, estudiando adecuadamente el desagüe y el vertido desde el punto de vista técnico y sanitario.
- e) Toda urbanización de nueva planta en dispondrá de redes de evacuación en colectores municipales que transportarán las aguas a la depuradora municipal.
- f) Toda industria con vertido de grasas, productos semisólidos o cualquiera otras que puedan entorpecer el normal funcionamiento de la red general de alcantarillado, habrá que proceder al tratamiento adecuado de sus vertidos, previamente a su conexión con la red general o a su vertido a cualquier cauce de agua.

#### **455. Suministro de energía eléctrica.**

- a) Dentro de este concepto se incluye, además de la transformación y distribución de energía eléctrica, la implantación de alumbrado público.
- b) Las condiciones de estas instalaciones serán:
1. El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con la actividad preferente del lugar de consumo (por ejemplo, los edificios destinados a viviendas, según su grado de electrificación). Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electromagnético para Baja Tensión.
  2. El grado de electrificación máximo previsto para las viviendas se especificará preceptivamente en la documentación del proyecto que desarrolle la instalación.
  3. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido será siempre subterráneo. Excepcionalmente, podrá autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario, mientras duren las obras de urbanización.
  4. Las líneas de alta tensión en el suelo urbano deberán ser del tipo subterráneo y su instalación será conforme a las Normas Técnicas establecidas por el Ministerio de Industria y Energía y por la Empresa Distribuidora de Energía, discurriendo su trazado siempre por viales y zonas de uso y dominio público. Los Centros de Transformación se pueden instalar en el interior de los edificios destinados tanto a viviendas como a oficinas o locales comerciales en la forma establecida por la reglamentación vigente y en todo caso empleándose celdas prefabricadas.

Cuando no exista la posibilidad de instalar un centro de transformación en superficie o en el interior de un edificio es admisible su instalación en el tipo subterráneo siendo su estructura prefabricada.

5. No se permitirá, salvo situaciones de urgencia y necesidad, la ubicación de centros de transformación en suelo de dominio público.

- c) Todo Proyecto de Urbanización deberá justificar que se dispone del compromiso del suministro de la empresa encargada del servicio que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de energía de los futuros usuarios.
- d) La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las normas e instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculos, luminarias, conductores, etc.), habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.

#### **456. Sistema rodado. Estándares de diseño.**

- a) Las presentes Normas clasifican las calles y vías, tanto de tráfico rodado como las peatonales, según el esquema de (N. 117 y 123).
  - Viario de primer orden o de sistema general (que incluye carreteras).
  - Vías de segundo orden.
  - Vías y sendas peatonales.
  - Caminos públicos que no sean vías pecuarias.
- b) A esta clasificación habría que añadirle las vías de acceso directo a las edificaciones.
- c) Los estándares de diseño mínimos de cada uno de estos tipos de calle, cuando se urbanicen nuevas, serán:
  1. *Vías de acceso a construcciones:*
    - La distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 8 ml.
    - La calzada mínima será de 5,60 ml.
    - Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1,20 ml.
    - Si la vía es de carácter peatonal, el ancho total de la calle será, como mínimo, de 6 ml. (entre alineaciones situadas a uno y otro lado de la vía).
    - Las vías en fondo de saco no podrán servir a más de 20 viviendas y tendrán una longitud máxima de 80 m., disponiendo en su final de una raqueta o glorieta para el giro de vehículos.
    - Si se disponen aparcamientos laterales a la calzada, el ancho mínimo será de 1,80 ml. en los aparcamientos en línea, ambos acumulados al ancho mínimo de la calzada.
  2. *Vías de tercer orden y peatonales:*
    - La distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 10 ml.
    - La calzada mínima será de 7 ml.
    - Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada, 1'50 ml.
    - Si la vía es de carácter peatonal el ancho total de la calle será, como mínimo, de 6 ml. (entre alineaciones situadas a uno y otro lado de la vía).
    - Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
    - Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 ml. para los aparcamientos en línea y 5 ml, para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de la calzada.
    - Cuando se trate de uso industrial, las vías de distribución en estas zonas tendrán como mínimo una separación de 15 ml. entre alineaciones, con un ancho de calzada de 12 ml. y aceras de peatones con un ancho, como mínimo, de 1,50 ml.
  3. *Vías de segundo orden:*
    - La distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 13 ml.

