

TÍTULO III
ORDENANZAS
CAPÍTULO I

Disposiciones de carácter general

Artículo III.1. Definición.

El presente Título contiene las Normas que ordenan el ejercicio de los usos y actividades y la edificación, regulando: las condiciones de urbanización; la utilización del espacio exterior; el uso y aprovechamiento, las condiciones constructivas, técnicas, sanitarias, de seguridad, estéticas, el deber de conservación y su límite en la ruina, todo ello de la edificación, así como la protección del patrimonio catalogado.

Artículo III.2. Categorías de usos y su articulación en el sistema urbano.

A efectos de aplicación de estas Normas se contemplan los usos globales siguientes:

- a) Residencial o de alojamiento.
- b) Industrial.
- c) Terciario de servicios y de instituciones públicas.
- d) Espacios libres y zonas verdes.
- e) Infraestructuras.
- f) Agropecuario.

Siendo la articulación de usos compatibles entre sí, la forma de utilización histórica del espacio urbano integrado, su fomento deberá constituir objetivo fundamental en la gestión de las presentes PGOU, por oposición a la alternativa zonal segregada. El uso de alojamiento, por constituir el núcleo residencial integrado, comparte su espacio con los restantes usos compatibles con él, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

Artículo III.3. Condiciones y relaciones entre actividades y usos.

El PGOU regula los usos para garantizar su viabilidad urbanística y económica, la gestión del PGOU deberá ejercer ajustes en las relaciones prefiguradas por el PGOU entre los usos y las actividades, debiendo promover las medidas de adaptación de la normativa del Plan a la realidad cambiante. Artículo III.4. Condiciones generales de la edificación.

1. Objeto.

Se establecen las limitaciones a que han de ajustarse las edificaciones, así como la forma de precisar y aplicar estas limitaciones y las condiciones de calidad de la edificación.

Las edificaciones deberán cumplir en todo caso las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación CTE que se enumeran a continuación:

DB-SE 3.1	Exigencias básicas de seguridad estructural
DB-SI 3.2	Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio
SI 1	Propagación interior
SI 2	Propagación exterior
SI 3	Evacuación
SI 4	Instalaciones de protección contra incendios
SI 5	Intervención de bomberos
SI 6	Resistencia al fuego de la estructura
DB-SU 3.3	Exigencias básicas de seguridad de utilización
SU1	Seguridad frente al riesgo de caídas
SU2	Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento
SU3	Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento
SU4	Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada
SU5	Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación
SU6	Seguridad frente al riesgo de ahogamiento
SU7	Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento
SU8	Seguridad frente al riesgo relacionado con la acción del rayo

DB-HS 3.4	Exigencias básicas de salubridad
HS1	Protección frente a la humedad
HS2	Eliminación de residuos
HS3	Calidad del aire interior
HS4	Suministro de agua
HS5	Evacuación de aguas residuales
DB-HR 3.5	Exigencias básicas de protección frente el ruido
DB-HE 3.6	Exigencias básicas de ahorro de energía
HE1	Limitación de demanda energética
HE2	Rendimiento de las instalaciones térmicas
HE3	Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación
HE4	Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria
HE5	Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

Los proyectos de edificación deberán justificar que las soluciones que se proyecten cumplan las citadas exigencias en los términos que se establecen en el CTE, de igual manera se justificarán las prestaciones del edificio que mejoren los niveles exigidos en el CTE.

2. Tipos de edificación.

El tipo de edificación de cada porción concreta del suelo se establece en la planimetría por medio de alineaciones que lo delimitan y categorías de Ordenanzas que determinan las dimensiones o relación entre dimensiones que miden el aprovechamiento, así como las cantidades máximas de las mismas que corresponden al tope de aprovechamiento.

Con carácter general se establecen los tipos siguientes:

- Edificación de uso mixto, de varias plantas, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas.
- Edificación de uso mixto, de varias plantas, en edificios exentos con espacio libre entre ellos.
- Edificación predominantemente residencial de baja altura.
- Edificación exclusivamente destinada al uso industrial.
- Edificación exclusivamente destinada a usos terciarios.
- Edificación destinada exclusivamente a equipamiento y dotaciones.

3. Solar, parcela y ocupación de parcela.

a) Solar: es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que además de tener señaladas alineaciones y rasantes reúna los requisitos de urbanización mínimos:

- acceso rodado,
- abastecimiento de agua,
- evacuación de aguas,
- suministro de energía eléctrica,
- vía del frente de parcela con calzada pavimentada y encintado de aceras.

b) Parcela edificable o neta: es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

c) La parcela mínima es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones con la menor superficie admisible o las menores dimensiones admisibles, dimensiones o superficies que podrá fijar el planeamiento que desarrolle el PGOU.

d) Ocupación: Se entiende por ocupación dentro de una parcela el porcentaje de su superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación. Ocupación máxima es el mayor porcentaje permitido de ocupación.

4. Alineaciones.

Son las líneas, reflejadas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, que establecen sobre el terreno los límites bien del suelo de dominio o uso públicos y del susceptible de aprovechamiento lucrativo, bien -dentro del primero- del sujeto a otros usos globales y del sujeto a la calificación de espacios libres, bien -dentro del segundo- de los sujetos a diversos usos globales u ordenanzas o del constitutivo de la parcela en su integridad y el susceptible dentro de ella, de ser ocupado por la edificación.

a) Alineaciones oficiales: son las líneas que delimitan dentro del suelo urbano (y en su caso, en el suelo urbanizable) aquel que es susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico. Estas alineaciones acotan siempre ámbitos continuos y cerrados, calificados con un uso determinado y sujetos a la correspondiente Ordenanza. Las alineaciones oficiales se subdividen en dos clases:

a.1. Alineaciones principales: son las que delimitan y separan, bien el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y, en todo caso, uso público definido como espacio urbano exterior y accesible,

bien, dentro de este último, aquel cuyo uso se califica como espacio libre. Son, por tanto, aquellas que definen los límites exteriores de las parcelas, y en el caso de que las mismas cuenten con las condiciones de los solares prevenidas en los arts. 45 y 55.2 de la LOUA.

a.2. Alineaciones secundarias: son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza. Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

La asignación de alineaciones oficiales por el PGOU permite definir las siguientes situaciones:

Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos.

Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

Parcela fuera de línea: es aquella en la que la alineación oficial secciona la superficie de la finca, tal como esta queda delimitada por las alineaciones actuales.

Parcela remetida: es aquella en la que la alineación oficial que la afecta es exterior a los límites o perímetro de la parcela.

5. Rasantes.

a) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de la revisión de el PGOU o Planes que las desarrollan en suelo urbano y en suelo urbanizable.

b) Rasante del terreno: es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altera la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización en caso de que éstos existieran.

6. Retranqueos.

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma, salvo los vuelos permitidos. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

7. Alturas.

a) Altura de la edificación: es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada por metros totales y por número de plantas. Cuando la altura se ordena sólo por número de plantas, y en ausencia de otra determinación de la ordenanza de aplicación, se entenderá, para los edificios de una sola planta, un máximo de 3,85 metros y para los edificios de más de una planta, un máximo total a razón de 3,85 metros para la planta baja y 3 metros por cada planta más, incluidos siempre sus forjados; sin que sea posible obtener más plantas que las indicadas. En caso de incorporar semisótano, la altura en metros del edificio no podrá superar a la máxima deducida del número de plantas permitido, sin contabilizar el semisótano.

b) Cómputo de alturas:

b.1. La altura se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: la cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa. En caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de diez metros, si la pendiente es superior al 4%, y de veinte metros, si es inferior.

b.2. En los patios cuya altura se reglamente en la Ordenanza, se efectuará la medición de altura máxima del edificio desde el nivel del piso de la planta más baja con huecos de iluminación, soleamiento o ventilación al patio hasta el remate superior de paramento exterior del mismo.

b.3. En las Ordenanzas en que la alineación oficial no sea obligatoriamente línea de edificación, la altura máxima habrá de medirse en cada paramento exterior desde la cota del terreno.

b.4. Altura de los edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán. Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

-Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento cuarenta (140) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento cuarenta (140) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.

- Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento cuarenta (140) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior. Edificación escalonada: La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores. Además para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo señalado para edificios exentos. La aplicación de las disposiciones para edificios exentos podrá, en casos de pendiente acusada del terreno, limitar la altura y número de plantas recayentes al vial al que se vincula la edificación.

- Altura en cuerpos de edificación en parcela con frente a dos calles: la edificación permitida se considerará dividida en dos cuerpos de edificación, de los cuales el de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, siempre que el cuerpo con menor altura se separe del primero, al menos, una distancia igual a la diferencia de cota entre las alturas asignadas resultantes.

c) Altura libre de piso mínima: se entiende por tal la distancia entre la cara del pavimento terminado y la del techo de una misma planta; con carácter general se establece un mínimo de 2,50 m, altura mínima que para garajes y aparcamientos será de 2,20 m, con las salvedades que se determinan en las ordenanzas individuales de los usos.

d) Altura de la edificación abierta, aislada, exenta o unifamiliar: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota natural del terreno en dicho punto, no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la normativa del presente PGOU. Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento cuarenta (140) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio. Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superar a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.

e) Construcciones permitidas por encima de la altura. Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

- Se autoriza el uso vividero del espacio bajo cubierta, fuera del ámbito del PECH, siempre y cuando estas habitaciones vivideras se encuentren vinculadas, físicamente con acceso directo, a las viviendas inmediatamente inferiores. Bajo ningún caso formarán viviendas independientes ni tendrán acceso desde elementos comunes de la edificación en caso de edificios plurifamiliares. Se mantendrán las normas de altura y deberán cumplir las condiciones de ventilación e iluminación del CTE, debiendo en todo caso justificar la adecuada integración de los elementos que garanticen esas condiciones con las reglas y los contenidos compositivos del edificio y el cumplimiento de las determinaciones concurrentes de esta Normativa.

Las restantes construcciones por encima de la altura solo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros sin iluminación natural individual, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbre no podrá exceder de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

- Estas mismas condiciones volumétricas regirán para la construcción de áticos destinados a vivienda cuando se permitan por la Normativa del Plan.

- Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior al 35%, debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbre no excedan nunca más de 3,5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal. Solamente en aquellos casos autorizados expresamente en estas ordenanzas se permitirá situar habitaciones vivideras bajo esta cubierta.

- En todo caso deberá resolverse en la composición y materiales de alzados el adecuado tratamiento de chimeneas y aparatos de ventilación en concordancia con la composición del edificio y las condiciones del enclave en el que se ubique, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de su legislación específica.

f) Entreplantas: En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie del local; deberán retranquearse siempre de la fachada o alineación 3 metros como mínimo y tendrán su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa, no permitiendo su funcionamiento independiente de dicho local. La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros, ni inferior a 2,50 metros por debajo de la misma.

g) Semisótano y sótano: salvo que se destine al aparcamiento de vehículos, la planta que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará

como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 2,50 m. La planta situada bajo la rasante debajo de la planta baja o el semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2,40 m salvo en aparcamiento que será de 2,20 m.

8. Superficies.

a) Superficie ocupada: es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

b) Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

c) Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad.

9. Edificabilidad e índice de piso.

Son los coeficientes que indican la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie de suelo edificable, parcela o solar, y la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas, expresado respectivamente en m^3/m^2 ó en m^2/m^2 . Salvo especificación en contrario, la medición de la edificabilidad total se hará sobre el suelo definido por alineaciones.

Edificación computable: para medir la superficie total construida, a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación en distintas plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de alineaciones o de la rasante del terreno si no es forzosa la edificación sobre alineación. No se computará la superficie de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante no supere 1,40 metros, medida en cualquier punto; computándose en caso contrario.

Se computarán en la superficie construida los cuerpos de edificación caso de permitirse que sobresalgan en relación con las alineaciones oficiales, así como las terrazas cubiertas con independencia de su cerramiento.

Se computará el 50% de la superficie de los patios de conductos o patinejos.

No podrá descontarse, en el caso del alojamiento, compartimentado horizontalmente, la red de accesos definida por la Ordenanza de dicho uso. No serán computables los soportales en planta baja, siempre que cumplan la condición del espacio urbano exterior y accesible.

En las edificaciones destinadas a viviendas de los Planes Parciales PP1, PP2, PP4, PP8, PP9B y PP9C, se permitirán construcciones auxiliares en los patios interiores de parcela adosadas a medianeras y previa autorización del colindante, siempre que las mismas no superen la altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros. La superficie construida de estas construcciones auxiliares no contabilizará en la edificabilidad si la misma no supera el quince (15) por ciento de la superficie de la edificación principal, y nunca superior a los cuarenta (40) m^2 construidos.

10. Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción no superior al 25% a vías y aparcamientos de superficie conceptuándose el 75% restante como espacio libre. Cuando éste se ocupe en edificaciones en el subsuelo, al menos en un 60% de su superficie deberán ser posibles las plantaciones vegetales tal como se establece en los patios de manzana, u otras instalaciones de esparcimiento de uso colectivo.

11. Espacio libre privado.

Es la zona de terreno de espacio abierto privado; no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes; las construcciones auxiliares no podrán ocupar una superficie superior a 5 m^2 ni al 5% de la total del espacio libre privado y su altura no será superior a lo 2,30 m.

12. Densidad de vivienda.

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se hará uso de un índice de densidad de vivienda que hará referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado; densidad deducible a partir de la edificabilidad y de los datos de superficie del ámbito correspondiente; el máximo de vivienda por hectárea puede aumentar en las condiciones que para ello se imponen en las unidades de ejecución reguladas en el Título V.

Con carácter general se establece una equivalencia para el alojamiento colectivo a los efectos de las reservas vinculadas, de forma que el alojamiento de cada persona equivale a 1/5 de vivienda y el número total permitido de personas para cada área de alojamiento colectivo será de 5 veces la densidad de vivienda por hectárea permitida por el Plan para dicha área.

La unidad mínima de vivienda en soluciones de uso residencial plurifamiliar deberá satisfacer los siguientes parámetros:

- Deberá disponer de dos habitaciones vivideras mínimas con fachada a vía pública
- La superficie útil mínima no será inferior a 50 m^2 .

13. Patios.

Son espacios situados dentro de alineaciones, que garantizan a la edificación contigua que los limita la relación con el exterior, o la accesibilidad de bienes, personas o conductos. Pueden ser abiertos o cerrados, según que los paramentos de la edificación en torno al patio cierren completamente el contorno (salvo por arriba) o no.

A los efectos de esta Ordenanza, se distinguen los siguientes tipos de patio: patio de manzana, de parcela, de luces y de conductos o patinejo.

Patio de manzana:

Es el espacio libre de edificación que resulta en el interior de las alineaciones al distribuir el volumen edificable; puede ser cerrado o abierto según que sean sus límites líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

En cualquier caso el patio estará comunicado con la red de accesos del edificio al que dé servicio, y será accesible para limpieza, mantenimiento y uso.

