

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de diciembre de 2004, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del SUNP-15 «El Canal» del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) (Expte.: SE-533/04), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 9 de diciembre de 2004, aprobó definitivamente el Plan de Sectorización del SUNP-15 «El Canal» del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 18.1.05, y con el número de registro 334, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de diciembre de 2004, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del SUNP-15 «El Canal» del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el proyecto del Plan de Sectorización del SUNP-15, «El Canal», del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación aplicable.

#### H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto establecer la ordenación global y detallada del área de suelo urbanizable no programado SUNP-15 «El Canal», delimitada por el Plan General de Alcalá de Guadaíra. Los terrenos se sitúan al sur del polígono industrial «San Nicolás» y están delimitados físicamente por el Canal del Bajo Guadalquivir y el trazado del ferrocarril.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado el proyecto tramitado inicialmente como Programa de Actuación Urbanística manifestando que no sería posible la conexión viaria que el plan general propone con la autovía A-92 a través de un vial paralelo al canal del bajo Guadalquivir. El proyecto urbanístico propone el vial paralelo al citado canal conectando con la red local del polígono industrial colindante.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informando, con fecha 5.11.02, que no tiene inconveniente para la aprobación de la Modificación siempre que se incluyan en el documento todas las limitaciones y medidas de protección

inherentes a la Ley de Aguas, al Reglamento de Dominio Público Hidráulico y a la propuesta del Plan Hidrológico de Cuenca, pormenorizándose y concretándose, según corresponda, en los diferentes proyectos de urbanización o de obra que desarrollen sus determinaciones.

El estudio de inundabilidad de los terrenos afectados aportado por el Ayuntamiento exime de la autorización previa para ejecutar una serie de actuaciones en la zona de policía y considera que la Modificación respeta las zonas inundables a las que se refiere el artículo 67 del Plan Hidrológico de Cuenca.

c) La Delegación de Patrimonio de Andalucía de Renfe ha informado el proyecto estableciendo los siguientes condicionantes para el desarrollo del sector:

- Será por cuenta del promotor el coste del vallado y su mantenimiento de la zona colindante con el ferrocarril, debiendo valorarse dicho coste en el Estudio Económico-Financiero del proyecto.
- Será precisa la autorización previa de Renfe para realizar cualquier tipo de obra en la zona de afección del ferrocarril.

El informe propone asimismo la incorporación al proyecto de un Anexo que recoge las limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril y las condiciones de las ordenaciones derivadas de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y al Reglamento que la desarrolla.

d) Emasesa, empresa responsable del abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales, indica en su informe los puntos de conexión y los condicionantes técnicos necesarios para garantizar la prestación de los servicios.

e) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, establece los siguientes condicionantes para la prestación del servicio al nuevo sector:

- La capacidad de acceso a la red de distribución se encuentra en barras de 66 kV de la subestación «Alcores», siendo también posible el acceso a la subestación «Espaldillas» actualmente en ejecución.

- En aplicación del R.D. 1955/2000 los promotores del plan parcial deberán ejecutar las instalaciones de extensión necesarias.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.b) del Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede, bajo este aspecto, su aprobación debiendo introducir en sus determinaciones los condicionantes derivados de los informes sectoriales que constan en el expediente.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto del Plan de Sectorización del SUNP-15 "El Canal", del municipio de Alcalá de Guadaíra (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal con fecha 17 de junio de 2004, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos especificados por el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados, con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de los Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ANEXO II

#### TITULO PRELIMINAR

#### AMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

##### Art. 1. Objeto y contenido.

El presente Plan de Sectorización tiene por objeto el desarrollo del Plan general de Ordenación de Alcalá de Guadaíra, para los suelos delimitados en el Sector SUNP-15, denominado «El Canal», para conseguir su transformación en suelo urbanizable ordenado.

Su ámbito territorial es el delimitado en plano ORD-1.

##### Art. 2. Vigencia.

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones fijadas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 3. Documentación del Plan de Sectorización; contenido y valor relativo de sus elementos.

1. Los distintos documentos del Plan de Sectorización integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos gene-

rales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.

2. En casos de discordia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) La Memoria del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera de forma supletoria para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.

b) Plano de Calificación a escala 1:1.000, que expresa los usos del suelo de los sistemas y las Ordenanzas de aplicación en cada zona. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

c) Plano de Alineaciones, Rasantes y Definición Geométrica a escala 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

d) Plano de Unidades de Ejecución y Plan de Etapas a escala 1:1.000, expresa la delimitación del único polígono coincidente con el Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación cuyas determinaciones en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

e) Esquemas de Infraestructuras a escala 1:1.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes básicas de servicios. Son planos de ordenación cuyos contenidos tienen el carácter directivo para los Proyectos de Urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

f) Plan de Etapas. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los promotores del Plan.

g) Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece la legislación vigente.

h) Las presentes Normas y Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

#### TITULO PRIMERO

#### DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLAN DE SECTORIZACION

##### Art. 4. Desarrollo.

1. El grado pormenorizado en la ordenación del presente Plan de Sectorización permitirá, tras su aprobación, el desarrollo de la actividad de ejecución.