- La calzada mínima será de 7 ml.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada de 3 ml.
- Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
- Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 ml. para los aparcamientos en línea y 5,00 ml. para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de calzada.
- Cuando se trate de usos industriales, estas vías tendrán como mínimo 18 ml. entre alineaciones, con un ancho de calzada de 10 ml. y aceras de peatones con un ancho mínimo de 1,50 ml.

#### 4. *Vías de primer orden:*

- En el caso de carreteras se estará a lo dispuesto en estas Normas (N. 117), en aplicación de la Ley de Carreteras.
- En el resto de las vías de primer orden la distancia mínima entre alineaciones a parcelas situadas a uno y otro lado de la vía será de 24 ml.
- La calzada mínima será de 14 ml.
- Aceras mínimas pavimentadas a cada lado de la calzada de 5 ml.
- Su trazado no podrá ser en fondo de saco.
- Si se disponen aparcamientos laterales a las calzadas, el ancho mínimo de esta franja será de 2,10 ml para los aparcamientos en línea y 5 ml., para los aparcamientos en batería, ambos acumulados al ancho de la calzada.

#### 5. *Caminos públicos que no sean vías pecuarias.*

- En el suelo no urbanizable la distancia de las edificaciones, balsas, invernaderos, etc., se situarán a una distancia mínima del eje del camino de 6 ml.
- Los caminos de servidumbre tendrán una anchura mínima libre total de 6 metros.

#### 6. *Tipo de material a emplear.*

- La pavimentación de vías rodadas será con aglomerado asfáltico en caliente de 10 cm de espesor terminado.
- Los bordillos serán bicapa.
- Las aceras se pavimentarán con adoquines prefabricados color.

### **457. Arbolado y Jardinería de espacios libres.**

- a) La creación de jardines en los Proyectos de Urbanización se ajustarán a los siguientes criterios:
1. Todos los jardines contarán con elementos y complementos del jardín a base de bancos y papeleras y de aparatos de juegos en las áreas destinadas para este fin.
  2. Se instalará un banco y una papelera por cada 50 m<sup>2</sup>. Los bancos deberán contar con brazos y respaldo, al tiempo de ser de formas adaptadas al perfil de una persona situada sentada correctamente. Las papeleras serán de materiales sólidos inoxidables e incombustibles.
  3. Los aparatos de juegos infantiles, deberán ser definidos, los materiales serán inoxidables, resistentes, sin aristas ni vértices agudos, con elementos móviles redondeados y amortiguadores sobre el suelo.
  4. Se instalarán sistemas de riego autónomo, sistemas de riego por goteo para árboles y arbustos y sistemas de riego por aspersión para césped, tapizantes y parterres. Se emplearán tuberías de PCV o polietileno, se instalarán llaves de paso con sus respectivas arquetas de 0,40 x 0,40 m. enrasadas con el terreno.

Se establecerán goteros autocompensantes en los sistemas de riego por goteo que irán enterrados.

Se establecerán aspersores fijos, preferiblemente de los llamados emergentes, los cuales permanecen enterrados y poco visibles mientras no están en uso.