Si el patio de manzana, en toda o parte de su superficie se destina a garantizar a la edificación acceso de personas y bienes a fachada según la Ordenanza de Alojamiento, deberá cumplir con la condición de espacio urbano exterior accesible de la Ordenanza del Espacio Exterior.

No se permite el almacenamiento en el patio ni el cierre del mismo.

No se permite utilizar los paramentos del patio de manzana para adosar conductos.

No se permitirán construcciones en los patios de manzana salvo las autorizadas por la Ordenanza correspondiente.

La altura de los paramentos que cierren el patio de manzana viene regulada por la Ordenanza correspondiente y por la Ordenanza de uso en el caso de ser éste de alojamiento.

No se permite cubrir el patio de manzana.

Patio de parcela:

Es el espacio situado dentro de la parcela edificable sobre el terreno y abierto hasta el plano superior del forjado que forma el techo de la última cubierta.

Patios cerrados:

Son aquellos patios de parcela que se encuentran cerrados por todos sus costados. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos 3,00 m o $\frac{1}{4}$ de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos, que reciben iluminación y ventilación del patio, hasta su coronación o hasta la altura del muro más alto de los que conforman el patio, si dicho muro frontero no alcanzase esta altura, todo ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0,30 m por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de $\frac{1}{5}$ de la altura del muro más alto de los que conforman el patio. La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3 m de diámetro, como mínimo. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

Patios abiertos:

Son patios de parcela abiertos a su exterior o varios de sus costados. Se consideran patios abiertos los entrantes de fachada cuya profundidad sea mayor que 1,5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso. El ancho mínimo de los patios abiertos será de $\frac{1}{4}$ de la altura siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso, y ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1,5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho del patio.

Patios mancomunados:

Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

Patio de luces:

Es el patio que garantiza a la edificación ventilación y en cierto grado iluminación natural, que puede, si la dimensión del patio es suficiente, cumplir la exigencia mínima de iluminación e incluso soleamiento de parte del edificio, según la Ordenanza de Alojamiento.

En cualquier caso el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de accesos del edificio al que de servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

No se permite utilizar los paramentos del patio de luces para adosar conductos, salvo las bajantes de pluviales y las canalizaciones de gas.

El patio de luces no podrá cubrirse, sin embargo, en aquellos casos en los que las soluciones técnicas que se propongan garanticen la ventilación, esto es, el paso permanente del viento a través del patio, la iluminación equivalente a la solución abierta y la transparencia duradera en la visibilidad a través, podrán autorizarse patios cubiertos, siempre que cuenten con estructuras de imagen ligera que no distorsionen la visión del entorno.

Las dimensiones del patio de luces deberán cumplir los mínimos siguientes en base a su altura H, diametro de circulo inscribible igual o mayor que D, superficie igual o mayor que S y luz recta igual o mayor que L, en metros, según a los patios den:

- Habitaciones vivideras: D: 0,30xH; S:HxH/8; L,D:2,5... S min. 9 m²
- Cocinas, pero no dormitorios: D: 0,20xH; S:HxH/10; L,D:2,5... S min. 7,5 m²
- ni dormitorios ni cocinas: D: 0,15xH; S:HxH/20; L,D:2,5; S min. 7,5 m²

Patio de conductos o patinejo.

Es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios así como la ventilación cruzada del edificio.

Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta, salvo que está condición sea negativa para la función a que se destine.

Su sección libre horizontal mínima será de 0,75 m², y su forma será tal que en ella pueda inscribirse un circulo de 0,80 cm, pudiendo reducirse estas dimensiones siempre que en su sección horizontal pueda inscribirse un circulo de 0,50 cm de diámetro y sea posible el registro de las instalaciones desde las partes comunes del edificio.

Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 1 m por encima de la abertura del patinejo a la cubierta.

Eventualmente podrá cubrirse el patinejo con claraboyas, dejando libre el paso del viento a través de él, y llevando los conductos de humo y salidas o tomas de aire, por encima de dicha claraboya.

14. Entrantes, salientes y vuelos.

a) Generalidades:

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, aunque se destinen a aparcamientos, salvo determinación en contrario.

2. No se permitirán voladizos a patios de manzana.

3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

5. En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0,60 m de las líneas de medianería.

6. Las fachadas interiores de los patios de manzana deberán tratarse con carácter de fachadas principales al menos siempre que sean visibles desde el espacio exterior accesible, todo ello si perjuicio de las determinaciones expresas de estas ordenanzas en relación con estas fachadas.

b) Cuerpos volados cerrados.

1.º No se permiten cuerpos volados en los patios de manzana.

2.º Dentro del Perímetro del suelo urbano se prohíben los cuerpos volados de edificación cerrados, permitiéndose sólo miradores cerrados con carpinterías de escuadrias ligeras semejantes en sus secciones a las utilizadas en los ejemplos de arquitectura del XIX y elementos acristalados, en una longitud no mayor que el 30% de longitud de fachada. Su vuelo máximo será el mismo que el permitido a los balcones, en esa zona.

c) Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0,60 m.

d) Limitaciones de los voladizos.

No podrá disponerse voladizos a una altura menor de 3,30 m sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0,20 m como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas. En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de manzana o de parcela.

e) Aleros y cornisas.

El saliente máximo de estos elementos será de 0,20 m más el vuelo de la teja, en su caso; el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

f) Marquesinas y toldos.

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse alturas menores relacionadas con la altura de dinteles de los huecos a los que se vinculen estos elementos, siempre que, en tal caso, dejen libre una altura de al menos 2,2 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

g) Cerramiento de solares (provisional y definitivo).

Los cerramientos de solares deberán construirse en mampostería enfoscada y pintada de blanco, de altura entre 1,80 y 2,20 m. Excepcionalmente se podrán autorizar cerramientos definitivos de mampostería de piedra vista, cerramiento metálico o seto vegetal, siempre y cuando se justifique su adecuación al entorno. Requerirá aprobación de la Junta de Gobierno Local o Alcaldía.

h) Canalones y bajantes.

Se determina como caso general el canal de chapa galvanizada pre lacada en blanco; en fachadas de mampostería de piedra ó ladrillo el canal deberá ser de cobre; la bajante deberá empotrarse en la fachada en su totalidad. Se prohíben las gárgolas o caídas libres de agua de lluvia a la vía pública. En edificaciones con ante-jardín se podrían autorizar bajantes vistos al espacio Verde Privado Libre, siempre y cuando se justifique su poca incidencia sobre el espacio público. Requerirá aprobación de la Junta de Gobierno Local o Alcaldía.

i) Molduras en fachada.

Se prohíben las molduras prefabricadas en fachada. En aquellos casos en los que se opte por sistemas compositivos moldurados deberá hacerse uso de molduras tradicionales, con recercados lisos de unos 2 cm de saliente o ejecutadas a terraja, según los casos.

15. Servicios, instalaciones y accesorios de la edificación.

a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras y, en los casos pertinentes, además, con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán cumplir con la legislación vigente y especialmente con lo determinado en el CTE, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y composición, a tal efecto se evitarán las conducciones vistas en fachada, los proyectos deberán explicitar las medidas de incorporación de estas instalaciones de tal manera que no sean visibles desde los espacios públicos. Se prohíbe la ubicación en fachada a vía pública de instalaciones, tendederos de ropa y de las unidades condensadoras climatizadoras. La ubicación de placas solares deberá ajustarse a lo determinado en el correspondiente anexo de esta Normativa.

c) Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación central y siempre que no resulten afectados ni los espacios libres de uso público, ni la composición y seguridad de las edificaciones.

d) Depósitos de basura: toda edificación destinada a vivienda o usos colectivos a partir de 6 viviendas o 30 ocupantes dispondrá de un local o espacio adecuado para el almacenamiento higiénico de basuras, con fácil acceso y que cumpla las disposiciones vigentes.

e) Cartería: todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes, y en edificación destinada a vivienda o usos colectivos a partir de 6 viviendas o 30 ocupantes se incluirá un buzón para el cartero, buzones que estarán situados en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrados en el diseño del ámbito en el que se ubiquen.

f) Números de gobierno: será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

g) Estacionamiento obligatorio de vehículos: toda edificación deberá contar en la superficie de la parcela, plantas bajas o sótanos, con las correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabadas en el momento de finalizar las obras de edificación y en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. A los efectos de la comprobación del cumplimiento de esta dotación mínima podrán computarse las plazas situadas fuera de la parcela, cuya asignación a la edificación de que se trate pueda justificarse registralmente.

En todo caso, la proporción de plazas de estacionamiento en la parcela no será inferior al 50% de las que resulten de la aplicación del estándar mencionado salvo que el planeamiento de desarrollo de este PGOU, o el Ayuntamiento por razones topográficas u otras justifique fundamentadamente su inaplicabilidad en situaciones específicas. A los efectos oportunos se entiende por plaza de estacionamiento un espacio mínimo de 2,20 m por 5 metros con acceso libre e independiente del resto de las plazas y desde la red de vías públicas, apto para la permanencia de vehículos de motor. El ancho mínimo del viario interior será de 3 m para un sentido y de 6 m para dos sentidos de circulación, y radio de giro no inferior a 4,35 m.

h) Condiciones de las instalaciones: cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial la Normativa de Actividades Clasificadas, garantizando tanto al vecindario o usuarios de la edificación, como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

16. Conservación de instalaciones, servicios, parques, jardines y espacios libres.

a) Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y los servicios de toda clase de dominio y uso públicos, que deban cederse al Ayuntamiento, habrán de construirse o realizarse de conformidad y con las condiciones de calidad previstas en la normativa de aplicación, la ordenación urbanística y el pertinente proyecto de urbanización y entregarse al Ayuntamiento en perfecto estado y, en su uso debido y normal funcionamiento.

b) Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que sean de propiedad privada deberán ser conservados, vigilados y, en su caso, reparados por sus propietarios, de acuerdo con las presentes Ordenanzas y las disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento controlará el cumplimiento de éstos deberes ejercitando, caso de incumplimiento de los mismos, la potestad de intervención que le otorga el artículo 158 LOUA, en relación con la regulación de los órdenes de ejecución en la legislación de Régimen Local.

17. Obras y derribos.

a) El Ayuntamiento velará por la conservación de la edificación pública y privada y, en su caso y previo informe técnico municipal, ordenará la realización de las pertinentes acciones de conservación a cargo de los propietarios afectados. Si en el plazo que para cada caso se establezca la propiedad no llevase a cabo las acciones de conservación o reparación ordenadas, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria en los términos previstos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Las acciones de conservación podrán afectar a: fachadas, medianerías, paredes contiguas al descubierto y cualquier otro elemento exterior, aunque no sean visibles desde la vía pública. Tales elementos deberán mantenerse en las debidas condiciones de higiene, seguridad y ornato, a cuyo fin los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, con base en los pertinentes informes técnicos municipales.

La construcción en general deberá mantenerse por sus propietarios en perfecto estado de solidez a fin de que quede garantizada la seguridad pública.

c) Los derribos se verificarán en horas y modos que determine el Ayuntamiento previo informe técnico y en su ejecución serán de aplicación los sistemas de responsabilidad legales. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos de justificada necesidad estimada expresamente por el Ayuntamiento. Los materiales de derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

d) Podrán realizarse, con carácter estrictamente provisional, construcciones auxiliares en el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras. Deberán ejecutarse como pequeños pabellones de una planta dentro de las alineaciones y con destino de uso de guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras

provisionales mencionadas. Dichas obras deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

La instalación y el funcionamiento de la maquinaria e instalaciones auxiliares de obras de construcción deberá ser objeto de autorización municipal y cumplir las disposiciones y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

e) Materiales, color y acabados.

Las cubiertas se adecuarán a las siguientes condiciones y determinaciones: deberán producirse con pleno ajuste al formato, soluciones de trabado y enlace entre cubiertas de distintas parcelas, y material (teja cerámica de color pardo rojizo), dimensiones, textura y colorido de las tejas de las cubiertas del casco histórico.

Los acabados de fachadas deberán responder a los siguientes criterios: se llevarán a cabo con revocos que o bien incorporen el color en la masa del mortero o queden cubiertos con pinturas, y en ambos casos con resultados de semejante color, textura, transparencia y respuesta físico-química que los acabados tradicionales en el casco histórico. Los colores serán blanco, ocre claro o terroso claro.

Carpintería y cerrajería: será exigible la aplicación de acabados que respondan al color, rendimiento y calidad protectora e imagen de los tradicionales. El color de acabado de las carpinterías deberá elegirse entre el negro, tonos grises o pardos, verde oscuro o marrón oscuro.

Artículo III.5. Condiciones para el fomento de la calidad ambiental del espacio.

1. En la redacción de los planes y proyectos de urbanización y de edificación, se definirán las características compositivas del habitat, de la edificación y de los espacios urbanos correspondientes a volumetría, color, materiales, relaciones macizo hueco, espacios edificados y espacios libres, ajardinamiento, plazas de aparcamiento, mobiliario urbano, relaciones con las zonas inmediatas y el paisaje, etc. En la determinación de las características compositivas se deberá justificar su adopción en función de las condiciones de carácter de la ciudad, del entorno inmediato y del paisaje local evitando introducir caracteres agresivos, estridentes o contradictorios, materiales en contradicción o desfavorables, etc.

2. La tramitación de cualquier licencia comporta necesariamente la comprobación por el Servicio Municipal que corresponda de la conformidad de la obra, instalación o actividad de que se trate con el ambiente y, en general, con los edificios colindantes. En este sentido deberá fomentarse el buen acuerdo compositivo entre la nueva edificación y lo existente, procurando el buen diálogo entre los elementos compositivos propuestos con los existentes, sin perjuicio del uso a que se destine la edificación, de forma que se garantice el fomento del paisaje y la calidad de la escena urbana.

3. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 158 LOUA el Ayuntamiento podrá ordenar para su adaptación al entorno, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación en los términos señalados en el mencionado artículo.

4. El planeamiento de desarrollo del PGOU deberá justificar explícitamente las medidas que adopte en relación con los siguientes contenidos:

1.º Fomento de la imagen histórica de la ciudad y de su perfil urbano.

2.º Tratamiento paisajístico del borde urbano y de los subámbitos, barrios y sectores de la ciudad; interpenetración campo-ciudad; puesta en valor de los hitos topográficos y de los fondos paisajísticos como respaldo de los escapes visuales urbanos.

3.º Fomento de la imagen tradicional de los núcleos y del paisaje rural (cercados, plantaciones, áreas de cultivo, etc.) con integración de las áreas agrícolas y forestales.

4.º Definición de las medidas de integración de actividades del ocio en las áreas aptas del medio rural; particularmente en lo que respecta a las vías pecuarias y a su uso potencial por actividades de senderismo.

5.º Definición de las condiciones de paisaje a incorporar a las actuaciones.

6.º Resolución de los problemas creados por la existencia de depósitos incontrolados de residuos urbanos en el medio rural.

7.º Estudio de apantallamientos vegetales en áreas de edificación masiva.

8.º Estudio del arbolado de: ámbitos focales, aceras, paseos, recorridos e itinerarios...