2. En desarrollo del Plan de Sectorización podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en el art. 15 de la Ley 7/2002.

## Art. 5. Gestión.

1. La totalidad del Sector constituye una única unidad de ejecución del Plan de Sectorización, que se llevará a efecto por el Sistema de Compensación.

2. La Administración Urbanística Actuante será el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

## Art. 6. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan de Sectorización y de sus instrumentos de desarrollo se efectúan mediante Proyecto de Urbanización de los previstos en la Ley 7/2002 (art. 98).

2. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido especificado en el art. 98.3 de la Ley 7/2002 y cumplirá las especificaciones que para el mismo se establecen en las presentes Ordenanzas.

3. El Proyecto de Urbanización comprenderá como mínimo la totalidad de las obras y servicios necesarios en cada fase de ejecución.

e) Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya.

## Art. 9. Actuaciones en el Area previas a su desarrollo.

1. No se podrá edificar en el Sector hasta un tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

a) Constitución de la Junta de Compensación.

b) Ejecución de las obras de urbanización básica o su afianzamiento.

c) Ejecución o afianzamiento de las obras de urbanización correspondientes a la fase en que se ubique la edificación.

d) Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

2. En tanto no se cumplan los anteriores requisitos no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones en el Area que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente y cuando no haya de dificultar la ejecución del Planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el art. 52.3 de la Ley 7/2002 con las garantías que el mismo prevé en orden a su demolición.

## TITULO SEGUNDO

## REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

## Art. 7. Régimen urbanístico de la propiedad.

1. Las facultades y derechos de los propietarios en el Sector se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el Planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por el presente Plan de Sectorización.

## Art. 8. Obligaciones y cargas de los propietarios.

1. Los propietarios de terrenos situados dentro del Sector están obligados a:

a) Ceder al Ayuntamiento la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, dotaciones y equipamientos públicos y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) Ceder al Ayuntamiento la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. Los adjudicatarios del aprovechamiento urbanístico del Sector integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:

a) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo que se establezca al efecto, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

b) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada hasta el momento en que ésta sea recepcionada por el Ayuntamiento (ver art. 12 de las presentes Normas).

c) Presentar garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable, del diez (10%) por ciento del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del presente Plan de Sectorización.

d) Edificar los solares en los plazos fijados por el presente Plan de Sectorización.

## TITULO TERCERO

## CONSERVACION DE LA URBANIZACION DEL SECTOR

## Art. 10. Entidad Urbanística de Conservación.

1. Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por la Junta de Compensación, se constituirá, con carácter indefinido y obligatorio para todos los propietarios de terrenos incluidos en el sector, una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el art. 153 de la Ley 7/2002, cuyo ámbito de actuación será la totalidad del Sector objeto del presente Plan de Sectorización.

2. La Entidad Urbanística de Conservación se constituirá a instancias de la Junta de Compensación con carácter previo a la concesión de la primera licencia de edificación de las parcelas lucrativas.

## Art. 11. Participaciones y cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en este Plan de Sectorización y de las públicas identificadas en el Proyecto de Reparcelación que sean susceptibles de explotación económica mediante concesión conforme al régimen de usos admitido por este Plan de Sectorización, una vez formalizada dicha concesión.

2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.

3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de las parcelas resultantes, las participaciones correspondientes a las mismas, serán asumidas a todos los efectos los efectos por la Junta de Compensación.

4. Las cuotas de participación en la Entidad Urbanística de Conservación, serán las resultantes del Proyecto de Reparcelación que se formule inexecución del presente Plan, que podrán o no ser coincidentes con las cuotas de adjudicación.

5. En toda escritura de transmisión y explotación de fincas en el sector o área de actuación, se reflejarán las obligaciones referentes a dicha conservación que deberá asumir obligatoriamente cada uno de los propietarios que deba integrarse en dicha entidad, en garantía de su seguridad jurídica, dando cuenta de la transmisión efectuada al Ayuntamiento.

Art. 12. Comienzo de la responsabilidad de la Entidad Urbanística de Conservación.

1. La Entidad Urbanística de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, una vez que sean recibidas por el Ayuntamiento. Hasta el momento de la recepción de dichas obras de urbanización, la conservación correrá a cargo de la Junta de Compensación.