5. Se instalará alumbrado en la zona ajardinada, que se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes y a las instrucciones que apruebe el Ayuntamiento. Todos sus elementos (báculo, luminarias, conductores, etc.) habrán de ser homologados por el Ayuntamiento.
6. En aquellas zonas que debido a la configuración o estructura del terreno, se pueda tener encharcamientos o estancamientos de agua, se establecerá una red de drenaje o sistema de avenamiento. La pendiente longitudinal de los tubos de drenaje será del 10 % y estarán enterrados a una profundidad mínima de 60 cm. en sus primeros tramos.
7. Por la escasa agronomía o fertilidad de las tierras del Municipio para el cultivo de jardinería, se eliminará toda la capa de tierra vegetal y se sustituirá por otra de excelentes cualidades con un buen abono orgánico. Se trata de extender una capa uniforme de 20 cm. de espesor como mínimo.
8. Las plantas a utilizar serán sanas y bien formadas, sin problemas de plagas y enfermedades.
9. Las plantas para la creación de árboles y jardines de los espacios libres en los Proyectos de Urbanización serán plantas que se acondicionen a las exigencias climáticas de la zona:
  - Plantas que se adapten a las escasas lluvias y a las altas temperaturas de la zona.
  - Plantas que se adapten a la influencia de fuertes vientos de la zona, y con frecuencia, incluso salinos, en la creación de arbolado y jardinería muy próximo al mar.
  - Se instalará preferiblemente a las normas o instrucciones que apruebe el Ayuntamiento.
- b) En la creación de arbolado en los espacios libres de los Proyectos de Urbanización, se ajustarán a los criterios siguientes:
  - No implantar árboles que puedan presentar problemas como árboles invasores que rebroten de raíz, árboles empobrecedores del terreno que agoten la riqueza del mismo, caso de los eucaliptos, árboles que causen patologías en las edificaciones, ya que con sus fuertes raíces superficiales pueden levantar cimientos y pavimentos.
  - No implantar árboles cuyas ramas cuelguen hasta cerca del suelo, estorbando a los viandantes.
  - No se permitirán plantar árboles en aceras pavimentadas de menos de 2 m. de longitud y en la calzada.
  - En las alineaciones de arbolado en la vía pública, en acerados superiores a 3 m. de longitud, los alcorques no serán inferiores de 0,80 x 0,80 m. En acerados de longitud inferior para plantación de árboles de porte pequeño, la dimensión mínima será de 0,60 x 0,60. Los alcorques deben estar enrasados con el acerado, para facilitar la recogida de aguas pluviales y no provocar problemas a los viandantes.
  - Se instalará un sistema de riego por goteo, con goteros autocompensantes enterrados, con su respectiva llave de paso y arqueta de 0,40 x 0,40 m.
  - En las alineaciones de árboles en las aceras de la vía pública, plantar los árboles lo suficientemente separados del bordillo para evitar posibles daños producidos por los automóviles.

- Tener en cuenta los cables eléctricos, las farolas, los balcones, voladizos y cornisas que hayan por la acera, prohibiéndose la plantación de árboles cuando se puedan producir daños a los anteriores.
- Los árboles destinados a ser plantados en alineación tendrán el tronco recto y su altura no será inferior a 2 metros de altura y 10/12 cm. de diámetro del tronco, y se colocará un tutor de altura suficiente que llegue a la cruz del árbol.
- Proyectar bien el tamaño de los hoyos donde irán ubicados los árboles, rellenándolos con tierra vegetal de calidad bien estercolada, etc.
- Se respetarán las distancias con respecto a los edificios, teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, no estableciendo alineaciones de árboles de gran porte en aceras estrechas. Se atenderá a las siguientes observaciones:
  - a) Según diámetro de los árboles se establecen tres grupos: Árboles de diámetro pequeño (<4 m.), Árboles de diámetro medio (4 a 6 m.), Árboles de diámetro grande (>6 m.). Según la altura de los árboles se establecen tres grupos: Árboles pequeños (<6 m.), Árboles medianos (6 a 15 m.) y Árboles grandes (>15 m.).
  - b) Según lo establecido anteriormente, las distancias en las alineaciones de los árboles serán: 4 a 6 m, para árboles de altura pequeña y diámetro pequeño, que admitan poda, 6 a 8 m. para árboles de altura mediana y diámetro mediano, 8 a 12 m. para árboles de altura grande y diámetro grande, 15 m. para árboles grandes y desarrollo en anchura, 3 a 4 m. para árboles grandes pero de diámetro pequeño, de forma columnar o fusiforme.
  - c) La distancia del árbol a las edificaciones será la mitad de la reseñada en el anterior apartado b). Se respetarán las distancias con respecto a los edificios teniendo en cuenta las dimensiones del árbol y las de las aceras, nunca estableciendo alineaciones de árboles de gran porte en aceras estrechas.
  - d) No utilizar los árboles en alineaciones de calles que puedan causar daños a las edificaciones próximas.

#### **458. Tratamiento de residuos.**

Para el cálculo del volumen de desperdicios y basuras, a los efectos de determinar los espacios para su acumulación y tratamiento, se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,50 kg/hab/día.