9.º Estudio del mobiliario urbano.

10.º Resolución de la incidencia de grandes medianerías abiertas a la vía pública.

11.º Definición normativa de las condiciones de integración de vallas y cerramientos.

12.º Determinaciones relativas a la forma de la publicidad en los espacios públicos.

13.º Medidas para el fomento de la estética del paisaje industrial.

14.º Medidas para la integración paisajística de los grandes usos urbanos.

15.º Medidas para la integración paisajística del sistema de espacios libres.

Artículo III.6. Derechos sociales en relación con los usos y la edificación.

1. Es deber del Ayuntamiento -en el ámbito de sus competencias legales- promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para la efectividad del ejercicio de la libertad e igualdad de los individuos y de los grupos sociales, facilitando la consecución efectiva del derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general impidiendo la especulación (arts. 9.2 y 47.1 de la Constitución).

El presente Plan se inscribe en ese marco -como instrumento de solidaridad social- para el apoyo de las actividades económicas en la ciudad y para lograr una distribución más racional de los usos y de los servicios a la población.

Artículo III.7. Compatibilidad de usos y actividades y régimen urbanístico del subsuelo.

A) Compatibilidad de usos y actividades.

1. Con objeto de garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria, artesanía, oficinas) y las de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el despoblamiento de los habitantes y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad de las actividades urbanas.

En lo que se refiere a la compatibilidad entre las distintas categorías de usos urbanos y las ordenanzas asignadas, se estará a lo que se establece en la Tabla de Compatibilidades de Uso: en ella se determinan únicamente las compatibilidades, las cuales quedan significadas mediante un círculo en el casillero de encuentro entre la línea de categoría de usos y la de ordenanza asignada entendiéndose que los casilleros vacíos denotan incompatibilidad.

TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO I

CATEG. DE USOS	ORDEN. ASIGNADA	ALOJAMIENTO						INDUSTRIAL					TERCIARIO				
		MC (cerrada)	MC (compacta)	MA (abierta)	B Ag. Viv. Unif.	BH Ag. Viv. Unif. compacta	MCB semic. baja	IA1 edif. exclu.	IA2 poligono integrado	IA3 industria en transformación	IB industria en poligono	IE especial	CL Comercio local	CU C. urbano	HL Hot local	HU gran dimen.	O oficinas
CATEG. DE USOS																	
Alojam. familiar		0	0	0	0	0	0					0		0	0	0	0
Alojam. colectivo	1ª	0	0	0	0	0	0					0		0	0	0	0
	2ª	0	0	0			0							0	0		
	3ª	0	0	0										0			
INDUSTRIAL																	
en edif. mixto	IAO	0	0	0	0	0	0					0		0		0	0
en edif. excl.	IA1							0	0	0							0
edif. en polig.integ.	IA2							0	0					0		0	0
ind.en polig.	IB									0				0		0	0
ind. especial	IE										0						
TERCIARIO																	
en edif. mixto	TOA	0	0	0	0	0	0					0		0		0	0
en bajos	TOB	0	0	0	0	0	0					0				0	0
anexa a viv.	TOC	0	0	0	0	0	0										
en galerías	T1	0	0	0			0					0	0				0
Comercial Local	CL	0	0	0			0					0	0	0	0	0	0
Comerc. Urbano	CU											0	0	0	0	0	0
Hotelero Local	HL	0	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0	0	0
Hotelero Urbano	HU	0	0	0								0	0	0	0	0	0
Oficinas	O	0	0	0			0					0	0	0	0	0	0
EQUIPAMIENTO																	
Preescolar	P	0	0	0	0	0	0					0	0	0	0	0	0
ESO-Bac-Esp.Sup.	G.B.E.S																
Formación profes.	FP	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Extrahospit.	HX	0	0	0	0	0	0					0	0	0	0	0	0
Hospital	HG			0													
Cult. Bibliot.	CB	0	0	0	0	0	0					0	0	0	0	0	0
Cult. Cines, Teat.	CT	0	0	0								0	0	0	0	0	0
Cult. Museos, Cen.	CM	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Cult. Centros Soc.	CS	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
Local Asistenc.	LA	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0		0		0	0
Asist. Resid.	RA	0	0	0	0	0	0					0		0			0
Deportivo	DP										0						
Deport. Cubierto	DG	0	0	0							0						
Parroquia, Iglesia	RI	0	0	0	0	0	0				0						
Conventos	RC	0	0	0	0	0	0					0		0			
Garaje en bajos	TTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
G. en área prop.	TT1A										0						
Estac. de serv.	TT1B			0	0						0			0		0	
Apoyo al trans.	TT1C																

B) Régimen urbanístico del subsuelo.

1.º El PGOU y el planeamiento de desarrollo incorporado establecen los aprovechamientos de los terrenos y el uso urbanístico del subsuelo de acuerdo con lo previsto en el art. 49.3 LOUA para subordinarlo a las exigencias del interés público y para preservar el patrimonio soterrado, este último directamente por la acogida de los yacimientos y determinaciones en materia de patrimonio arqueológico en el PGOU, o por la mediación de las determinaciones del PECH-A.

2.º Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo, conforme a ley, quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse de acuerdo con lo determinado en esta Normativa

3.º No obstante lo expresado anteriormente, cuando el planeamiento no establezca el aprovechamiento urbanístico que corresponda al subsuelo, dicho aprovechamiento tendrá carácter público.

4.º El uso urbanístico del subsuelo se atenderá a lo dispuesto en la Normativa Urbanística, y en el caso del viario y de los espacios libres, será posible la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios con el amparo de la correspondiente licencia y de acuerdo con las determinaciones de esta Normativa y de la legislación sectorial.

5.º El subsuelo, tenga carácter privado o público, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público, compatibles con el uso o aprovechamiento asignado por el planeamiento. La incompatibilidad podrá dar lugar a su expropiación, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. El uso urbanístico del subsuelo se deberá ajustar a las determinaciones concurrentes de este PGOU. El aprovechamiento posible se subordina a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. La obligación legal de preservar el patrimonio arqueológico subyacente, limita el uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos atribuido a los mismos por los instrumentos de planeamiento y condiciona su apropiación y materialización

6.º Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias al servicio del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.

7.º A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

8.º La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

CAPÍTULO II

Ordenanza de Urbanización, Uso y Calidad del Espacio Exterior Urbano y Edificación Contigua al Mismo

Sección 1.ª Espacio Exterior Urbano

Artículo III.8. Objeto.

Constituye el objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actividades de urbanización y uso del espacio exterior urbano, mediante la determinación de las condiciones a que habrán de ajustarse dichas actividades con el fin de hacer posibles en el mismo las relaciones urbanas, las funciones de paso y estancia y, en general el disfrute de la ciudad y de las ventajas que proporciona la vida en una comunidad urbana.

Artículo III.9. Definición del espacio exterior.

A los efectos de la presente Ordenanza, se considera espacio exterior urbano al espacio libre de la edificación, limitado por los paramentos exteriores de los edificios. La ordenanza de dicho espacio alcanza al tratamiento de fachadas y paramentos, desde su arranque de la rasante hasta su remate, así como a las cubiertas y demás cerramientos visibles desde cualquier espacio exterior accesible.

Artículo III.10. Ámbito.

La intervención municipal derivada de esta Ordenanza alcanza a todo el espacio exterior, así como a los elementos, arquitectónicos o no, que lo delimitan, cierran y definen, dentro del suelo clasificado como urbano y del clasificado como urbanizable dotado de planeamiento en ejecución.

La intervención municipal, no obstante extenderse a la totalidad del espacio exterior, se modula en función de la accesibilidad de este último. En el espacio exterior accesible persigue -en todo caso- garantizar la

relación de actividades urbanas, el paso y estancia de peatones, el tránsito y estacionamiento de vehículos y la canalización de los servicios urbanos.

Artículo III.11. Competencias en relación con el uso del espacio exterior.

Corresponde a la Administración municipal determinar el uso peatonal y/o rodado de los espacios exteriores accesibles, así como la ubicación y trazado de las canalizaciones de servicios que se hayan de establecer bajo y a través del mismo. Igualmente le compete definir las condiciones teóricas exigibles en la ejecución de la red viaria, peatonal, rodada y de estacionamiento y en las obras de urbanización de plazas, parques y jardines. Finalmente es también de su responsabilidad garantizar la adecuada relación, conforme a lo regulado en las Ordenanzas, de la edificación con su inmediato espacio exterior accesible, por medio de la potestad de planeamiento y de aprobación de los Proyectos de edificación.

Artículo III.12. Condiciones del espacio exterior.

1. El espacio exterior urbano calificado como accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde otro espacio exterior accesible.

b) que la pendiente máxima en los planos inclinados se adaptará a la realidad física de los terrenos y a las determinaciones contenidas en el planeamiento de desarrollo, procurando que no supere el ocho por cien, salvo en los espacios libres calificados como protección paisajística no destinados específica y funcionalmente al tránsito de personas.

c) que contenga la infraestructura necesaria para garantizar los servicios de abastecimiento de agua y alumbrado, de saneamiento y desagües, y de pavimentación para paso de peatones y vehículos, desde las redes generales de servicio y viarias en uso. También contará, en su caso, con la correspondiente dotación de jardinería y de mobiliario urbano.

d) que el terreno comprendido en dicho espacio reúna las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.

2. La calificación de un espacio exterior urbano como no accesible determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior.

3. Si la calificación de no accesible es consecuencia de la falta de condiciones de estabilidad, saneamiento o estética requeridas por el Ayuntamiento, dicho espacio no accesible deberá ser cerrado hasta una altura mínima de dos metros veinte centímetros.

4. La calificación como accesibles o no de los espacios exteriores deberá constar expresamente en los Proyectos de urbanización, aún en aquellos cuyo alcance se limite a completar los Proyectos de edificación.

5. En la edificación de nueva planta, el espacio exterior contiguo a fachada habrá de cumplir con las condiciones de accesibilidad impuestas al espacio exterior urbano accesible, al menos en una profundidad de seis metros desde la fachada. Igualmente deberá cumplir las condiciones de accesibilidad el espacio urbano exterior comprendido entre la alineación oficial de la vía de acceso y la línea de edificación, en el caso de hallarse ésta retranqueada respecto de aquélla.

6. No se permitirá la apertura de ningún espacio urbano accesible mientras su trazado, características y conexión con espacio exterior urbano y accesible existente no vengán previstos y determinados en el correspondiente planeamiento o proyecto.

7. La definición y el tratamiento de las fachadas y demás cerramientos de los edificios visibles desde el espacio exterior urbano y accesible deberán garantizar una relación armoniosa con las fachadas y cerramientos contiguos y enfrentados. La administración municipal podrá, en su caso, sujetar el otorgamiento de las licencias de edificación o de ocupación y apertura a la condición de la adaptación del aprovechamiento pretendido, en su composición y tratamiento de fachadas y cerramientos visibles al ambiente o el carácter del espacio exterior.

8. En todo caso en el tratamiento del espacio exterior se dará cumplimiento al Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, sobre condiciones de accesibilidad en espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Artículo III.13. Consideración del espacio exterior en las obras de edificación.

1. En las obras de nueva planta, así como en las de conservación o reforma de la fachada de edificios se incluirán en el proyecto los planos de planta, alzados y secciones que permitan dar una idea completa de la fachada, desde la rasante hasta su remate superior, a escala adecuada y especificando el tratamiento y acabados de la misma. También contendrá el proyecto información gráfica suficientemente precisa de la relación del proyecto con las fachadas contiguas y enfrentadas.

2. Los paramentos y fachadas de bajos destinados a comercio o a locales, cuyo uso y acabados queden indeterminados en proyecto, recibirán un tratamiento que permita su cierre, conservación y la durabilidad de su buen estado en tanto no se ocupen para un uso específico; debiéndose determinar, en todo caso los acabados y composición de los bajos que, a juicio del arquitecto redactor del proyecto de edificación, mejor concuerden con el resto de la composición de la fachada; los eventuales proyectos y propuestas de determinación de usos

y acabados de paramentos y fachadas de bajos deberán justificar su adecuación a la composición del edificio teniendo en cuenta las consideraciones aludidas en el párrafo anterior.

Artículo III.14. Eliminación de barreras arquitectónicas en el espacio exterior.

El Ayuntamiento elaborará y aprobará, para su aplicación en todo el término municipal, una norma de supresión de barreras arquitectónicas en el espacio exterior urbano accesible. El diseño de las medidas que se adopten en relación con los espacios públicos, aparcamientos y estacionamientos se adecuará a lo dispuesto en el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, sobre condiciones de accesibilidad en espacios públicos urbanizados y edificaciones, la Ley 1/1991 de 31 de marzo de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

Sección 2.ª Protección del Espacio Exterior Urbano

Artículo III.15. Disposiciones de carácter general.

1. Las obras de excavación, relleno, desmonte, afirmado de terrenos y otras análogas que comporten movimiento de tierras o modificación del nivel natural del terreno en más un metro cincuenta centímetros o que puedan afectar al nivel freático, precisarán -como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia- de los estudios geotécnicos necesarios para el conocimiento de la composición y mecánica del suelo y para la garantía del mantenimiento de las condiciones de estabilidad del propio terreno y de los inmuebles colindantes.

2. En todo caso, deberán quedar debida y suficientemente asegurados los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades por los daños y perjuicios causados, con ocasión de la ejecución de las obras en el espacio exterior e inmuebles colindantes.

3. No se permitirá movimiento de tierras que altere la configuración del terreno en más/menos un metro de su nivel natural, si aquel no aparece incluido en el proyecto debidamente aprobado en relación a la obra o actividad cuya finalidad se persiga.

Artículo III.16. Obras que pueden afectar al arbolado.

1. Los árboles que en el espacio urbano puedan resultar dañados por la realización de obras en terreno próximo o por el paso de vehículos o maquinarias empleados en las mismas, deberán ser protegidos en todo el perímetro del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros desde su base, por tabloncillos ligados con alambres o en cualquier forma análoga indicada por la administración municipal.

2. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado en el espacio exterior urbano que se acerquen al pie de los árboles a distancia inferior a la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol a la altura de un metro.

3. Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cicatrizante.

4. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el número 2.

6. Cuando en una excavación resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Artículo III.17. Actividades prohibidas.

Queda prohibido en el espacio exterior urbano:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en la cercanía de éstos.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquel.

Artículo III.18. Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores constituirá infracción urbanística de la que serán responsables, solidariamente, el constructor y el técnico director de obras y, en su caso, el propietario o promotor de las mismas. La responsabilidad por la comisión de las infracciones y a efectos de su sanción, será independiente de la patrimonial por los daños y perjuicios causados.

Artículo III.19. Construcciones en jardines.

1. La construcción de aparcamientos, sótanos o cualquier otra instalación que esté permitida en el subsuelo de un jardín, requerirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de reacondicionamiento de dicho jardín como tal.

2. Se admitirá como solución, entre las posibles, según lo previsto en el número anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa sea, además la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra de esa profundidad.