2. La recepción de las obras de urbanización se realizará por el Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en el art. 154 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 13. Concesión de los suelos dotacionales.

La Administración Local para garantizar el mejor mantenimiento y nivel de servicio a los usuarios de los equipamientos docentes, deportivos y de interés público y social, podrá conceder su construcción, gestión o administración, de acuerdo con la legislación vigente, a la Junta de Compensación, a alguno de sus miembros o a la Entidad Urbanística de Conservación, que a su vez podrán transmitirlos en las condiciones que se fijen en el Acuerdo de concesión.

TITULO CUARTO

NORMAS BASICAS DE USOS

CAPITULO 1.º

Clases y tipos de usos

Art. 14. Uso pormenorizado.

1. Uso pormenorizado es aquel que el Plan asigna a una Zona de Ordenanza. El uso pormenorizado puede ser:

a) Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a cada Zona de Ordenanza.

b) Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

2. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a) Uso exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque le permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de la Zona.

b) Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

Art. 15. Uso prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan de Sectorización por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en una Zona de Ordenanzas.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la Zona de que se trate.

b) Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el Plan de Sectorización.

c) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Art. 16. Uso Público y Uso Privado.

Usos públicos son todos aquellos que desarrolle la Administración en régimen de derecho administrativo, directa o indirectamente.

Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración en régimen de derecho privado, ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Art. 17. Tipos de usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en el cuadro adjunto:

| Usos globales                                     | Usos pormenorizados   |
|---|---|
| 1. Industrial                                     | 1.1. Indust. Intensivo<br>1.2. Indust. Extensivo  |
| 2. Terciario y Servicios                          | 2.1. Hospedaje<br>2.2. Comercio<br>2.2.1. Local comercial<br>2.2.2. Agrupación comercial<br>2.2.3. Grandes superf. Comerciales<br>2.3. Oficinas |
| 3. Dotacionales y Servicios públicos              | 3.1. Deportivo<br>3.2. Servicios de interés público y social  |
| 4. Espacios libres                                |   |
| 5. Transportes e infraestructuras urbanas básicas | 5.1. Viario<br>5.2. Infraestructuras urbanas básicas  |

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por la condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPITULO 2.º

Condiciones comunes a todos los Usos

Art. 18. Condiciones de usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se indica.

2. Además de las condiciones básicas que se señalan para casa uso deberán cumplir, si procede, las básicas de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la Zona en que se encuentra.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

Art. 19. Usos de los sótanos.

En los sótanos sólo se podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.
2. Aparcamientos y garajes.
3. Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Art. 20. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollan dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Las condiciones de edificación aplicables serán, en todo caso, las que establezca la ordenanza reguladora correspondiente a la calificación urbanística de los terrenos.

### CAPITULO 3.º

#### Uso industrial

Art. 21. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformaciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda y almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transportes u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados.

a) Industrial intensivo: cuando la actividad industrial tiene lugar en parcelas de dimensiones no superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados.

b) Industrial extensivo: cuando la actividad industrial requiere una dimensión de parcela superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados.

Art. 22. Condiciones generales del uso industrial.

Serán de aplicación los artículos 310 al 321 del Plan de Alcalá de Guadaíra.

### CAPITULO 4.º

#### Uso terciario y servicios

Art. 23. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso terciario es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos:

a) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al pública mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas, o a prestar servicios a particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

b.1. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

b.2. Agrupación comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

b.3. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos superiores a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a los mil (1.000) metros cuadrados en el no alimentario.

c) Oficinas: es aquel servicio que corresponde a actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Art. 24. Prohibición del uso comercial de grandes superficies de tipo alimentario.

La implantación del uso de grandes superficies comerciales de tipo alimentario, según ha quedado definido en el artículo anterior, queda prohibido en todo el ámbito del presente Plan de Sectorización.

Sección 1.ª Condiciones particulares de uso pormenorizado de hospedaje

Art. 25. Condiciones de aplicación.

1. Su regulación se hará aplicando las condiciones de uso de vivienda, señaladas en el Plan General, complementadas con las disposiciones oficiales en materia hotelera.

2. Las actividades o usos complementarios se sujetarán a las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas para cada uso pormenorizado.

Sección 2.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio

Art. 26. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados.

Art. 27. Circulación Interior.

1. En los locales comerciales de la categoría b1, definida en el artículo 23, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En locales de las categorías b2 y b3, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) cen-

tímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

#### Art. 28. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### Art. 29. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

No obstante, se permitirá la reducción del parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

#### Art. 30. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados por cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b2, definida en el artículo 23, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

#### Art. 31. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### Art. 32. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

### Sección 3.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas

#### Art. 33. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales

en los que se produce la actividad. En ningún caso la superficie será menor de seis (6) metros cuadrados.