Se recomienda la recogida de estos residuos en autocamiones acondicionados, que vertirán en estaciones de recogida, ya sean definitivas o intermedias, situadas a una distancia mínima de 2,00 Kms. del suelo urbano o apto para la urbanización. (Núcleos Urbanos definidos por el PGOU).

### **CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE SANIDAD E HIGIENE.**

#### **459. Condiciones de sanidad e higiene.**

- a) El presente Capítulo describe las Normas mínimas de sanidad e higiene que han de cumplir las edificaciones e instalaciones construidas al amparo del presente PGOU.
- b) Estas condiciones se aplicarán sin perjuicio del contenido de la legislación específica aplicable en cada caso.

- c) Estas Normas se considerarán como mínimas, sobre las que el Ayuntamiento podrá, siempre que sea conveniente para el desarrollo, habitabilidad y salubridad del municipio, establecer las correspondientes normas que incrementen las prescripciones a observar en viviendas y locales, así como los requisitos para la apertura y concesión de licencias para actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

## SECCIÓN 1. ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

### **460. Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.**

- a) El conjunto de actividades que merece esta denominación, por sus características, están reguladas básicamente por el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y disposiciones complementarias.<sup>12</sup> La solicitud de licencia para estas actividades seguirá el procedimiento y requerirá la documentación descrita por esta Normativa y Ley Medioambiental Andalucía 7/94.
- b) Por *actividades molestas* se consideran todas aquellas actividades que constituyan incomodidad, por los ruidos y vibraciones que producen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvo en suspensión o sustancias que éstas eliminen.
- c) Entre las actividades con esta consideración se sitúan, a título indicativo, vaquerías, mataderos, fábricas, imprentas, salas de cine y espectáculos, etc.
- d) Las pescaderías, carnicerías y similares, deben estar dotadas, obligatoriamente, de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.
- e) Las vaquerías, establos, cuadras y corrales de ganado y aves, quedan prohibidas dentro de los Núcleos Urbanos.
- f) Los motores y grupos electrógenos deberán estar dotados de las medidas correctoras exigidas por la legislación específica.
- g) Son *actividades insalubres* las que dan lugar a desprendimientos o evacuación de productos que puedan resultar, directa o indirectamente, perjudiciales para la salud humana.
- h) Son *actividades nocivas* las que por la misma causa puedan ocasionar daños en la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- i) Las actividades que producen humos, polvos, nieblas, vapores o gases que puedan ser nocivos o insalubres, deberán estar dotados obligatoriamente de instalaciones adecuadas y eficaces de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases, no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, la concentración de aquellos en el aire del interior de las explotaciones de las cifras indicadas en el Anexo 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.
- j) Son *actividades peligrosas* aquellas que tienen por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o los bienes. Entre éstas se encuentran, a título indicativo, las estaciones de gasolina, garajes, etc.
- k) Tales actividades se instalarán en locales ya construidos o que se construyan con dicha finalidad y estarán dotados del número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación.

<sup>12</sup> Anexo 2. Concentraciones máximas permitidas en el ambiente interior de las explotaciones industriales.

- l) La construcción de depósitos y almacenes de productos combustibles o inflamables se realizará de acuerdo con las normas específicas de aplicación general dictada para cada producto por el organismo competente.
- m) En ningún caso se autorizará la instalación de almacenes al por mayor de artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos o abonos nitrogenados en locales que formen parte de edificios destinados a vivienda cuando entre ellos existan algunos de naturaleza inflamable o explosiva. En cualquier caso, estos almacenes estarán siempre dotados de medios suficientes para la prevención de incendios.
- n) Los locales de exhibición de películas deberán estar separados de las viviendas por muros incombustibles de suficiente espesor y altura en los que no existan puertas, ventanas ni ninguna clase de huecos para asegurar la imposibilidad de la propagación de incendios.
- o) Cuando se pretenda establecer una actividad que pueda resultar calificada por la legislación vigente, se solicitará licencia municipal, y su expediente seguirá la tramitación reglamentaria establecida al respecto.