Artículo III.20. Obras con fachada a espacios públicos.

1. En toda obra con fachada a la vía pública, previa demarcación de la superficie que deba ocupar, se colocará una valla, con una altura mínima de dos metros veinte centímetros. La puerta o puertas de que dispongan, se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo.

2. La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente mediante vallado, prohibiéndose el uso de cuerdas u otros dispositivos endebles para acotar las zonas de peligro.

3. Las vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión por los peatones.

4. Las vallas que supongan obstáculo para el tránsito por la vía pública, aparecerán señalizadas mediante señales luminosas. La iluminación habrá de permanecer encendida desde la puesta hasta la salida del sol.

5. Corresponde al titular de la licencia de obra la instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

Artículo III.21. Ocupación de espacios públicos durante la realización de las obras.

1. Cuando la realización de obras contiguas a la vía pública exija la colocación de las vallas invadiendo ésta, el uso del espacio público habrá de venir específicamente amparado por licencia municipal. En el condicionado de la licencia relativo a la ocupación del espacio público se determinará la alineación de las vallas, así como la extensión de la ocupación que no podrá ser superior a las dos terceras partes del fondo de la acera, excluida, en su caso, la línea de arbolado, ni superar los tres metros de anchura desde la línea de edificación. El uso mediante vallado de la vía pública en los fondos de acerado inferiores a ochenta centímetros, deberá ser autorizado expresamente por la Junta de Gobierno Local, teniendo en consideración las medidas alternativas que deban adoptarse para dar continuidad al tránsito peatonal.

2. Los contenedores y demás materiales empleados para la realización de las obras, habrán de depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estacionamiento en las zonas de tránsito.

Artículo III.22. Ocupación del espacio exterior urbano por vuelos.

En las fachadas, no podrán establecerse vuelos sobre la vía pública o espacio exterior accesible, sobresalientes de la alineación oficial, más que en la forma que se determina en el apartado 14 del artículo III.4.

Artículo III.23. Elementos constructivos visibles desde el espacio exterior urbano.

1. Las medianerías y demás paramentos visibles desde el espacio exterior accesible, habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que forman parte. Las medianeras actualmente revestidas con otros materiales no considerados expresamente discordantes, podrán seguir manteniéndolos. Cualquier otro revestimiento distinto de lo especificado deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno Local.

Las licencias de derribo de edificaciones que comporten dejar a la vista medianeras habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

2. Los remates de cubierta, incluidas las antenas de TV, por encima de la altura edificable, deberán estar situados dentro del gálibo definido por una línea recta, a cuarenta y cinco grados de inclinación, apoyada sobre el borde del alero. Los remates de chimeneas de humos, conductos de ventilación y otros elementos sobresalientes podrán sobrepasar dicho gálibo previa autorización de la administración municipal, que se otorgará cuando las propuestas garanticen la adecuada integración ambiental de tales elementos.

3. En las fachadas, medianerías, cubiertas y muros de cierre de zonas permanentemente vinculadas a la edificación, sólo podrá autorizarse la colocación de rótulos que faciliten la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios que en las mismas se desarrollen, y siempre con ajuste a las condiciones de integración ambiental aplicables a tales elementos.

4. Queda prohibido situar las antenas adosadas o aplicadas a las fachadas de los edificios, sus elementos compositivos, sus huecos o sus vuelos.

5. La instalación de contadores sobre fachada o tapias deberá producirse integrando estos en las fábricas, sin afectar elementos protegidos ni su estabilidad, las puertas deberán constituirse enrasadas con el plano de estos paramentos, y se tratarán con igual color y textura de tal manera que pasen desapercibidas

Artículo III.24. Rótulos, equipamiento de fachadas en bajos, marquesinas y toldos.

1. Podrán instalarse rótulos, carteles o indicadores sobre elementos volados siempre que el vuelo no su perez los 60 cm desde la fachada, su altura asimismo no sea superior a 60 cm y deje libre al menos 2,20 m desde la acera o rasante de referencia, el saliente máximo de los rótulos adosados a fachada desde la línea de

edificación será: de veinticinco centímetros. Dentro de estas medidas, se hallará comprendida la totalidad del rótulo, incluyendo molduras, ménsulas y elementos de fijación y soporte.

2. En ningún caso podrán los rótulos cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edificación, siempre que no los superen en ningún sentido ni supongan actuación constructiva sobre sus límites.

Artículo III.25. Bajos y locales comerciales.

1. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites.

Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidas marquesinas y toldos, no venga incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

2. El vuelo de las marquesinas y de los toldos en los bajos de las edificaciones deberá guardar una distancia mínima de cincuenta centímetros del borde de la acera o, en su caso, de la línea de arbolado, sin que, en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de dos metros.

3. La altura mínima de la marquesina o toldo sobre la rasante será de dos metros cincuenta centímetros.

4. En el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico y en los edificios o elementos catalogados por el PGOU se estará a lo determinado por la normativa del citado Plan Especial.

5. Los huecos de los locales se dispondrán a eje con los de los de las plantas superiores. La separación mínima de huecos en horizontal, será de 1 m entre huecos de locales comerciales. Los huecos de los locales comerciales deberán ser rasgados hasta el suelo, debiendo enrasar sus dinteles o coronaciones. Los materiales y colores se corresponderán con los prescritos para las fachadas.

Artículo III.26. Publicidad exterior.

La publicidad exterior se regula en los siguientes términos:

1. El otorgamiento de licencia municipal para la instalación de vallas o soportes publicitarios no permanentes en el espacio exterior habrá de adecuarse a las siguientes limitaciones generales:

a) La instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos tendrá carácter excepcional, deberá solicitarse con proyecto específico que garantice su integración ambiental y deberá ser autorizada por la Junta de Gobierno Local.

b) La colocación de soportes publicitarios en vía pública o espacio exterior de uso público tendrá carácter excepcional, salvo en los lugares determinados por el Ayuntamiento y cuando la instalación sea para uso temporal, derivado de campañas institucionales.

2. Podrán instalarse soportes publicitarios:

a) en los solares del término municipal que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.

b) en las obras de ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.

c) en las estructuras que constituyan el andamiaje de obras parciales de fachadas.

d) en las medianeras resultantes de desacuerdos en la ordenación de edificios que no tengan tratamiento arquitectónico similar al de la fachada y como situación temporal para que por medio de los recursos obtenidos de esa publicidad puedan adquirir ese tratamiento.

e) en los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja, que se hallen desocupados.

f) en lugares determinados por el Ayuntamiento que por sus características la ubicación de soportes publicitarios no incida desfavorablemente sobre el medio ambiente y el espacio urbano exterior, condición cuyo cumplimiento deberá razonarse y justificarse en la concesión de licencia.

g) la adecuada integración ambiental de los soportes publicitarios a ubicar en las situaciones a, b, c, d, e y f deberá fundamentarse razonadamente en las propuestas con ajuste a las determinaciones de la normativa de aplicación relativa a los locales comerciales.

3. Las dimensiones totales de los soportes publicitarios incluidos los marcos no podrán superar los 4 m de ancho por 3 m de alto y 0,30 m de fondo. El Ayuntamiento podrá determinar en cada caso las dimensiones máximas para cada emplazamiento concreto, pudiendo excepcionalmente y razonadamente autorizar que se superen las dimensiones máximas fijadas. Los soportes deberán exhibir en lugar bien visible el nombre del propietario y el número de licencia asignado.

4. La instalación de soportes publicitarios deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) En solares con cerramiento ajustado a las ordenanzas en las vallas de obras, en estructuras de andamiajes de obras y en cerramientos de parcelas, el plano exterior del soporte publicitario no sobrepasará de 0,30 cm el plano de la alineación oficial o de la valla de obras en su caso.

b) En medianerías y cerramiento de locales desocupados en planta baja, el saliente del plano exterior del soporte publicitario no excederá de 0,30 metros sobre el plano de la fachada de que se trate. La altura mínima

del borde del soporte publicitario sobre la rasante oficial será de 0,20 metros, el borde superior del soporte publicitario permanecerá por debajo del plano inferior del forjado de suelo de la planta primera. El plano de la fachada del local que no quede cubierto por el soporte deberá dotarse del cerramiento adecuado.

Artículo III.27. Licencias de instalación de soportes publicitarios.

1. Los actos de instalación de soportes publicitarios están sujetos a previa licencia municipal de obra menor y exacción fiscal; debiendo inscribirse en un Registro de licencias otorgadas en el que conste fecha de otorgamiento, plazo de vigencia, número de garantías de conservación del soporte, garantías de derechos concurrentes en su caso, matrícula fiscal de la empresa. La vigencia de la licencia será de un año, renovable tácitamente salvo voluntad municipal en contrario comunicada con un mes de antelación a la caducidad; caducada la licencia será retirada por el propietario dentro de los 10 días siguientes, o subsidiariamente por el Ayuntamiento con la sanción que corresponda.

2. Las solicitudes de licencia deberán acompañarse de los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de la instalación que se pretende, con expresión de las dimensiones.
- b) Plano de situación a escala 1:500 acotado al punto de referencia más próximo.
- c) Fotografías del emplazamiento (formato 13 x 18).
- d) Autorización escrita del propietario del emplazamiento.
- e) Cumplimiento de la normativa reguladora de los medios técnicos que utilice, en su caso.

Artículo III.28. Instalaciones en el espacio urbano exterior.

1. Las instalaciones temporales en el espacio urbano exterior se ajustarán a las siguientes reglas:

a) La Administración municipal podrá autorizar instalaciones, sean o no desmontables, en el espacio urbano accesible, siempre que las mismas tengan estricto carácter temporal o provisional, de modo que deban ser desmanteladas cuando así lo requiera la Corporación. Todo ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de la previa obtención de la concesión del dominio público, cuando así proceda.

b) En la solicitud de licencia se especificará el uso a que será destinada la instalación, su situación exacta y el tiempo por el que se solicita el permiso.

c) Cuando el uso lleve aparejada construcción provisional, habrá de acompañarse a la solicitud de licencia proyecto técnico que explicita el sistema constructivo.

2. Los elementos de uso permanente del espacio exterior accesible se regulan en los siguientes términos:

a) Corresponde a la Administración municipal determinar y, en su caso autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano de uso permanente. El Ayuntamiento precisará además, en su caso mediante el dictado de instrucciones generales, las características técnicas y de diseño a las que habrá de ajustarse el mobiliario urbano.

b) Los elementos del mobiliario urbano que se sitúen sobre la acera, habrán de dejar libre un paso mínimo de un metro ochenta centímetros para el tránsito de peatones. (No se permitirá la colocación de elementos verticales en ningún punto de la superficie correspondiente a los pasos de peatones.)

c) En las aceras de anchura no inferior a un metro y ochenta centímetros, los soportes verticales de los elementos de señalización y de alumbrado público se situarán en su borde exterior. En las aceras de menor anchura, dichos elementos se situarán en las fachadas, a una altura mínima sobre la rasante de dos metros diez centímetros.

Sección 1.ª Uso Residencial o de Alojamiento

Artículo III.29. Definición y clasificación.

1. Es objeto de la presente Ordenanza la determinación de las condiciones mínimas que deben cumplir el hábitat y los edificios destinados a alojamiento dentro del término municipal, a fin de garantizar a los usuarios de los mismos una mínima calidad de vida. Queda fuera del ámbito de aplicación de esta Ordenanza las estructuras o edificación destinadas a usos distintos del de alojamiento, salvo en el caso de que las mismas sean compatibles o estén en directa relación con las destinadas a alojamiento y, por tanto, comprendidas en el supuesto del número anterior. La aplicación de las presentes normas se entiende sin perjuicio de las medidas de protección del patrimonio cultural.

2. Alojamiento: a los efectos de esta Ordenanza, se considera alojamiento toda estructura o edificio o parte de los mismos destinados a desarrollar la vida individual o familiar y privada mediante su uso independiente como tal.

3. Alojamiento colectivo: se entiende por tal el alojamiento en que la vida se desarrolla parcial o totalmente en forma colectiva. Por ello, la diferencia fundamental con el alojamiento antes definido es la inexistencia de independencia de uso; este vendrá siempre mediatizado -en mayor o menor medida- por la colectividad de que

se trate. Sin embargo, a efectos de la calidad exigida a la edificación y al buen uso y duración de la misma, la presente Ordenanza le es enteramente aplicable.

Artículo III.30. Condiciones del alojamiento.

1. Accesibilidad.

1.1 Aspectos generales.

En todo caso en el tratamiento del alojamiento se dará cumplimiento al Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, sobre condiciones de accesibilidad en espacios públicos urbanizados y edificaciones,

a) El alojamiento será accesible a través de la red de accesos desde un espacio exterior urbano, así mismo accesible. Desde este, la accesibilidad del alojamiento estará garantizada por la red de conductos para las conducciones y ventilaciones, dimensionada adecuadamente y de acuerdo con los mínimos fijados en esta Ordenanza. Tanto la red de accesos como la de conductos constituyen sendos compartimentos, especialmente para la ordenanza de Seguridad.

La red de accesos de un edificio de alojamiento se compondrá, según el caso, de:

Portal o zaguán: que da acceso a y desde el espacio accesible exterior, al nivel de la rasante.

Los núcleos de escaleras y elevadores mecánicos.

Los rellanos, pasillos y galerías que dan acceso a los respectivos niveles de alojamiento.

b) En todo edificio o estructura de más de una planta, dividida horizontalmente, la accesibilidad del usuario estará garantizada por la conexión del espacio de que sea titular privativo a través del rellano, pasillo o galería, con un núcleo de escalera, en su caso. Ninguna unidad de alojamiento distará más de 13 m de dicho compartimento de acceso.

c) En todo edificio o estructura dividido horizontalmente, de más de dos plantas, estará previsto el hueco y la instalación de los ascensores, o el dispositivo de elevación mecánicos, separado de la red de accesos y comunicado con ella a nivel del portal o zaguán y de cada planta de alojamiento.

Dicha previsión se completará con la instalación de ascensores en edificios de cuatro o más plantas y siempre que las características del uso del edificio lo haga necesario.

d) La parte de la red de accesos que constituye el acceso a los ascensores o dispositivos de elevación mecánicos desde el espacio accesible exterior y desde las unidades privativas de alojamiento no podrá incluir escaleras, resaltos de más de 5 cm, ni rampas de pendiente superior a un 6%.

En cualquier caso, las rampas de acceso al alojamiento no superarán la pendiente del 6%.

e) La red de accesos al alojamiento tendrá como mínimo las dimensiones precisas para que sea posible el paso de una camilla llevada por dos hombres.

f) Los ascensores tendrán como mínimo las dimensiones y características establecidas para la VPO permitiendo transportar un coche de inválido o un coche de niño, además de otra persona y podrán utilizarse como montacargas.

g) Local de pequeños vehículos: en los edificios de alojamiento divididos horizontalmente, en los que no se incluyan ascensores, se dispondrá al nivel del portal y comunicado con él, un cuarto para guardar coches de niño, de inválido y semejantes. Este cuarto contará con 1 m² de superficie útil por vivienda.

h) Escaleras: las escaleras de la red de accesos comunes al alojamiento no superarán una pendiente de 35°. Dispondrán de ventilación y de iluminación natural a través, como mínimo, de un patio de luces. La ventilación y la iluminación podrán practicarse a través de un lucernario cuya superficie sea como mínimo un 50% de la escalera, siempre que esta disponga de un ojo o hueco de 1 m² como mínimo más 0,1 m² por cada planta del total.