#### Art. 34. Accesos interiores.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### Art. 35. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

#### Art. 36. Altura libre de pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

#### Art. 37. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

## CAPITULO 5.º

### Uso dotacional y servicios públicos

#### Art. 38. Definición y usos pormenorizados.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible el enriquecimiento cultural, la salud, el ocio y el bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en comunidad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b) Servicios de interés público y social, que comprende a su vez entre otros, los siguientes usos:

b1. Sanitario.

b2. Asistencial.

b3. Cultural.

b4. Administrativo público.

b5. Religioso.

b6. Lúdico.

b7. Equipamiento comunitario comercial.

#### Art. 39. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el Plan de Sectorización destina para ellas y que, tales efectos, se representan en el Plano de Calificación.

## CAPITULO 6.º

## Uso espacios libres

## Art. 40. Definición.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo, paseo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general, a mejorar las condiciones paisajísticas del Sector. En razón de su destino, se caracterizan por su posición, sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación, en todo caso, vinculada a la naturaleza del uso.

## Art. 41. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los espacios libres serán de aplicación en las parcelas que el Plan de Sectorización destinada para ellas y que, a tales efectos, se representan en el Plano de Calificación.

## Art. 42. Condiciones de edificación.

Se podrán autorizar construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para uso socio-cultural y de ocio con una ocupación máxima del cuatro por ciento (4%) de su superficie, sin rebasar la altura media del árbol de «porte-tipo» de las especies próximas y, en ningún caso, los siete (7) metros de altura.

## CAPITULO 7.º

## Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas

## Art. 43. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el establecimiento de vehículos dentro de la propia red.

b) Infraestructuras urbanas básicas: integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

## Art. 44. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el Plan destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica en el Plano de Calificación. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

## Sección 1.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado viario

## Art. 45. Sendas públicas para los peatones.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, sepa-

radas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas estanciales y de espacios libres, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

## Art. 46. Características generales del viario.

1. El viario se proyectará con las características que se derivan de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. En el cruce entre vías peatonales y espacios libres con viario rodado, el diseño de estas últimas garantizará la continuidad de las primeras, mediante los elementos de urbanización necesarios.

## Sección 2.ª Condiciones particulares del uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas

## Art. 47. Compatibilidad.

1. Se autoriza la compatibilidad para la implantación de las instalaciones superficiales necesarias para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, en cualquiera de los suelos de Sistemas o Zonas de Ordenanzas, siempre que no impida o dificulte el uso determinado previsto en este Plan y obtenga la previa autorización municipal.

2. La implantación de las instalaciones lineales necesarias para el adecuado funcionamiento de las Infraestructuras Urbanas Básicas, se realizará siempre de forma subterránea por los suelos calificados por el presente Plan de viario o espacios libres públicos o privados afectados por la correspondiente servidumbre.

## TITULO QUINTO

## NORMAS BASICAS DE EDIFICACION

## CAPITULO 1.º

## Aplicación y condiciones de la edificación

## Art. 48. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las edificaciones que se realicen en ejecución del presente Plan. Estas normas no podrán ser modificadas por los instrumentos que lo desarrollen.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos Capítulos de este Título tendrán el significado y el alcance que se expresa en sus definiciones.

## Art. 49. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona y los Estudios de Detalle que se formulen, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- Condiciones de parcela.
- Condiciones de situación y forma de los edificios.
- Condiciones de calidad e higiene.
- Condiciones de dotaciones y servicios.
- Condiciones de seguridad.
- Condiciones ambientales.
- Condiciones de estética.

3. Además todas las construcciones cumplirán las condiciones previstas en el D. 72/1992, sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

## CAPITULO 2.º

### Condiciones de la parcela

#### Art. 50. Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

#### Art. 51. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

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

a) Manzana: es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de la alineaciones exteriores.

c) Linderos: son líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

#### Art. 52. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones.

#### Art. 53. Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirá la segregación de parcelas cuando así lo establezcan las Ordenanzas de Zona.

2. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando a las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el Plan de Sectorización, o este establezca su carácter indivisible. Las parcelas de dimensión igual o menor que serán indivisibles.

#### Art. 54. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su Código urbanístico, según el presente Plan de Sectorización, el Proyecto de Compensación y los Proyectos de Parcelación que lo desarrollen.

#### Art. 55. Condiciones para la edificación de una parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

##### a) Condiciones de urbanización:

I) Estar integrada en un área donde se hayan ejecutado las obras de urbanización.