## SECCIÓN 2. NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECIFICAS

### **461. Normas sobre Mataderos.**

- a) El emplazamiento de los mataderos o sitios donde se sacrifica ganado para abasto público será en terrenos alejados de los Núcleos de Población, cerca de la carretera y con ventilación y luz suficientes; alejado de toda clase de industrias que puedan representar un peligro de contaminación de la carne. Debe contar con agua potable, cuya presión no sea inferior a 2 at. y, al menos, con dos accesos (entrada de animales vivos y salida de carne limpia).
- b) Toda la instalación estará rodeada de una valla con altura mínima de 2 ml.

### **462. Mercados.**

- a) La venta al por mayor se situará fuera de las Zonas o Áreas de Reparto de carácter residencial y estarán dotados de agua potable y desagües, evitando la entrada directa del sol sobre los alimentos.
- b) Los mercados públicos y venta al por menor insertos en los Núcleos de Población deben reunir todos los requisitos de salubridad e higiene exigidos por la legislación específica y certificados del Jefe de Sanidad Local y los técnicos municipales competentes, y como mínimo contarán con agua potable, alcantarillado e iluminación suficiente (natural y artificial). Se evitará la construcción de estos mercados en plantas altas de edificios.
- c) Los puestos de venta deben reunir las mismas características que se exigen para los establecimientos del párrafo anterior, en relación con los productos que se expendan.

### **463. Espectáculos públicos.**

- a) En estos locales (en los que debe prohibirse fumar) se exigirá que exista renovación del aire y toma de temperatura de la sala, impidiendo en ella las corrientes de aire.
- b) No se permitirá la limpieza y el barrido en seco, evitando así el levantamiento de polvo.
- c) La superficie del local deberá ser superior a 4 m<sup>2</sup>/persona de capacidad.

- d) Cada local deberá disponer de un botiquín de primeros auxilios, y se establecerán lavabos en cada piso, a razón de 10 por cada 500 personas, pudiéndose reducir en casos excepcionales a 5 por cada 500 personas. Estos lavabos se instalarán en lugares bien ventilados e iluminados, con suelo impermeable y las paredes recubiertas hasta 2 ml. de altura de material lavable o azulejos.

#### **464. Locales donde se consumen alimentos o bebidas.**

- a) Las paredes, suelo o mostradores serán de material impermeable y perfectamente lavable. Los alimentos que se exponen al público deberán estar perfectamente protegidos mediante pantallas de cristal o plástico que impidan la contaminación directa. El suministro de agua potable y la eliminación de residuos deberá estar correctamente resuelta.
- b) Las cocinas y lugares destinados a la preparación de alimentos deberán resolver satisfactoriamente el problema de la ventilación y eliminación de humos, evitando que éstos se difundan por el establecimiento y salas de público.

#### **465. Campings.**

- a) Para autorizar su apertura es condición indispensable que la instalación tenga resuelto el abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, residuos sólidos, y además tenga instalados retretes, duchas, lavabos, espacios para asistencia médica y botiquín de urgencia.
- b) Todas estas cuestiones deben quedar certificadas por la Jefatura Provincial de Sanidad antes de autorizar su funcionamiento cada temporada.

#### **466. Piscinas.**

Para su apertura y puesta en funcionamiento, así como en todo lo referente a instalaciones, cambios de aguas y normas higiénico-sanitarias en general, se estará a lo establecido en el Decreto 7/1.993 de 8 de Junio. Consejería de Salud. Junta de Andalucía. Reglamento Sanitario de Piscinas de Uso Colectivo. B.O.J.A. nº 63 de 15 de Junio de 1.993.