1.2. Acceso de bienes.

Los materiales de obras necesarios para reformas, los muebles, electrodomésticos y utensilios de mayor peso o dimensiones, deberán poder ser introducidos en el alojamiento verticalmente por la fachada y desde el espacio accesible exterior, sin ser estorbados por elementos fijos salientes. Cada alojamiento dispondrá de huecos practicables con la posibilidad de elevación de objetos por medios mecánicos deberá justificarse en su caso.

1.3. Acceso de desechos.

La distancia máxima desde la entrada de cada alojamiento al punto de recogida de residuos por los servicios públicos en un espacio exterior accesible no podrá exceder en horizontal de 50 m, ni se realizará a través de desniveles superiores a 3 plantas ó 9 metros sin medios mecánicos (ascensores).

1.4. Acceso de vehículos.

El acceso de vehículos no podrá incluir la red de accesos al alojamiento ni estar incorporado a él; podrá establecerse una comunicación entre ambos para acceso de personas de uno a otro. Esta norma no será de aplicación en estructuras o edificios catalogados o inventariados que dispongan de un amplio zaguán que permita diferenciar el espacio de las circulaciones de vehículos y personas: en tal caso deberá ser posible aislar el zaguán de la red de accesos a las viviendas.

1.5. Acceso de conducciones.

a) La correspondiente red de conductos garantizará la accesibilidad de toda clase de conducciones. En el caso de que la estructura o edificación de alojamiento esté dividida horizontalmente, la parte vertical de la red de conductos se realizará con conducciones accesibles de por lo menos 75 cm como dimensión mínima. En ese caso, la red comunicará con el exterior a través de la cubierta; y siempre comunicará con el espacio exterior accesible allí donde el Ayuntamiento tenga previstas las acometidas de servicios.

Queda prohibido compartir la red de conductos del alojamiento con las de otros usos distintos, salvo los que se detallan dentro de los usos compatibles con el mismo.

b) A partir de la red vertical de conductos, éstos podrán distribuirse por la planta de cada alojamiento; la red vertical se dispondrá de forma que de cualquier punto del alojamiento al conducto no exista una distancia superior a 9 m.

2. Relación con el exterior.

2.1. Aspectos generales.

Las condiciones mínimas de relación con el exterior garantes de un adecuado disfrute privado o desde y en el alojamiento de las condiciones favorables del espacio exterior ya han sido incorporadas a la ordenación prevista en el PGOU, en aquellos casos en los que se modifique esta ordenación estas condiciones se han de establecer en función directa del número previsto de ocupantes del alojamiento en cada caso, de forma que, tanto para la determinación de la capacidad de uso de un alojamiento existente, como para la determinación de las condiciones de edificación de otro nuevo, habrá que relacionar dichas condiciones con el número de ocupantes en los términos previstos por esta Ordenanza.

Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones mínimas habrá de tenerse en cuenta la ordenación espacial y posición recíproca de las edificaciones previstas por el planeamiento vigente y la eventual interferencia entre las mismas a los fines de que aquí se trata. De igual manera la aplicación de estas determinaciones

2.2. Privacidad.

a) La compartimentación de la estructura o edificación garantizará la privacidad necesaria entre usos de alojamiento privativos distintos.

b) La comunicación de unidades destinadas a alojamiento, entre sí y con la red de accesos, la red de conductos y el espacio exterior será exclusivamente controlable por los usuarios de dichas unidades.

c) No se permitirá que el núcleo de accesos a una estructura o edificio dividido horizontalmente desarrolle un acceso común a lo largo de la fachada de una unidad de alojamiento, mediante galerías o dispositivos similares. Solo en aquellos tipos de edificios o estructuras que basen su acceso en tales elementos se podrá permitir esa solución siempre que las unidades de alojamiento se resuelvan con mas de una planta o diversas fachadas con huecos no vinculados a la red de accesos; en tal caso las estancias con huecos vinculados a la red de accesos deberán tener garantizada su privacidad junto con las demás condiciones de uso.

2.3. Visibilidad.

a) Toda parte de una estructura o edificación constitutiva de unidad independiente de alojamiento debe incluir parte de fachada. Por fachada se entiende el cerramiento vertical que recae sobre el espacio exterior accesible. A este respecto, cuando se prevea en los proyectos, planes o estudios que una unidad inicial sea divisible ulteriormente en otras dos o más, habrá de garantizarse que la posible fachada de todos ellos recaiga sobre un espacio exterior, urbano y accesible.

b) Dicha fachada incluirá como mínimo 0,75 m² de la misma acristalada y practicable, por cada ocupante previsto.

2.4. Iluminación natural.

a) Toda unidad independiente destinada a alojamiento debe incluir una superficie de ventanas que garanticen una mínima iluminación natural del interior: a este efecto, el cerramiento de cada unidad de alojamiento incluirá 1,5 m² de ventana acristalada libre de obstáculos por cada ocupante previsto. Se entiende libre de obstáculos aquella ventana para la que, considerando un ángulo horizontal de 45° a cada lado de la normal al plano de la ventana, no exista dentro del mismo interferencia de edificios por encima de un ángulo de 45° con la horizontal.

b) En el caso de que la interferencia de los edificios no cumpla con la disposición anterior, pero deje libres distintos ángulos de iluminación, o en el que una edificación destinada al alojamiento ya existente no cumpla la condición anterior, deberá justificarse la imposibilidad del cumplimiento del citado nivel de iluminación de forma fehaciente, y en su caso proponer las medidas paliativas o correctoras.

2.5. Soleamiento.

a) Toda unidad independiente de alojamiento debe incluir parte de cerramiento soleado, a razón de 0,75 m² de cerramiento acristalado soleado por cada ocupante previsto. Se entiende por cerramiento soleado aquel que recibe un mínimo de dos horas de sol el veintidós de diciembre entre las diez y las catorce horas del día.

A este respecto, se considera que para dicha fecha (solsticio de invierno) la altura del sol a las 10 (14), 11 (13) y 12 horas en Aracena es, respectivamente, de 20, 23 y 25 grados sobre el horizonte.

b) El Ayuntamiento podrá eximir parcial o totalmente del cumplimiento de la exigencia de soleamiento en aquellos casos en los que por las condiciones urbanas del emplazamiento se demuestre fehacientemente la imposibilidad de dar satisfacción a la Norma incluso disponiendo viviendas pasantes con frente a dos orientaciones.

c) Las superficies mínimas de cerramiento acristalado previstas en las ordenanzas de visibilidad, iluminación y soleamiento pueden ser las mismas sin necesidad de acumularse, siempre que se cumplan en ellas las condiciones de orientación e inexistencia de obstáculos de cada una de dichas ordenanzas.

2.6. Ventilación.

a) El alojamiento debe ser ventilable, permitiendo el paso del aire a voluntad del usuario.

b) Toda unidad independiente destinada a alojamiento debe disponer de ventilación cruzada. Por tal se entiende la disposición de aberturas practicables en cerramientos al exterior de orientación opuesta o sobre uno de dichos cerramientos al exterior y un conducto vertical, de dimensión mínima de 0,75 m. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,5 m².

2.7. Aireación.

Todo alojamiento deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la posible presencia del viento ni de su paso a través del alojamiento, ni de la diferencia de temperatura entre éste y el exterior. Por ello, toda unidad independiente destinada a alojamiento dispondrá de un sistema mecánico de extracción del aire y de expulsión del mismo por encima de la cubierta de funcionamiento permanente. Este sistema garantizará dos renovaciones por hora del aire de la unidad, y los puntos de extracción se situarán en cocinas, lavaderos, secaderos y cuartos de aseo.

3. Aislamiento.

3.1. Aspectos generales.

La regulación del aislamiento tiene por objeto las condiciones mínimas que debe cumplir la edificación para que el titular del uso de alojamiento se encuentre protegido de las circunstancias desfavorables del exterior y de los efectos no deseados del clima y del entorno.

3.2. Aislamiento del frío.

En toda la unidad independiente destinada al alojamiento, el coeficiente medio de transmisión térmica a través de toda la superficie exterior no superará lo establecido en el CTE sobre aislamiento térmico.

3.3. Aislamiento del calor.

En toda unidad independiente destinada al alojamiento, el coeficiente de transmisión térmica de todo cerramiento opaco orientado de Este a Sureste y de Suroeste a Oeste, así como de toda cubierta, no será superior a 0,6 w/m² °C (vatios por metro cuadrado y grado centígrado).

En los huecos acristalados orientados según el párrafo anterior, estará prevista la instalación de una protección frente al sol eficaz y escamoteable, fácil de accionar por el ocupante.

3.4. Aislamiento de la lluvia.

La construcción repelerá el agua de lluvia por acción de la gravedad y la conducirá hasta los puntos de desagüe previstos en la urbanización.

3.5. Aislamiento de humedades.

La construcción estará totalmente aislada del terreno sobre el que se asiente mediante una membrana impermeable, capaz de resistir la presión hidrostática previsible.

3.6. Aislamiento del ruido.

Ninguna abertura practicable para ventilación podrá recaer sobre un espacio exterior donde el nivel previsible de ruido sea superior, durante el diez por ciento del tiempo de medición del mismo, a 60 decibelios dB (A) por el día y a 50 dB (A) por la noche.

La compartimentación del edificio o estructura de alojamiento ofrecerá la resistencia al ruido aéreo y de impacto prevista en el CTE respecto a condiciones acústicas.

En todo caso, no se permitirá contigüidad estructural entre el alojamiento y cualquier otro uso que previsiblemente pueda originar ruido de impacto.

4. Seguridad.

4.1. Es objeto del presente precepto la determinación de las condiciones que debe cumplir la compartimentación de los edificios de alojamiento para ofrecer protección frente a la propagación del fuego a través de sus elementos y para facilitar la rápida evacuación de personas en caso de incendio.

Con independencia y sin perjuicio de lo establecido en el CTE y en la normativa de protección del fuego, se establece que:

Constituyen sectores y, por tanto, recintos protegidos de incendio todas y cada una de las unidades de alojamiento, la red de conductos y los huecos de ascensores. La red de accesos se considera también recinto

protegido como sector de incendios, por lo que se excluirá de ella en su construcción toda posible causa de siniestro. No se permitirán conducciones a través de la red de accesos.

4.2. El Ayuntamiento no concederá licencia de construcción para proyectos de edificios destinados a alojamiento que, aún cumpliendo lo dispuesto en este precepto y en la Norma Básica de protección frente al fuego, tenga prevista una altura superior a la que alcancen los medios municipales de socorro y extinción desde el espacio accesible exterior.

Artículo III.31. Aprovechamiento y edificabilidad.

1. Aspectos generales.

La calificación de uso de alojamiento se establece en términos de característico y propio de la actividad urbana, considerada tradicionalmente como residencial (a la que se alude en la Memoria como ciudad integrada). Por tanto dicho uso se entiende como compatible con los demás en la medida que para cada caso se establece en la Tabla de Compatibilidades de Uso, de forma que la calificación de uso de alojamiento admite con frecuencia un uso mixto, aunque predominantemente residencial, según dicha Tabla y las categorías y condiciones de compatibilidad que a continuación se señalan.

Para todas las categorías de ordenanzas de alojamiento se establece la prohibición de formación de hastiales o muros medianeros con desajustes superiores 1,5 m salvo que objetivamente pueda deducirse que se determina de otra forma en la ordenación, siendo en todo caso de aplicación las determinaciones relativas al espacio exterior urbano.

2. La manzana Cerrada (MC p.f.).

2.1. Se entiende por tal la manzana cuya alineación forma un recinto cerrado, edificada perimetralmente dentro de dicha alineación y en torno a un patio libre situado en su interior.

En ella, el aprovechamiento en edificación se determina mediante dos siglas que siguen al símbolo MC: un límite de altura expresado en número de plantas (p) y el fondo máximo de la edificación hacia el interior desde la alineación (f).

2.2. Es característico de la misma el que pueda parcelarse o edificarse en ella por partes, quedando el conjunto -desde el punto de vista urbanístico- como una unidad de volumen.

Las limitaciones de altura y de fondo edificable vendrán condicionadas por el trazado y proporciones de la manzana, de forma que permitan en lo posible el alojamiento a partir de la primera planta sobre los bajos, así como también por proporción entre las dimensiones totales del edificio y las unidades de uso de alojamiento independientes previsibles.

2.3. Los términos concretos de aplicación de esta Ordenanza se definen gráficamente en los planos de ordenación. En ellos las categorías de aprovechamiento se designan con una sigla (MC, manzana cerrada), seguida de una cifra que indica la altura máxima en plantas y de otra cifra que indica, en metros, el fondo máximo edificable a partir de la alineación oficial.

2.4. La ordenación de la edificación en una manzana respecto de la de otra y entre los lados de una misma a través del patio de manzana, deberá hacerse en función del uso previsto para el volumen edificado; si este uso es de alojamiento, la proyección de la edificación habrá de hacerse de forma que quede garantizada la relación del edificio con el exterior prevista en la Ordenanza de Alojamiento.

2.5. La edificación de un solar en manzana cerrada habrá de hacerse suponiendo para el resto de la manzana, edificada o no, un volumen de edificación por lo menos igual al máximo posible en dicha manzana, supuesto como de alojamiento desde la 1.ª planta sobre los bajos hasta la última, y en todo caso, contando con el volumen de la edificación existente y su uso autorizado actual.

2.6. En aquellos casos en que la manzana cerrada no sea edificable en todo su perímetro o incluya suelo con distinta calificación y, por tanto, aprovechamiento o uso, habrá de establecerse la alineación interior que delimite el suelo edificable en régimen de manzana cerrada, dentro del cual la alineación principal, el fondo y la altura determinarán el volumen máximo edificable.

2.7. En el régimen de manzana cerrada quedará como patio de manzana el espacio delimitado por el paramento interior de la edificación perimetral.

El carácter forzoso o no de la accesibilidad de dicho patio vendrá dado por la composición prevista de la edificación destinada a alojamiento, cuyos paramentos configuran el patio y determinan la relación con el exterior del mismo en los términos de la Ordenanza de Alojamiento, así como de la posibilidad de redistribución o nueva composición de la edificación. Teniendo en cuenta que la mayor posibilidad de composición requiere la utilización del patio como espacio urbano exterior accesible.

2.8. No se permitirá edificación alguna por encima de la rasante en los patios de manzana de dimensión inferior a 18 m; la posible edificación bajo rasante será de tal naturaleza que permita su uso público y, en todo caso, su cubrición con una capa de metro y medio de tierra para jardines.