II) Que aún no estando ejecutadas dichas obras, se garantice el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, para simul-

tear las obras de urbanización y las de edificación, según el art. 149.1.b) de la LOUA.

b) Condiciones de Gestión: Proceder de las segregaciones efectuadas en el Proyecto de Compensación y de Parcelación en su caso.

c) Condiciones dimensionales: Satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan de Sectorización, en relación a:

I) Superficie: Que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II) Linderos: Que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

## CAPITULO 3.º

### Condiciones de situación y forma de los edificios

#### Sección 1.ª Definición

#### Art. 56. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

#### Sección 2.ª Condiciones de posición del edificio en la parcela

#### Art. 57. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en el Plano de Alineaciones y Rasantes, que separa los suelo destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

#### Art. 58. Línea de edificación y fondo edificable.

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

2. Fondo edificable es la línea definida dimensionalmente por las Ordenanzas de Zona, que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre interior de la parcela.

#### Art. 59. Fachada y medianería.

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

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

#### Art. 60. Separación a linderos.

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

2. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al trasero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones par-



ticulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que pueden situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

3. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos.

#### Art. 61. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece puede existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral o medianera.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

#### Art. 62. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de otros edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

#### Art. 63. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el Plan de Sectorización como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

### Sección 3.<sup>a</sup> Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

#### Art. 64. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela neta. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie de la parcela que pueda ser ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

#### Art. 65. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

#### Art. 66. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

#### Art. 67. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedasen libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas, según lo establecido en el artículo siguiente.

#### Art. 68. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición del aprovechamiento neto y ocupación y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y de estética que, en cada caso, sean de aplicación a los edificios principales.

### Sección 4.<sup>a</sup> Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

#### Art. 69. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de los parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El cociente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total ( $m^2t$ ) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela ( $m^2s$ ).

Art. 70. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las Ordenanzas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso desde espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubieran en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Se computará los volados y las terrazas en las proporciones fijadas en el apartado 2 del artículo 231 del Plan General.

Art. 71. Consideraciones del coeficiente de edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Sección 5.<sup>a</sup> Condiciones de volumen y forma de los edificios

Art. 72. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Art. 73. Altura del edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a) Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.

b) Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cuál se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes,

Art. 74. Altura máxima.

1. Altura máxima será la señalada en las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estos dos parámetros, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Art. 75. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalase como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar

sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entiende que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Art. 76. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de treinta (30) grados sexagesimales, no pudiendo exceder la altura en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPTMA, y en su defecto el buen hacer constructivo.

c) Antepechos, barandillas o remates ornamentales que no podrán rebasar en más de uno cuarenta (1,40) metros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos con cerrajería.

d) Los paneles de captación de energía solar.

Art. 77. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. En calles en pendiente la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonamiento de la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud.

2. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, aplicando los criterios señalados en el punto anterior.

3. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada uno de las viales hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones exteriores de ambas vías siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable.

Art. 78. Regulación de las plantas de una edificación. Será de aplicación el artículo 229 del Plan General.

Art. 79. Altura de piso, altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

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

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Art. 80. Patios.

1. Patios es todo espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio, o crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

2. La patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a1. Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

a2. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o un espacio libre.

c) Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera.

Art. 81. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes.

Art. 82. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Art. 83. Dimensión de los patios de parcela.

1. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

| Uso del Local                                     | Dimensión mínima |              |
|---|------------------|--------------|
|   | Relativa         | Absoluta (m) |
| - Si iluminan a piezas habitables excepto cocinas | H/3              | 3,00         |
| - Si sólo iluminan cocinas                        | H/5              | 3,00         |
| - Patios de ventilación                           | H/5              | 3,00         |

2. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, con una superficie no inferior a nueve (9) metros cuadrados. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medio en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

3. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo 89.

Art. 84. Dimensión de los patios abiertos.

Se considerarán patios abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abra a la misma sea  $F \geq 1,5 P$ .

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cinco (1,5) metros.

El frente mínimo no podrá ser inferior a tres (3) metros, si ambos testeros son ciegos, ni a seis (6) metros si los testeros cuentan con huecos.

Art. 85. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos sesenta (260) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 86. Cota de pavimento.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o ventilación.

Art. 87. Acceso a patio.

1. Cualquier tipo de patio en edificio de uso colectivo contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Previa justificación razonada podrá exonerarse del cumplimiento de dicha obligación.

Art. 88. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) de la del patio de dimensiones mínimas según las condiciones establecidas en el artículo 83. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Art. 89. Régimen jurídico de los patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad, establecida mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, a fin de completar las dimensiones del patio. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas.

2. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

#### CAPITULO 4.º

##### Condiciones de calidad e higiene en los edificios

Art. 90. Definición.

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

##### Sección 1.ª Condiciones de calidad

Art. 91. Calidad de las construcciones.