#### **467. Viviendas.**

- a) Protección contra la humedad. Toda vivienda situada en planta baja, en contacto directo con el terreno, deberá estar separado de éste por una capa de aire o de mortero de cemento de 6 a 10 cms. de espesor, como mínimo.
- b) Aislamiento térmico. Los aislamientos térmicos de que se doten las viviendas deberán reunir las siguientes condiciones:
1. Bajo coeficiente de conductividad térmica.
  2. Incombustibilidad.
  3. Inatacabilidad para roedores y artrópodos.
  4. Indestructividad por vibraciones y que no se asiente con el paso del tiempo.
  5. Que sea centro de composición química constante para que no ataque a las canalizaciones, ni a las armaduras metálicas con las que pueda ponerse en contacto.
  6. Que no tenga olor alguno, ni influencia nociva sobre el organismo, ni produzca ningún tipo de sensibilizaciones.
- c) Aislamiento sonoro. Las viviendas deberán estar provistos de sustancia absorbentes para la recepción acústica, que pueden ser:

1. Placas rígidas hechas de materiales de construcción porosos y con fibras vegetales o minerales.
  2. Placas flexibles del género de fieltro.
  3. Revestimiento a base de sustancias fibrosas o pulverulentas construidas o soportadas por tejidos, moquetas o enlucidos plástico sobre las paredes.
- d) En los inmuebles destinados a vivienda no se permitirá la instalación de ninguna máquina cuya emisión sonora exceda de 80 Db.
- e) Los ascensores o elevadores, los acondicionamientos de aire y tomas de refrigeración, los distribuidores, elevadores y evacuadores de agua se ubicarán y aislarán de modo que se garantice un nivel de transmisión sonora de no más de 30 Db hacia el exterior del edificio.

#### **468. Viviendas en suelo no urbanizable.**

- a) Además de las condiciones de la norma anterior, las viviendas que se puedan construir en esta clase de suelo al amparo de estas Normas deberán:
- Aislar la casa de las aguas de lluvia para evitar humedad, evitando los terrenos arcillosos y eligiendo los materiales adecuados.
  - En las zonas húmedas las construcciones serán de cemento y no de ladrillo.
  - El nivel mínimo de la edificación sobre el plano del campo será de 30 cm. y se construirá en terrenos donde las corrientes de agua de la capa freática estén al menos a 1,50 ml. de profundidad.
- b) Los médicos municipales han de intervenir en la expedición de la cédula de habitabilidad y en la clasificación de las viviendas como higiénicas, defectuosas (reparables o no), e insalubres.

#### **469. Abastecimiento de agua.**

- a) Un abastecimiento hídrico bien concebido deberá satisfacer, tanto en calidad como en cantidad, las necesidades de los usuarios en el Municipio.
- b) La captación para el abastecimiento de aguas puede hacerse por:
1. Agua de lluvia.
  2. Aguas profundas (a través de fuentes y pozos).
  3. Aguas superficiales.
  4. En caso necesario podrá abastecerse la población de agua de mar sometida a un proceso de desalinización.
- c) El agua de lluvia deberá ser recogida en depósitos que reúnan los requisitos siguientes:
1. Las superficies de recogida serán de material impermeable e insoluble.
  2. Se deben eliminar las primeras aguas, ya que lavan las superficies de recogida y arrastran el polvo y otras impurezas.
  3. Se conducirán por tubos de uralita o alfarería pasando por una rejilla metálica para eliminar los productos más gruesos, tras la cual debe haber un filtro de arena para completar la depuración física del agua.