2.9. El patio de manzana podrá ser mancomunado o particular de cada finca, pero en este último caso tendrá un fondo mínimo de 6 m, o de la mitad de la dimensión del patio si el total de ésta fuera inferior a 12 m.

2.10. Los propietarios del patio de manzana vendrán obligados a mantenerlo en buen estado de higiene, limpieza y decoro; a este respecto el patio será accesible para su conservación desde la planta baja.

2.11. En los patios de dimensión mínima superior a 18 m² se permitirá la edificación de parte del mismo, en una sola planta y a razón de 0,5 m²/m², siempre que no altere las condiciones mínimas de relación con el exterior de la edificación con uso de alojamiento existente o del que pudiera ocupar todas las plantas menos los bajos de los solares no edificados del resto de la manzana. Esta norma no será de aplicación en el suelo que se ordene mediante Planes Parciales en los cuales se prohíbe expresamente la edificación de los patios.

2.12. En el perímetro del suelo urbano consolidado será aquella que respete las alineaciones, rasantes y la estructura de la propiedad reflejada en el parcelario catastral existente en el momento de la aprobación de el PGOU. En el resto del suelo urbano la parcela mínima deberá constar, además, con un frente de fachada mayor de 5,00 m lineales y una superficie de parcela mayor o igual a 80 m². Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o reparcelación, se considerará parcela mínima a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

2.13. Ocupación en planta: podrá alcanzar el 100% de la superficie entre alineaciones en todas sus plantas.

3. La manzana Compacta (MC p.).

3.1. Es aquella manzana edificada en altura dentro y a partir de la alienación y la rasante de la calle, cuyas proporciones y superficie, dado el fondo edificable, no permiten un patio de manzana que garantice a la edificación las condiciones mínimas de relación con el exterior definidas por la Ordenanza de Alojamiento; existiendo en ella, por tanto, sólo patios pequeños llamados «de Luces» y conductos. La disposición y composición de la edificación destinada al alojamiento serán tales que cumplan las condiciones de relación con el espacio exterior accesible a través y desde las calles perimetrales.

3.2. Se designa por MC y una cifra indicativa de número de plantas (p), con una nomenclatura análoga a la de manzana cerrada en los términos descritos en el número anterior.

3.3. Las condiciones de parcela serán las determinadas en el punto 2.12.

3.4. La ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela en todas las plantas.

4. Agrupación de Vivienda Unifamiliar.

4.1. Se califica de agrupación de vivienda unifamiliar las manzanas parceladas interiormente y construidas con edificación exenta, colocada en el interior de cada parcela con retranqueo respecto de los linderos. Las actuaciones que respondan a una ordenación aprobada se regiran por su normativa

Sin perjuicio de las determinaciones expresas que contiene la cartografía de este PGOU.

4.2. El aprovechamiento del suelo comprendido dentro de la alineación de la manzana se define por una edificabilidad relativa de una fracción de m² construido por m² de parcela.

4.3. La altura se limita a dos plantas y en su caso de una tercera que puede ser como máximo de una superficie mitad de las anteriores, situada bajo la cubierta de las mismas.

4.4. Los retranqueos se fijan en 3 m como mínimo a los linderos de las parcelas, El retranqueo a la vía pública deberá cumplir la condición de espacio exterior accesible definido en el Capítulo II.

4.5. Las categorías de aprovechamiento se identifican con la sigla B, expresiva de la edificación «baja», y una cifra, que indica la fracción de m² edificable por cada m² de parcela (B0,5, - 0,5 m²/m² y B0,3, - 0,3 m²/m²).

4.6. Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por el PGOU en el plano correspondientes y las que señalen lo planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda.

4.7. Retranqueos y separaciones a linderos.

En las agrupaciones extensivas la separación mínima a cualquier lindero (o vía pública) será de 3 metros lineales desde cualquier punto de la fachada, salvo en los casos particulares que se recogen a continuación.

a) Podrán edificarse viviendas adosadas (adosadas a un solo lindero) siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal, o cuando la ordenación en detalle de toda la unidad básica así lo determine.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes en la manzana, no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

b) Cuando la ordenación en detalle de una unidad básica completa así lo establezca las viviendas no habrán de retranquearse respecto de la alineación oficial exterior.

4.8. La parcela mínima será de 200 m² con un frente de fachada mínimo de 8 metros lineales.

4.9. La ocupación máxima en planta será del 30% de la superficie de la parcela.

5. Agrupación de Vivienda Unifamiliar Compacta (BH).

5.1. Se entiende por tal la manzana que admite su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas entre medianeras, constituidas por vivienda unifamiliar. La fachada de la línea a la vía pública tendrá continuidad, dada por un retranqueo obligado y común para todas ellas y que será de 6 m en general, salvo que se fije otro distinto, bien por estar ya edificada la manzana total o parcialmente, bien porque se disponga en el planeamiento correspondiente (P. Parcial o Estudio de Detalle). Las actuaciones que respondan a una ordenación aprobada se regirán por su normativa. Sin perjuicio de las determinaciones expresas que contiene la cartografía de este PGOU.

5.2. La altura se fija en un máximo de 2 plantas y en su caso de una tercera que puede ser como máximo de una superficie mitad de las anteriores, situada bajo la cubierta de las mismas.

5.3. En el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrá retranquearse la edificación de la medianería en ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso. Las edificaciones en parcelas colindantes con áreas cuyo planeamiento autorice a adosar su edificación al lindero trasero, podrán adosarse a dicho lindero.

5.4. Las categorías de aprovechamiento se designan con la sigla BH y una cifra indicativa de la fracción de m² edificable por cada m² de parcela (BH0,7, - 0,7 m²/m², BH1, - 1 m²/m²).

5.5. Las alineaciones y rasantes con las fijadas por el PGOU en el plano correspondientes y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda.

5.6. Los retranqueos y separaciones a linderos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación, siendo necesario que un Estudio de Detalle fije dichos retranqueos de manera uniforme para cada unidad completa. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el PGOU.

5.7. La parcela mínima será de 75 m² y un frente mínimo de 5,00 metros lineales.

5.8. La ocupación máxima en planta de la superficie de la parcela es libre.

5.9. Cuando existan patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas Ordenanzas si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la unidad.

6. La Manzana Cerrada Baja (MCB).

6.0. Se entiende por tal una manzana cerrada baja que admite una edificación en su perímetro de acuerdo con las reglas que se especifican en esta normativa. La aplicación de esta ordenanza implica el uso de vivienda unifamiliar entre medianeras, salvo en aquellos casos en los que su asignación tenga por objeto ordenar otros tipos de uso residencial preexistentes.

6.1. El aprovechamiento en edificación se determina en función de la parcela edificable, definida por un fondo desde la alineación exterior a la vía pública, atribuyéndose a dicha parcela una edificabilidad y una altura tales que el aprovechamiento autorizado no alcanza para construir todo el volumen que resultaría de multiplicar la superficie total de la parcela edificable por la altura máxima.

6.2. El resto interior de la manzana quedará como espacio libre de edificación, como patio, parcelado o no, accesible o no.

6.3. Las categorías de aprovechamiento se identifican mediante la sigla MCB y una cifra expresiva indicativa, en metros, del fondo que define, contando desde la alineación exterior a vía pública, la parcela edificable. (MCB,12 con 12 m de fondo y MCB,16 con 16 m de fondo).

6.4. La altura máxima será de dos plantas, pero podrá computarse bajo la cubierta hasta un 50% de la superficie ocupada por las otras plantas.

6.5. La edificabilidad máxima será de un metro cuadrado y medio por cada metro cuadrado de parcela edificable.

6.6. Las alineaciones y rasantes son las fijadas por el PGOU en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda.

6.7. Retranqueos y separaciones a linderos.

En aquellos casos de suelo urbano consolidado en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc.

6.8. En el suelo urbano consolidado se considerarán parcelas mínimas las parcelas existentes aunque no cumplan las condiciones anteriores.

6.9. Cuando se proceda por sustitución en el suelo urbano consolidado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido (excluidos anejos y cobertizos).

7. La Manzana Abierta (MA,a).

7.1. Definición: Es la superficie de suelo urbano cuyo perímetro está delimitado por viales existentes o previstos en este Plan y en la que se permite la edificación con las condiciones de alineaciones interiores, fondos, retranqueos y alturas que se fijan en los planos de ordenación pormenorizada.

7.2. Uso: Se acoge en este suelo edificación de vivienda multifamiliar agrupada en torno a un espacio libre público o mancomunado, y delimitada al exterior por el sistema viario definido y por las alineaciones oficiales.

7.3. Condiciones de aprovechamiento.

Alineación exterior: Será la alineación oficial definida en los planos de ordenación. El resto de alineaciones que se fijan en los planos de ordenación para las manzanas abiertas tendrán carácter de alineación exterior.

Parcela mínima edificable: Serán los solares limitados por las alineaciones definidas en los planos de ordenación pormenorizada y los linderos de propiedad comprendidos entre alineaciones cuya superficie y dimensiones sean superiores a los fijados con carácter general.

Altura de la edificación: Es la que se determina en número de plantas en los planos de ordenación pormenorizada.

Sigla de categoría de aprovechamiento sigla(a): indicador potencial, no se requiere en el ámbito afectado.

Artículo III.32. Compatibilidades de uso.

Con carácter general se establecen en la Tabla de Compatibilidades.

Sección 2.ª Uso industrial

Artículo III.33. Definición

Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación.

Artículo III.34. Clasificación.

1. Clasificación por localización.

El uso industrial se clasifica por su localización urbanística en las siguientes categorías:

IA) Actividades industriales localizadas en áreas de uso mixto: son aquellas compatibles con el alojamiento y los usos terciarios. Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes situaciones:

IA0 Actividades industriales en planta baja y primera en inmueble compartido con otros usos

IA1 Actividades industriales en edificio exclusivo.

IA2 Actividades industriales en polígono integrado en áreas de uso mixto.

IA3 Actividades industriales en situación de transformación potencial de uso.

IB) Actividades industriales en polígono zonificado: son aquellas localizadas en áreas de uso industrial predominante.

IE) Actividades industriales de carácter especial: comprende las actividades que por sus características de funcionamiento, ocupación de suelo o magnitud no pueden clasificarse dentro de las categorías anteriores.

2. Clasificación por grupo de actividad.

De acuerdo con los productos que se elaboren y en correspondencia con la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009, Real Decreto 475/2007, de 13 de abril), se clasifica el uso industrial en los siguientes grupos:

GRUPO	CNAE-2009	SECTORES INDUSTRIALES
1	0811,0812.	Extracción y preparación de minerales construcción
2	Sección C	Industria manufacturera salvo el epígrafe 19
3	Sección D	Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado
4	Sección F	Construcción
5	Sección G	Comercio al por mayor; reparación de vehículos de motor, excepto ep. 47
6	Sección H	Transporte y almacenamiento excepto ep. 50 y 51
7	Sección I	Hostelería solo ep. 56 vinculados a empresa industrial permitida
8	Sección J	Información y comunicaciones
9	Sección K	Actividades financieras y de seguros
10	Sección L	Actividades inmobiliarias
11	Sección M	Actividades profesionales, científicas y técnicas

GRUPO	CNAE-2009	SECTORES INDUSTRIALES
12	Sección N	Actividades administrativas y servicios auxiliares
13	Sección R	Actividades artísticas... solo ep. 90
14	Sección S	Otros servicios. solo ep. 95
15	Sección T	Actividades de los hogares ... solo ep. 98
16	Sección U	Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales

Artículo III.35. Condiciones de funcionamiento de las actividades industriales.

A) Condiciones generales de funcionamiento.

Se establecen para las actividades industriales las siguientes condiciones de funcionamiento.

0. Ordenanza municipal de protección del medio ambiente.

Sin perjuicio de la regulación de los contenidos medioambientales que para cada una de las actividades y usos urbanos se contienen en esta Normativa, el PGOU exige el cumplimiento de las previsiones en materia de niveles de ruidos y vibraciones que establece el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y, en lo que permanece vigente, el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire y demás normas complementarias (Orden 23.2.96 de desarrollo del Decreto 74/96) y Reglamento CE 842/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre determinados gases fluorados de efecto invernadero. En este sentido, el Ayuntamiento adoptará una ordenanza municipal ajustada al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998, de la Consejería de Medio Ambiente.

1. Ampliación de instalaciones existentes.

La ampliación de actividades industriales no tiene limitación, salvo las impuestas por los usos y actividades colindantes, pudiéndose extender a otras parcelas dentro de los límites establecidos en cuanto a la ocupación de parcela, retranqueos, alturas y edificabilidad máxima y demás determinaciones de aplicación concurrente.

2. Clasificación de actividades de acuerdo con la legislación de Protección Ambiental, y el Reglamento de Calificación Ambiental.

Decreto 297/1995, de 19 de diciembre. Cuando por medios técnicos correctores de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como perteneciente a la categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no quedase acreditado el eficaz funcionamiento de éstos, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, especialmente cuando se pretenda instalar actividades que deberán someterse al trámite de Prevención Ambiental que les sea preceptivo.

3. Condiciones generales de funcionamiento.

3.1. Aún siendo posible el uso industrial según las presentes Normas cuando puedan producirse peligros, molestias, consecuencias nocivas o insalubridad en tal grado que de acuerdo con la legislación concurrente incida negativamente en el medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas, los establecimientos deberán evitar o limitar los correspondientes riesgos y peligros por debajo de los límites máximos de funcionamiento observados en los lugares más significativos por su incidencia para los restantes usos y el medio ambiente.

3.2. Los límites de funcionamiento de las actividades industriales en razón a cada tipo de efecto que generen son los que establezca la legislación vigente de aplicación.

a) Industrias especiales: aquellas actividades industriales que sobrepasen los límites establecidos por la legislación vigente serán consideradas como de carácter especial (categoría IE) y sólo podrán localizarse en las zonas previstas al efecto o en parcelas reservadas de polígonos industriales, mediante autorización expresa del Ayuntamiento, y en su caso, reducirán los niveles de funcionamiento que resulten extralimitados, en particular aquellos cuyos efectos sobrepasen los propios límites de la zona industrial aunque ésta sea de carácter especial.

b) La utilización de agua de ríos y arroyos para usos no consuntivos sólo se autorizará bajo la condición de la restitución de la misma a su cauce natural en óptimas condiciones de utilización, aún si para ello es

necesario un proceso de depuración de las mismas; debiendo dar cumplimiento a las disposiciones vigentes y a las normas de la Confederación Hidrográfica.

c) Otras reglamentaciones. Los usuarios de las industrias deberán atenerse así mismo a las restantes normas y disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo (BOE 16-17 de marzo/1971), Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, Legislación de Aguas y demás disposiciones vigentes.

d) Hidrantes. En las categorías IA1, IA2, IA3, e IB y como protección del área de parcela será obligatorio que cualquier punto de las fachadas a nivel de rasante se encuentre a menos de 100 m de un hidrante de incendios. Estas instalaciones, en número y características, deberán dar cumplimiento a las condiciones del CTE.