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Art. 92. Condiciones de aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento acústico y las condiciones de aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán las Normas Básicas de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

#### Sección 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

##### Art. 93. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

##### Art. 94. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

##### Art. 95. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrollen, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

##### Art. 96. Piezas habitables en plantas sótano.

Se regirán según lo dispuesto en el artículo 239 del Plan General.

##### Art. 97. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:00) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Los locales con ventilación exclusivamente realizada por medios mecánicos, sólo se admitirán cuando sean destinados a un uso que por sus especiales características requieran el aislamiento de luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.

3. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseo, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrán llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

##### Art. 98. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a estancia y descanso dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

## CAPITULO 5.º

### Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

#### Art. 99. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme al destino que tienen previsto.

#### Sección 1.ª Dotación de agua

##### Art. 100. Dotación de agua potable.

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

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

##### Art. 101. Dotación de agua caliente.

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

#### Sección 2.ª Dotación de energía

##### Art. 102. Electricidad.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

##### Art. 103. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados líquidos del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Sección 3.ª Dotaciones de comunicación

##### Art. 104. Telefonía.

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

##### Art. 105. Telecomunicaciones.

Los edificios cumplirán las disposiciones establecidas en el R.D. 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios.

##### Art. 106. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

#### Sección 4.ª Servicios de evacuación

##### Art. 107. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la

base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art. 108. Evacuación de humos.  
Será de aplicación el artículo 248 del Plan General.

Art. 109. Evacuación de residuos sólidos.  
Será de aplicación el artículo 249 del Plan General.

#### Sección 5.ª Instalaciones de confort

Art. 110. Instalaciones de clima artificial.

1. Todo edificio en el que exista locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor o frío que pueda mantener las condiciones de temperaturas fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Salvo en el caso de los locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

4. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales con competencias en la materia.

5. La salida de aire caliente de refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Art. 111. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras y rampas mecánicas.

2. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con las escaleras.

5. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

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

7. En cualquiera que se la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

#### CAPITULO 6.º

##### Condiciones de seguridad en los edificios

Art. 112. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

Art. 113. Accesos a las edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir en número del edificio.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, privativo o comunal, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

Art. 114. Señalización en los edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondientes a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañoado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, así como para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 115. Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. La anchura del hueco no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, ni a doscientos once (211) centímetros de altura.

2. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública, en el sentido de evacuación.

Art. 116. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otra piezas que integran la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

#### Art. 117. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de un local de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. Los rellanos de las escaleras tendrán un ancho igual o superior al del tiro. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños de tiro estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. Se entenderán que cumplen estas condiciones las soluciones suficientes avaladas por la experiencia o las nuevas confirmadas por ensayos. La altura libre de las escaleras remitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. Se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de estos fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

#### Art. 118. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

#### Art. 119. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establecen la Norma Básica de la edificación NBE-CPI, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango y ámbito Autonómico.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

#### Art. 120. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida

por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse.

#### Art. 121. Prevención de las caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

### CAPITULO 7.º

#### Condiciones ambientales

#### Art. 122. Definición.

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

#### Art. 123. Compatibilidad de actividades.

1. En el ámbito del presente Plan de Sectorización solamente podrá instalarse actividades autorizadas por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible deberá:

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

b) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudieran producir, solamente por chimenea de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiesen, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.

e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

#### Art. 124. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las condiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 125. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

## CAPITULO 8.º

### Condiciones de estética

Art. 126. Definición.

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

Art. 127. Aplicación.

Las condiciones estéticas son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes normas básicas y en las Ordenanzas de Zona.

Art. 128. Armonización de las construcciones con su entorno.

Las construcciones deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuviesen situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas diesen frente y otros aspectos desde lugares que permitiesen su vista.

Art. 129. Tratamiento de las plantas bajas.

1. En las obras de edificación que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizarse con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio.

2. Las fachadas de los locales en planta baja deberán ejecutarse con el resto de la edificación y su acabado comprenderá como mínimo:

a) Las partes macizas se ejecutarán completamente, al mismo nivel de acabados que el resto de la edificación.

b) Los huecos, si no se ejecutaran los escaparates, quedarán cubiertos por un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado o bien, con otros materiales de acabado estético similar.

Art. 130. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color

de los mismos, en función de los criterios de composición estéticos que se establezcan en las Condiciones Particulares.

Art. 131. Elementos salientes.

Serán de aplicación el artículo 280 («Salientes») y el artículo 279 («Cornisas y aleros») del Plan General.

Art. 132. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Art. 133. Medianerías.

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

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

Art. 134. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:

a) Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanos, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos (200) centímetros.

b) Mediante soluciones diáfanos de doscientos (200) centímetros de altura total.

3. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos (200) centímetros de altura máxima.