4. Las cisternas en ningún caso serán metálicas.
  5. Este tipo de abastecimiento se utilizará para viviendas aisladas. Los depósitos deben estar revestidos de cemento y enterrados para protegerlos de los cambios de temperatura.
- d) Aguas profundas o subterráneas:
1. Si proceden de manantial se recogerá el agua de un depósito subterráneo de donde partirá la tubería para la red de distribución.
  2. El perímetro de protección de estas captaciones será como mínimo de 1 ml. de diámetro y se efectuará mediante una valla o cerca que impida la entrada de animales o personas.
  3. Si las captaciones proceden de pozos, el perímetro de protección será el señalado en el párrafo anterior, y en dicha zona no se podrán depositar basuras, ni existirán fosas sépticas, ni viviendas, ni instalaciones industriales.
  4. La abertura del pozo estará rodeada de una zona cimentada para impedir la penetración directa de aguas superficiales. Los pozos excavados deberán tener impermeabilizadas las paredes por aros de hormigón prefabricados que se colocarán unos encima de otros y se cimentarán entre sí. El pozo, además, tendrá un cierre hermético y no se introducirá en su interior recipiente alguno, extrayéndose el agua por un depósito de bombeo.
- e) Aguas superficiales:
1. Estas captaciones han de ser cerradas. La circulación en la conducción de agua deberá ser continua, en caso de que sea rodada, para evitar estancamientos, y ésto se conseguirá mediante una caída de la conducción de 30 a 50 m/seg.
  2. Si la conducción de agua es forzada, ésta circulará a presión y en ellas la velocidad del agua no deberá ser inferior a 40 cm/seg., ni superior a 100 cm/seg. para evitar estancamientos y excesivo desgaste de material.
  3. Las conducciones para aguas rodadas se construirán con piedra o ladrillo impermeabilizada con capa de cemento u hormigón.
  4. Las conducciones para aguas forzadas emplearán tubos de gres o uralita, cuyas juntas se impermeabilizarán, siendo su diámetro máximo de 1,50 ml.
  5. Los depósitos para el agua captada cuyo destino sea el almacenamiento deben tener una capacidad mínima equivalente a la del agua necesaria para el consumo de un día. Estos depósitos estarán cubiertos y protegidos tanto del excesivo calor del verano, como de la congelación en invierno.
  6. Para que la presión dentro de la red no se reduzca o se haga negativa, habrá que tener en cuenta "el caudal máximo instantáneo" que es de 2,25 veces la media de gasto por unidad de tiempo.

#### **470. Depuración de aguas.**

- a) El saneamiento del agua para convertirla en microbiológicamente inofensiva debe pasar por dos etapas:
1. Etapa física.
  2. Etapa química.

- b) *Etapa física.* Su finalidad es corregir las aguas turbias haciendo desaparecer las partículas en suspensión para que el agua quede clara y transparente. Este es un requisito previo para que el agua sea tratada con desinfectantes.
- c) Se utilizarán filtros rápidos a presión, cuyo material será arena de grano fino (1mm).
- d) La eliminación de las partículas sólidas se consigue por la acción de un floculizante que se añadirá al agua antes de la filtración con sulfato aluminico.
- e) Los depósitos de arena deberá ser regenerados mediante la eliminación de sus primeros 20 ó 30 cm., que será sustituida por otra limpia o haciendo un lavado a contra corriente de la capa filtrante mediante chorros de agua a presión.
- f) *Etapa química.* El agua se desinfectará con cloro y sus compuestos, y yodo. La desinfección y puesta a punto de los depósitos se llevará a cabo por técnicos municipales competentes en colaboración con el Jefe de Sanidad Local, de acuerdo al volumen y características de los depósitos y según el método de potabilización empleado en instala iones fijas, semifijas o móviles, recomendándose que en cualquier caso, se le acople el dispositivo automático de distribución de clorógeno.

#### **471. Pozos negros y fosas sépticas.**

- a) Los pozos negros impermeables obligan a extraer cada seis meses el líquido residual y deben tener, como mínimo, una capacidad de 68 litros por persona y mes.
- b) Los pozos negros impermeables sólo pueden instalarse en terrenos que tengan estas características para que la parte líquida de los residuos se infiltre en el terreno.
- c) Deben instalarse a una distancia mínima de 2,00 m. de profundidad de la planta más baja de la vivienda o construcción, a unos 50 ml. de distancia de los pozos de agua potable y a 6 m. mínimo de los cimientos de las viviendas. Si los suelos son calizos o arcillosos, con peligro de fisurarse cuando se sequen, es imprescindible utilizar materiales impermeables o distanciarse 100 ml. de estos elementos.
- d) Las fosas sépticas compondrán el sistema de evacuación recomendado para aquellas viviendas o edificaciones donde no sea posible llegar con los sistemas de alcantarillado.
- e) El sistema constará de los siguientes elementos:
  1. Alcantarilla del edificio.
  2. Depósito de sedimentación de uno o varios compartimentos horizontales.
  3. Sistema de evacuación al subsuelo o a zanjas de arena filtrante o filtros de arena.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Disposiciones Transitorias.**

1. Se denomina suelo urbano en transición. al que proviniendo de sectores de suelo urbanizable programado, con un plan parcial vigente,<sup>13</sup> o bien convenios precedentes de las NNSS, el P.G.O.U. los incluye dentro de Unidades de Ejecución programadas.
2. El desarrollo urbanístico sobre este suelo podrá realizarse de dos maneras:
  - 2.1. Con las determinaciones del Plan Parcial, o convenio.
  - 2.2. Con las determinaciones establecidas en la Unidad de Ejecución del Plan General.