4. Aparcamiento.

Se establece una dotación de plazas de aparcamiento por m² construidos con destino al uso industrial del siguiente tenor:

	Plazas	m ² construidos
Hasta 2.000 m ²	1	cada 100
De 2.001 a 5.000 m ²	1	cada 150
De 5.001 a 15.000 m ²	1	cada 200
Más de 15.001 m ²	1	cada 350

5. Estética de los edificios industriales.

a) Las actividades industriales de categoría IA0 deberán cumplir las normas de estética aplicables a los edificios en los que se integran.

b) Las actividades industriales en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes determinaciones:

b1. La composición de los edificios industriales deberá justificarse en el proyecto garantizando su integración en el entorno.

b2. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

b4. Los rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación será responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

b5. El cerramiento de los espacios libres sólo podrá realizarse con elementos de obra hasta una altura máxima de 0,50 m, pudiendo rebasarse ésta con protecciones diáfanos y setos vegetales.

6. Compatibilidad de usos.

La utilización de las áreas edificables, se regirá por las siguientes reglas, sin perjuicio de lo que se establece en la Tabla de Compatibilidad de uso.

1) Uso de industria: Queda sujeto a las condiciones específicas que se establecen para cada una de las categorías en las que se clasifica este uso.

2) Uso de alojamiento: Queda prohibido el uso de alojamiento. Se excluyen de esta prescripción las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias en las categorías IA1, IA2, IA3, IB.

Las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. No podrán incluirse en los edificios administrativos, de los que serán independientes, ni situarse en semisótanos.

3) Usos terciarios:

Comercio. Se permite el uso comercial mayorista y las actividades minoristas.

Oficinas. Se permite el uso de oficinas relacionadas o no con las industrias establecidas.

Equipamiento comunitario. Se permite el equipamiento comunitario o vinculado al uso industrial.

Hostelería. En las categorías de industria en polígono zonificado actual se permite el uso de hostelería en todas sus categorías en las parcelas con frente a la C.^a Nacional 433 y tramos de la travesía en su trazado anterior.

7. Representación de las categorías del uso industrial en la planimetría.

1) Categoría IA0: carece de representación en los planos de alineaciones por estar acogida en el «uso mixto» de alojamiento, a cuyas determinaciones se vincula.

2) Categorías IA1, IA2, IA3 e IB: aparecen representadas en los planos de calificación del suelo con las tres siglas de identificación de categoría seguidas: en el caso de las categorías IA1, IA2 e IA3 por un número, que determina la altura máxima alcanzable expresada en metros lineales (careciendo de esta cifra cuando no se

establece límite de altura); en el caso de la categoría IB a las siglas de identificación de categoría no se añade otra notación.

3) Categoría IE: por tratarse de una categoría de localización potencial en suelo urbanizable no sectorizado no aparece representada en la cartografía correspondiente a los planos de calificación de suelo; estableciéndose, sin embargo, que en aquella cartografía que, en desarrollo de la de el PGOU, recoja esta categoría de uso industrial se represente ésta mediante la clave IE.

B) Condiciones particulares de funcionamiento de las actividades industriales.

1. Categoría IA0.

Los grupos y actividades que por su incidencia de acuerdo con la legislación vigente sean compatibles con el uso urbano mixto podrán situarse en planta baja y primera de inmuebles compartidos con tales usos urbanos, o sólo en planta baja para categorías de alojamiento de 3 ó menos plantas, en las condiciones que se señalan:

a) Superficie máxima construida: no se limita.

b) Potencia instalada: la que demande la actividad con las limitaciones que establecen la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, y sus Reglamentos: sin potencia mecánica en planta primera.

c) Nivel acústico máximo en el interior de los restantes usos de la edificación compartida de 30 dBA en el exterior de la edificación y ruido de impacto aislado de tal manera que no sea posible su continuidad por la estructura de la edificación.

d) Vibraciones máximas: 5 Pals.

e) No se permite jornada laboral nocturna en actividades molestas

f) Los almacenamientos de sustancias inflamables y combustibles no se permitirán ni en planta primera ni en planta baja. Los depósitos subterráneos deberán ajustarse a las siguientes limitaciones:

- Las sustancias inflamables contenidas en recipientes corrientes no podrán contener más de 250 litros para líquidos y 400 para sólidos.

- Las sustancias que tengan un carácter peligroso no podrán almacenarse sin licencia especial.

- Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos deberán depositarse en recipientes herméticos.

2. Categorías IA1 e IA2:

Los grupos y actividades que por su incidencia y de acuerdo con la legislación vigente sean compatibles con el uso urbano mixto podrán ubicarse en edificio exclusivo o en polígono integrado en áreas de tales usos urbanos de acuerdo con las condiciones y limitaciones siguientes:

a) Superficie máxima construida: 600 m² para IA1; no se fija para IA2.

b) Potencia instalada: 50 KWA.

c) Nivel acústico máximo en el exterior del edificio: 50 DBA.

d) Vibraciones máximas: 5 Pals.

e) Los almacenamientos de sustancias inflamables y combustibles deberán cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente especialmente las relativas a protección frente a incendios.

3. Categoría IA3:

Por corresponder a las áreas de transformación potencial de uso, las actividades en ellas localizadas deberán cumplir las condiciones establecidas para la categoría IB del uso industrial y hasta tanto no se produzca el cambio de uso no podrán ampliar sus instalaciones actuales.

4. Categoría IB:

Integra los usos no incluidos en las categorías anteriores por rebasar las limitaciones establecidas por la legislación vigente y por la presente normativa. En todo caso deberán observarse las determinaciones que se establecen en el apartado 1.3 del artículo III.35, determinaciones que serán aplicadas teniendo en cuenta las demandas de las localizaciones en las áreas de los polígonos más próximas a las áreas de alojamiento y uso urbano mixto.

5. Categoría IE.

Las actividades que por sus características de funcionamiento, su gran ocupación de suelo o la gran dimensión de sus instalaciones no puedan encuadrarse en las categorías anteriores y, en especial las explotaciones agropecuarias, podrán localizarse en suelo no urbanizable de la unidad 4 del tercio meridional siempre que obtengan la autorización de uso del mismo de acuerdo con lo establecido en la legislación del Suelo. Además deberán cumplir las limitaciones generales del uso industrial y las que se establecen para esta última categoría de suelo.

Para la concesión de licencia será exigible que a la pertinente solicitud se acompañe el correspondiente estudio de impacto de la implantación en el medio ambiente urbano y rural, así como del detalle de las medidas correctoras que se compromete a introducir la propiedad promoción en el caso de que se demuestre su pertinencia. Podrá denegarse la concesión de licencia a aquellas solicitudes en las que no se justifique fehacientemente la adecuada integración de la implantación propuesta.

C) Condiciones de aprovechamiento, volumen y estética.

Las condiciones de aprovechamiento, volumen y estética de la edificación para las categorías de uso industrial contempladas se enumeran a continuación.

1. Categoría IA0.

Las condiciones a cumplir por las actividades industriales en esta categoría serán las que sean de aplicación al edificio en el que se ubiquen en lo relativo al aprovechamiento, volumen y estética de la edificación.

2. Categoría IA1, IA2, IA3.

Los ámbitos que acojan a las categorías IA1 e IA2 deberán ser desarrollados ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Índice de piso: la superficie máxima edificable será la que se determina en los planos de calificación del suelo, o 0,8 m²/m² en el caso de que no se determine en la citada cartografía.

b) Superficie máxima ocupable por la edificación será la delimitada por las alineaciones en la categoría IA1 y para las restantes categorías será la determinada en el apartado 3 de este artículo, para los tamaños que allí se definan.

c) Los espacios libres privados visibles desde el espacio exterior público, salvo determinación expresa del Plan o de la Ley del Suelo, deberán ser convenientemente ajardinados y conservados por sus propietarios, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni ninguna clase de construcción, con la excepción de eventuales estacionamientos subterráneos, en cuyo caso éstos serán dotados en un 70% de la superficie de su cubierta de una capa de tierra de 0,80 m de espesor, que deberá ser ajardinada y mantenida como tal, y el 30% restante se destinará a funciones derivadas del uso subterráneo (ventilación, salidas) y nunca para almacenamiento o cualquier proceso relacionado con la producción.

d) Alturas: la altura máxima construible de arranque de cerchas será de 7,5 m y la de caballete de 1,5 m, salvo que se indique otra en los planos de calificación; y en su caso la que corresponda a las situaciones asimilables previstas en el apartado 3 de este artículo.

e) Altura de pisos: la altura libre mínima de pisos será de 2,70 m.

f) Alineaciones y separaciones entre edificaciones: las alineaciones y retranqueos de las edificaciones serán las indicadas en los planos de calificación, o las que correspondan a las situaciones asimilables previstas en el apartado 3 de este artículo.

Los cerramientos de obra de fábrica o similares no podrán sobrepasar las alineaciones establecidas.

g) Composición de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas se situarán de acuerdo con las alineaciones oficiales, atendiéndose a las siguientes normas:

g.1. Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal.

No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados a estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquel que está definido por la alineación principal.

g.2. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquel deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, en tal caso los proyectos deberán garantizar que el tratamiento de fachadas cumple las determinaciones de integración en el entorno y calidad ambiental contenidas en estas Normas.

h) Patios de parcela.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de patio no será nunca inferior a 4 mts.

i) Sótanos.

Se permiten semisótanos o sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con necesidades funcionales ineludibles. Los semisótanos podrán dedicarse a lugares de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local. Los sótanos no podrán en ningún caso ser utilizados como lugares de trabajo.

3. Categoría IB.

Los ámbitos industriales de categoría IB deberán cumplir las siguientes condiciones:

3.1. Tamaño mínimo y segregación de parcelas: en tanto no se formulen Estudios de Detalle para la subdivisión de supermanzanas, se establece como superficie mínima indivisible de parcela la de 400 m².

Sin embargo, podrán llevarse a cabo parcelaciones de tamaño de parcela inferior a 400 m², siempre que su ordenación se concrete mediante la formulación de Estudios de Detalle, los cuales deberán referirse necesariamente a manzanas completas, salvo que quede fehacientemente garantizada la adecuada ordenación volumétrica y compositiva de ámbitos menores sin que sea necesario incidir en el resto de la manzana.

Los Estudios de Detalle que se redacten deberán precisar el destino de uso de los terrenos de acuerdo con las determinaciones de la legislación del Suelo y de estas Normas.

3.2. Agrupación de parcelas: se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agrupación no se exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

3.3. Composición de las parcelas: dentro de las parcelas deberán acondicionarse los edificios y los espacios destinados o vinculados a la actividad industrial de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje:

La superficie a dedicar a estos edificios está limitada por las determinaciones de estas Normas que regulan el aprovechamiento y por lo dispuesto en los apartados siguientes del presente epígrafe.

b) Bloques administrativos y auxiliares:

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación. Los bloques destinados a estos usos podrán situarse separados o adosados a las naves.

c) Espacios libres para aparcamiento:

La superficie libre destinada para aparcamientos, prevista dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta de los usos a que hacen referencia los epígrafes a y b de este apartado.

d) Construcciones accesorias:

- Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

- Su emplazamiento, volumen y composición deberán satisfacer las condiciones que para la más adecuada integración medioambiental se establecen en esta Normativa.

- La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas menores cuando así quede justificada medio ambiental y técnicamente fehacientemente en la solicitud de licencia.

3.4. Edificación parcial de las parcelas: Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar en la totalidad de la superficie permitida dentro de la parcela, podrá optarse por la edificación parcial de la misma cubriendo, en cualquier caso, un mínimo del 30% de la superficie de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachada y linderos. En tales casos los proyectos de edificación deberán incluir las medidas que garanticen la integración ambiental de los espacios no edificados mediante las oportunas medidas de apantallamiento o filtrado de los interiores de las parcelas no ocupadas.

3.5. Composición de los frentes de fachadas: Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán a las alineaciones establecidas, atendándose a las siguientes normas:

a) Los bloques administrativos y auxiliares deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida. Otras disposiciones de tales usos dentro de las alineaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento siempre que, de acuerdo con lo previsto en esta Normativa, se garantice la adecuada integración ambiental de los edificios resultantes.

b) Se permiten retranqueos parciales de los bloques, a los que se refiere el epígrafe anterior, cuando se haya cubierto a base de ellos más de los $2/3$ del frente. El retranqueo permitido en tal caso respecto a los cuerpos alineados será inferior a 5,00 metros, y la edificación en ellos será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel podrá completarse con las naves de fabricación o almacenaje o mediante elementos de obra que garanticen la adecuada continuidad de la fachada urbana; tales elementos deberán tratarse garantizando las condiciones de integración ambiental que se determinan en estas Normas. En su caso, la alineación se materializará con el tipo de cerramiento que se fija para esta categoría de áreas.

Los espacios libres que den frente a los espacios exteriores públicos obtenidos por aplicación de los retranqueos y alineaciones o por cualquiera otra condición podrán destinarse a aparcamiento, zona verde o ambos usos. Estos espacios deberán ser debidamente ajardinados y mantenidos por sus propietarios.

Los espacios libres indicados en el párrafo anterior no podrán ser utilizados para el depósito de materiales, vertido de desperdicios, o, en general, todo uso que suponga una degradación de la calidad ambiental del polígono.

3.6. Edificación de las parcelas: las condiciones de la edificación, dentro de cada parcela, serán las siguientes:

a) Todas las construcciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a incorporar las medidas que establece el CTE. Queda prohibido usar los espacios libres que resulten de la aplicación de la normativa anterior como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

El Ayuntamiento se asegurará que se garantice el potencial acceso de los vehículos de bomberos a las parcelas y que se hayan adoptado medidas que cumplan las condiciones de seguridad frente a incendios.

Las alineaciones de los frentes de fachada y líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2,00 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 metros lineales desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1,00 m entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el expresado límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura de cornisa del más alto.

Las construcciones accesorias quedan fuera de la anterior prescripción, con excepción de las viviendas para personal encargado de vigilancia y conservación, que deberán cumplir con la determinación apuntada junto con las procedentes relativas al uso de alojamiento.

c) La altura máxima del bloque representativo, constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas. La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene otra limitación, pudiendo el Ayuntamiento limitarla en aquellos en los que sea manifiesta su desfavorable incidencia ambiental, o por su impacto en relación con la captación de vistas y paisaje del Conjunto Histórico.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios deberá ser tal que en la planta de los mismos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4,00 metros.

f) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades, de los usos y características de los cuerpos de edificación sobre ellos.

Dichos semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades de los usos principales de la edificación. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

3.7. Red viaria y accesos a las parcelas. El estacionamiento en las vías públicas deberá efectuarse en los lugares previstos al efecto por este Plan y su planeamiento de desarrollo, a tal fin los proyectos de urbanización definirán los bordillos o barreras que impidan el estacionamiento de vehículos fuera de los lugares previstos.