4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

## TITULO SEXTO

### NORMAS BASICAS DE URBANIZACION

Art. 135. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del presente Plan de Sectorización, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

#### Sección 1.ª La urbanización de los espacios viarios

Art. 136. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de doscientos (200) centímetros; en cualquier caso, la anchura óptima vendrá en función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima de cero coma veinticinco (0,25) por ciento para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de doscientos (200) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en las presentes Normas.

Art. 137. Condiciones de diseño de viario.

El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes básicas y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan, deberá en todo caso estar adecuadamente justificada. La previsión de medianas en el viario es asimismo vinculante.

Art. 138. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su deferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirá las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Art. 139. Estacionamientos en vía pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán en el tránsito por éstas, debiendo cumplir las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación, en lo que a anchura se refiere:

- Aparcamiento en línea, doscientos veinticinco (225) centímetros.
- Aparcamiento en batería, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

### Sección 2.<sup>a</sup> La urbanización de los espacios libres

Art. 140. Diseño.

1. El diseño de los espacios libres se acomodará a la posición, superficie y funciones a desarrollar por cada uno de ellos.

2. De manera general se tratará de integrar los lugares de paseo, con los de estancia y lúdicos.

3. Las líneas de árboles y la pavimentación apoyarán los ejes ordenadores básicos y potenciarán los hitos paisajísticos.

Art. 141. Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseños adecuados.

### Sección 3.<sup>a</sup> Las infraestructuras urbanas básicas

Art. 142. Dimensionamiento de redes.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de la totalidad del suelo de la actuación, que pueda influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no considerada en las escorrentías.

Art. 143. Red de abastecimiento.

Para usos industriales la red se dimensionará como mínimo para un consumo de un (1) litro por segundo y hectárea bruta.

Art. 144. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán las que establezcan los Proyectos de Urbanización.

2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de abastecimiento de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Art. 145. Red de saneamiento.

1. El sistema de saneamiento y drenaje de aguas pluviales será unitario.

2. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros y la velocidad máxima a sección llena de tres (3) metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

3. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiese una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

4. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Art. 146. Disposiciones generales para otras conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Toda la urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía eléctrica y telecomunicaciones. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

Art. 147. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando están acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hiciesen simultáneamente.



2. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin.

Art. 148. Ordenación del subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no robados de dominio público o privado afectado por su correspondiente servidumbre.

## TITULO SEPTIMO

### CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

#### CAPITULO 1.º

##### Disposiciones preliminares

Art. 149. Condiciones particulares de zona.

Las condiciones particulares u Ordenanzas de Zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

Art. 150. Zonas.

El presente Plan de Sectorización, en función de los objetivos que persigue, distingue dos zonas:

- Zona Industrial.
- Zona Dotacional y de Servicios Públicos.

Art. 151. Fases de ejecución de las edificaciones.

1. Las parcelas insegregables que resulten en el Proyecto de Compensación o en los Proyectos de Parcelación de la aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante la formulación de un Estudio de Detalle, así como un Anteproyecto Inicial con la suficiente definición arquitectónica.
- b) Que cada fase consuma como máximo la edificabilidad correspondiente a la superficie de la misma.
- c) Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.

3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado, de acuerdo con el estudio de Detalle.

#### CAPITULO 2.º

##### Condiciones particulares de la zona industrial

Art. 152. Delimitación de subzonas.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con la letra I, que comprende a su vez las subzonas Z1 y Z2.

Art. 153. Condiciones particulares de parcelación.

En desarrollo del presente Plan de Sectorización se redactará un Proyecto de Parcelación, si éste no se hubiera incluido en el Proyecto de Compensación, que abarcará como mínimo cada una de las subzonas establecidas, de conformidad con las siguientes determinaciones:

1. Para la subzona Z1:

- a) Superficie mínima de parcela: doscientos (200) metros cuadrados.
- b) Longitud mínima del lindero frontal: diez (10) metros.

2. Para la subzona Z2:

- a) Superficie mínima de parcela: trescientos treinta y cinco (335) metros cuadrados.
- b) Longitud mínima del lindero frontal: quince (15) metros.

Art. 154. Condiciones particulares de uso.

1. El uso determinado en las subzonas Z1 y Z2 será el industrial intensivo.

2. Como resultado de las posibles agregaciones que se puedan realizar, se contempla el industrial extensivo como uso permitido (en parcelas  $\geq 3.000$  m<sup>2</sup> el uso industrial será extensivo). Además son usos permitidos los que se señalan a continuación, en función del tamaño de parcela, con las condiciones siguientes:

a) En parcelas  $< 3.000$  m<sup>2</sup>:

- Comercio en categorías b1 y b2.
- Oficinas.
- Hospedaje.
- Dotacional y servicios públicos: Se admiten los usos socio-cultural, deportivo y público-administrativo, y el resto de usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.
- Infraestructuras urbanas básicas.

b) En parcelas  $\geq 3.000$  m<sup>2</sup>:

- Residencial: se admite el uso de vivienda siempre que está adscrita al edificio industrial o terciario, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y con una superficie máxima construida de ciento veinticinco (125) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso vivienda.
- Hospedaje.
- Comercio en categorías b1, b2 y b3 del tipo no alimentario.
- Oficinas.
- Dotacional y servicios públicos: Se admiten todos sus usos pormenorizados en situación de edificio exclusivo.