En el primer caso se podrá seguir el esquema de plazos previstos en Plan de Etapas del Plan Parcial, o convenio, siempre que éste no sea superior a los plazos previstos para la Unidades de Ejecución delimitada en el Plan General.

En el caso de que los plazos fijados en el Plan de Etapas del Plan Parcial sean superiores a los establecidos para la Unidad de Ejecución, o cuando aquellos no estén fijados, se deberán seguir los plazos que el Plan General establece para la Unidad de Ejecución correspondiente.

En ambos casos el ámbito de actuación deberá ser la unidad completa.

La vigencia del Proyecto de compensación será el límite temporal para acogerse a cualquiera de las opciones alternativas.

3. En cualquier caso, en suelo *urbano en transición*, el aprovechamiento susceptible de apropiación por parte de los propietarios será el correspondiente al aprovechamiento asignado por el planeamiento urbanístico de desarrollo que justifica su consideración, una vez verificados los deberes inherentes a la adquisición de esta facultad (al aprovechamiento), o el resultado de la aplicación del aprovechamiento tipo fijado por el presente PGOU para el Área de Reparto donde se ubique el suelo *urbano en transición*.
4. Los propietarios podrán optar entre los dos aprovechamientos (del planeamiento urbanístico de desarrollo o el tipo del Área de Reparto), según le resulte más beneficioso, comunicando al Ayuntamiento la opción adoptada antes de continuar el proceso de desarrollo urbano.
5. Para justificar el parámetro de aprovechamiento más beneficioso se utilizarán los criterios de ponderación contenidos en el PGOU (usos asimilables a los pormenorizados y coeficientes de ponderación del Área de Reparto).
6. El incumplimiento de deberes y plazos correlativos a la adquisición de facultades transformará el régimen especial del *suelo urbano en transición*, señalado en los párrafos anteriores, en el *régimen general del suelo urbano*.
7. En el caso de que este suelo no haya adquirido el derecho a urbanizar o al aprovechamiento urbanístico (por no haber procedido a la urbanización, equidistribución y cesión de suelo), una vez considerado este suelo como de régimen general, se podrá delimitar una actuación urbanística en los términos previstos en estas Normas, catalogándola y programándola dentro del cuatrienio de vigencia del PGOU en el que se produce el incumplimiento. Los plazos de adquisición de sucesivas facultades regirán a partir del momento preciso en que se produzca esta nueva delimitación y programación.

---

<sup>13</sup> En el caso de estar aprobado el Plan Parcial definitivamente y no estar publicado, será necesaria su publicación para poder considerarse como *suelo urbano en transición*.

8. Dentro del suelo urbano consolidado, queda prohibido, de forma expresa y taxativa, adjudicar aprovechamientos residuales (por diferencias de cálculos de edificación entre la situación de origen de un Plan Parcial y la que de forma general permite el Plan General) en aquellos espacios libres, de parcela o manzana, provenientes de Planes Parciales, dedicados a actividades de recreo, sociales o deportivas.

## ABREVIATURAS UTILIZADAS

PGOU	Plan General de Ordenación Urbana.
NN.SS.	Normas Subsidiarias de Planeamiento.
T.R.	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 1346/76, de 9 de Abril.
R.P.	Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 2159/78, de 23 de Junio.
RUVS	Ley 8/90 de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones de Suelo. (Ley que ha sido objeto de refundición por el Decreto Legislativo 1/1992).
R.G.	Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 3288/78, de 25 de Agosto.
R.D.	Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 2187/78 de 23 de Junio.
LC	Ley 25/88 de 29 de Julio sobre Carreteras y Caminos.
LPHE	Ley 16/85 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español.
LA	Ley de Aguas.
LCO	Ley 22/88, de 28 de Julio, de Costas.
BOP	Boletín Oficial del Estado.
LEP	Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de Diciembre de 1.954.
LIEN	Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.
LPA	Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de Julio de 1.958.