Art. 155. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Para parcelas  $< 3.000$  m<sup>2</sup>:

a) La edificación deberá situar su línea de fachada en la alineación exterior, salvo en aquellas parcelas con un frente superior a veinte (20) metros en las que puede separarse de la misma siempre que el ancho mínimo de dicho espacio libre sea de seis (6) metros. En este supuesto corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras de la edificación colindante.

b) Separación a linderos laterales y testero: No se establece retranqueo, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros.

2. Para parcelas  $\geq 3.000$  m<sup>2</sup>:

- a) Se establece un retranqueo mínimo de la edificación respecto a la alineación exterior de ocho (8) metros.
- b) Separación a linderos laterales y testero: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

3. El espacio libre resultante del retranqueo de la edificación respecto a la alineación exterior, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de

carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo, almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos, deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres.

4. Ocupación. En ambos tipos de parcela no podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero.

5. Altura máxima de la edificación: En ambos tipos de parcela, se establece en número de plantas de dos (PB+1), con una altura máxima total en metros de diez (10).

Estas limitaciones de alturas podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

a) Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a uno con veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

b) La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.

6. salientes en la alineación oficial exterior: No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones generales del Título VIII de las Normas del Plan General.

Art. 156. Condiciones particulares de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela, para cada subzona, es el siguiente:

1. Subzona Z1: uno con cero cuatro (1,04) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. Subzona Z2: un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

Art. 157. Dotación de aparcamiento.

Dado que en la ordenación establecida se prevén plazas de aparcamiento público suficientes, cumpliéndose sobradamente los estándares mínimos fijados por la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se recomienda de modo orientativo, reservar en el interior de las parcelas espacio suficiente para una (1) plaza por cada (200) metros cuadrados construidos o fracción, destinado a aparcamiento de turismos. Este espacio será independiente del necesario para vehículos pesados relacionados con la actividad industrial.

Art. 158. Condiciones particulares de los cerramientos de parcela.

Cualquiera que sea la tipología de edificación, será obligatoria la construcción de un cerramiento perimetral que defina los límites de la parcela. Los cerramientos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

a) La altura total de la cerca será de dos (2) metros y dispondrá de puerta practicable.

b) Las cercas medianera se construirán por la industria que primero se establezca, con la calidad y condiciones estéticas acordes con la fachada de la edificación.

### CAPITULO 3.º

Condiciones particulares de la zona dotacional y servicios públicos

Art. 159. Delimitación.

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación con las letras C (Dotacional Comercial), S (Dotacional Social) y D (Dotacional Deportivo).

Art. 160. Condiciones particulares de uso.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, se podrá disponer cualquier otro uso dotacional y servicios públicos siempre que no interfiera el desarrollo de las actividades propias del uso determinado.

Art. 161. Condiciones particulares de posición de la edificación.

La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que:

a) No queden medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes están calificadas como Uso Industrial o Uso Dotacional y Servicios Públicos, las edificaciones deberán retranquearse de los linderos correspondientes una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, con un mínimo de cuatro (4) metros.

Art. 162. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela se regula por la aplicación de los índices siguientes en función del uso determinado:

- Deportivo: cero con siete (0,7) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela.

- SIPS: un (1) metro cuadrado construido por metro cuadrado de parcela.

Art. 163. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (PB+1). La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

Sevilla, 5 de abril de 2005.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

### CONSEJERIA DE EMPLEO

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Málaga, notificando Resolución de expediente sancionador en materia de Seguridad e Higiene.*

En virtud de lo dispuesto en los arts. 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por el presente anuncio se notifica al interesado que se relaciona el siguiente acto administrativo, para cuyo conocimiento íntegro podrá comparecer en la sede de la Delegación de Empleo de Málaga, Servicio de Administración Laboral (Sección de infracciones y sanciones), sito en C/ Manuel Agustín Heredia, núm. 26, 2.ª planta, de Málaga.

Interesado: Francisco Arroyo Colmenero.

Expediente: 0594/04.

Infracción: Art. 12.5 del R.D.L. 5/2000, de 4 de agosto.

Sanción: 3.005,08 euros.