En las parcelas de superficie superior a 1.000 m² su ocupación deberá proyectarse de tal manera que se garantice que las operaciones de carga y descarga de mercancías puedan efectuarse en el interior de las parcelas.

En general las parcelas podrán disponer de hasta dos accesos por su frente principal. Las parcelas de esquina, o con frentes a varias calles podrán disponer de un acceso adicional por cada uno de los restantes frentes.

Los accesos se proyectarán de manera que los camiones no precisen realizar maniobra para entrar en las parcelas.

3.8. Edificabilidad. Concurrentemente con las restantes determinaciones no se establece un índice de edificabilidad máxima de metros cuadrados de edificación por metro cuadrado (m²/m²) de superficie de parcela, sino que esta será el resultado de las determinaciones de aplicación.

4. Categoría IE:

Por tratarse de industrias especiales de preferente localización autónoma en suelo no urbanizable común, las condiciones de implantación que deberán cumplir las industrias de esta categoría serán las correspondientes a la categoría IB junto con las particulares de la categoría de suelo en el que se instalen (excepto las relativas a condiciones de volumen, que serán libres, siempre que se justifique de forma fehaciente en el proyecto correspondiente la corrección de posibles impactos negativos sobre el entorno).

En todo caso, las industrias de esta categoría deberán garantizar la satisfactoria depuración de las aguas residuales que generen y el cumplimiento de la legislación vigente para la protección del medio ambiente.

Sección 3.ª A. Uso Terciario

Artículo III.36. Definición y clasificación.

El PGOU incluye dentro del uso terciario las actividades del comercio y la hostelería, los servicios personales y a las empresas así como los prestados a la colectividad, definiendo dos categorías, terciario genérico y terciario dotacional, esta última definida para atender a la consecuencia de lo previsto en el art. 36.2.2.º LOUA.

1. Clasificación general.

Dentro del uso terciario se distinguen las variedades de uso siguientes:

A) Comercio: Comprende toda actividad destinada a la compraventa y distribución de mercancías. De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA) D.L.1/2012, se distingue entre: Comercio mayorista, del art. 4.º TRLCIA, como actividad de adquisición de productos para su reventa a, a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas; b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación. Y Comercio minorista del art. 3.º TRLCIA como actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final. Se contemplan dos tipos de comercio minorista en los términos del art. 23 TRLCIA en función de su superficie útil de exposición y venta: comercio local de pequeños establecimientos hasta 2.500 m² de superficie útil (sigla CL en planos de ordenación) y establecimientos de gran superficie minorista con superficie útil superior a los 2.500 m² (sigla CU en planos de ordenación).

B) Hostelería:

Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas. Se distinguen dos tipos: hostelería local, hasta 50 camas; y hostelería urbana de gran dimensión, con más de 50 camas.

C) Oficinas:

Abarca aquellas actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, así como los despachos y estudios de profesionales.

D) Servicios personales:

Incluye las actividades de atención al público con servicios de ese carácter.

2. Situaciones y actividades.

Independientemente de las anteriores categorías se establecen las siguientes situaciones y actividades, en función de su presencia relativa en la estructura urbana.

En áreas de uso específico con tolerancias:

(TI) Actividades terciarias con tolerancia industrial o de almacenamiento: suelo en el que es posible ubicar grandes superficies de comercio –minorista mixto con tolerancia industrial y de almacenamiento.

En áreas de uso mixto:

(TOA) Actividades terciarias en locales ubicados en planta superior de la edificación residencial.

(TOB) Actividades terciarias en locales ubicados en primer sótano, semisótano, planta baja y planta primera de la edificación residencial.

(TOC) Actividades terciarias anexas a la vivienda del titular.

(T1) Actividades terciarias agrupadas en galerías o pasajes.

(T2) Actividades terciarias en parcelación o edificación exclusiva, o compartida con otros usos distintos del alojamiento ocupando con ellos más del 60% de la superficie edificada.

3. Representación de las categorías del uso terciario en la planimetría.

1) Categorías TOA, TOB, TOC y T1: Generalmente carecen de representación en los planos, salvo en los casos singulares en los que se sitúan parcialmente en edificio compartido de uso predominante de alojamiento y en edificación propia contigua; en tal caso, la clave del uso terciario acompañará a la del uso principal en la parte correspondiente al interior de la alineación de éste.

2) Categorías T2: aparece representada en los planos de clasificación del suelo con las siglas de identificación de la clase de uso, que se indican al final de este apartado, La sigla de identificación de uso se acompaña, en los casos en que así procede, de un 'número indicativo de la altura máxima de la edificación.

3) Categoría TI: por tratarse de suelos de posible ubicación será el correspondiente planeamiento de desarrollo, programa o proyecto de acuerdo con las clases de uso de las presentes PGOU, el que dé lugar a la representación de las correspondientes siglas en las áreas específicas de uso pormenorizado.

4. Grupos de actividades económicas integradas en el uso terciario según CNAE.

GRUPO	CNAE-2009	SECTOR DE ACTIVIDAD
1	51	Comercio al por mayor e intermediarios del comercio
2	52	Comercio al por menor, restaurantes y cafés
3	55	Hostelería
4	64	Correos y telecomunicaciones

GRUPO	CNAE-2009	SECTOR DE ACTIVIDAD
5	Sección J	Intermediación financiera
6	Sección K	Actividades inmobiliarias y de alquiler; servicios empresariales
7	Sección L	Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria
8	Sección M	Educación
9	Sección N	Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales
10	Sección O	Otras actividades sociales y de servicios ...
11	Sección P	Hogares que emplean personal doméstico
12	Sección Q	Organismos extraterritoriales

5. Tablas de símbolos utilizados en la planimetría.

USO TERCIARIO	SIGLA	DESCRIPCIÓN
A) COMERCIO	CL	Comercio local (mercado de abastos, galerías y centros comerciales de barrio)
	CU	Comercio urbano (grandes centros comerciales)
B) HOSTELERÍA	HL	Hostelería local
	HU	Hostelería urbana
C) OFICINAS	O	Oficinas

Artículo III.37. Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades terciarias.

El ejercicio de las actividades terciarias habrá de realizarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Condiciones generales.

Las actividades terciarias contempladas en la normas anteriores deberán ajustarse a la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, y sus Reglamentos, así como a cualesquiera otras reglamentaciones legales específicas que estén vigentes.

El almacenamiento o depósito de materiales combustibles o inflamables deberá cumplir las condiciones establecidas en estas normas para el uso industrial.

Los suelos calificados como equipamiento de contingencia cumplirán las determinaciones del uso al que se destinen en el desarrollo de este PGOU.

La carga y descarga de mercancías deberá efectuarse respetando las determinaciones que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Circulación.

1.1. Condiciones de los locales.

a) Comercio.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

a.1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

a.2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

a.3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales, salvo a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

a.4. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo de un metro.

a.5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.

a.6. Los locales comerciales dispondrán de servicios higiénicos de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

a.7. En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios higiénicos correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales comerciales.

a.8. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial, de acuerdo con la normativa legal vigente para cada categoría de uso.

Si el local solo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se prohíbe que los locales comerciales compartan con las viviendas la ventilación por los patinejos, que establece la normativa del uso de alojamiento.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

a.9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

a.10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles de acuerdo con la legislación vigente de aplicación y de características tales que no permitan llegar al exterior vibraciones o ruidos de niveles que superen los 55 DBA.

a.11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, la supresión de molestias, olores, humos vibraciones, etc., al vecindario y viandantes.

a.12. En las categorías T1 y T2 en todos los casos, y en las TOA y TOB cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

a.13. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

a.14. Así mismo, los locales en los que se emplacen actividades de la categoría TOA (peluquerías, talleres de confección, academias, sedes sociales, despachos, estudios y similares) podrán ser tolerados por encima de la primera planta de un edificio de viviendas, siendo de aplicación en este caso la normativa relativa al uso de alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

b) Hostelería.

b.1. Los locales y dependencias destinadas a esta categoría de uso deberán cumplir las disposiciones legales de aplicación relativas a la infraestructura de los alojamientos turísticos.

b.2. Serán así mismo de aplicación las disposiciones contenidas en estas Ordenanzas relativas al uso de alojamiento.

c) Oficinas.

c.1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho no inferior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

c.2. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano no será inferior a tres metros.

c.3. En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la que se fije en las Normas para las plantas de viviendas.

c.4. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 100 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

c.5. La iluminación y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial de acuerdo con la normativa legal vigente para cada categoría de uso.

Si el local solo cuenta con iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

c.6. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

c.7. Los materiales que constituyen la fábrica de la edificación deberán ser incombustibles, y la estructura resistente al fuego de acuerdo con la normativa vigente y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.

c.8. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

c.9. En edificios de oficinas de categoría T2, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría TOA y TOB, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

En las oficinas profesionales de categoría TOC se dará cumplimiento, además a las condiciones establecidas por el uso de alojamiento que les fueran de aplicación.

1.2. Aparcamientos.

Los usos comerciales dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, destinados a espacio de venta.

Los usos hoteleros dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos y, en todo caso, por cada habitación de una o más camas.

Las oficinas y los servicios públicos deberán disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos totales.

Se excluyen de las exigencias anteriores las actividades integradas en la categoría TOC.

1.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

En tanto el Ayuntamiento no formule y apruebe una Normativa de supresión de barreras, todos los lugares destinados a usos terciarios y de carácter público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes para garantizar la accesibilidad de los mismos para minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, así como los medios mecánicos de elevación oportunos, si fuesen necesarios.

1.4. Condiciones generales de composición.

1. la publicidad exterior en locales, edificios, instalaciones o espacios destinados a estos usos dará cumplimiento a lo dispuesto en estas Normas en relación con la protección del espacio exterior.

2. Los locales destinados a usos contenidos en esta sección que se sitúen en los bajos o pisos de la edificación deberán adaptar sus elementos de proyección exterior (escaparates, rótulos, marquesinas, toldos, etc.) a las características que configuran a la edificación que les acoge, respetando su composición, materiales, texturas, proporciones, colores y acabados.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

1.5. Compatibilidades de uso.

Se establecen las siguientes determinaciones en orden a la relación del uso terciario con los restantes usos:

1ª) Alojamiento: se permite el uso de alojamiento en las categorías TOA, TOB y TOC y hasta un 40% en la categoría T2, excluyéndose en las categorías restantes, con excepción de una vivienda para personal encargado de la vigilancia y conservación por cada agrupación de actividades terciarias en galerías o pasajes o por edificio o conjunto de edificios destinados a comercio mixto en grandes superficies o a equipamiento comunitario (ateniéndose en cada caso a la opción más restrictiva) y el alojamiento colectivo vinculado al uso escolar.

2ª) Industrial: se permite de acuerdo con las compatibilidades establecidas al regular este uso y las que se indican en la Tabla de compatibilidades.

3ª) Terciario: las categorías de uso terciario genérico -comercial, hotelero y de oficinas- se consideran plenamente compatibles entre sí; las subcategorías de terciario dotacional (los equipamientos comunitarios) podrán ubicarse en localización compartida con las subcategorías de terciario genérico -comercial, hotelero y de oficinas-, de acuerdo con su normativa específica .

4ª) Dotacional: Los usos específicos en que se descompone el dotacional (exceptuando el g servicios públicos) no admitirán usos terciarios en los ámbitos destinados a ellos salvo los siguientes:

Oficinas exclusivamente para su administración propia.

Comercio, exclusivamente en los tipos socio-cultural y deportivo, en los locales con espectáculo integrado en ellos y en proporción no superior al 5% de la superficie construida.

En la subcategoría del socio cultural de cines-teatros, de propiedad privada, el Ayuntamiento a solicitud de parte podrá autorizar su transformación, total o parcial, a otros usos terciarios o de vivienda, característicos de la manzana o unidad morfológica en la que se ubique el uso, siempre que se demuestre fehacientemente la inviabilidad de su explotación y existan en su área de servicio suficientes equipamientos de esa categoría y no se causen problemas urbanísticos al área próxima a la del uso de que se trate por congestión de tráfico u otros

que puedan ser apreciados objetivamente, en el momento de la solicitud. La transformación de uso no supondrá en ningún caso incremento de volumen en relación con el existente y no significará la exigencia de incremento de espacios libres en la medida en la que el efecto de este tipo de transformación sobre el acopio general de espacios libres ya ha sido tenido en cuenta en las reservas operadas por el presente PGOU.

5.ª Infraestructuras de comunicación y transporte: se permite el uso de garaje en las proporciones necesarias demandadas por el uso terciario que lo acoja.

2. Condiciones propias de la categoría TOA.

Dentro de las actividades clasificadas, sólo las siguientes podrán localizarse en planta superior a la primera de edificación compartida con uso de alojamiento y otros en proporción de terciario inferior al 60%.

ACTIVIDAD

Estudios fotográficos
 Pensiones y hostales sin restaurante
 Pensiones y hostales con restaurante
 Apartamentos amueblados para turistas
 Servicios privados de telecomunicaciones
 Entidades aseguradoras
 Auxiliares financieras y de seguros y actividades inmobiliarias
 Servicios prestados a las empresas
 Profesiones liberales, artísticas y literarias

Las condiciones que deberán cumplir las actividades señaladas son las siguientes:

- a) Ausencia de potencia mecánica instalada.
- b) El nivel acústico transmitido medio en el interior de los restantes usos que comparten el inmueble no superará los 30 DBA.
- c) No se permite la jornada laboral nocturna.
- d) El acceso deberá ser independiente salvo en las actividades de los grupos 3 y 5 siguientes: pensiones y hostales sin restaurante hasta 10 plazas y apartamentos amueblados para turistas, oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.
- e) Las actividades de hostelería deberán cumplir las determinaciones contenidas en la ordenanza de alojamiento.
- f) Las actividades regladas deberán dar cumplimiento a sus respectivas reglamentaciones legales vigentes.

3. Condiciones propias de la categoría TOB.

Las actividades incluidas en esta categoría podrán localizarse en primer sótano, semisótano, planta baja y primera de inmueble compartido con alojamiento.

Sin embargo, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe la instalación de potencia mecánica en primera planta, limitándose a 2 KWA la instalada en baja y sótanos.
- b) El nivel acústico transmitido, medido en el interior de los restantes usos que compartan el inmueble, no superará los 30 DBA.
- c) El acceso deberá ser independiente.
- d) La superficie de la actividad en el caso de comercio minorista no podrá superar los 1000 m².

4. Categoría TOC.

Las actividades de los grupos 4.º y 5.º (oficinas y despachos) del uso terciario podrán localizarse en situación anexa a la vivienda del titular de las mismas. Deberán cumplir las determinaciones del número anterior, a excepción de la condición de acceso que podrá ser común y de la superficie de la actividad, que no podrá superar los 100 m² sin que se justifique con información objetiva la necesidad de superar esa dimensión.

5. Categoría T1.

Podrán localizarse agrupadas en galerías o pasajes todas las actividades terciarias condicionadas a:

5.1. Deberán cumplir las determinaciones que se establecen para la categoría TOB, excepto las referentes al acceso a los locales que en esta situación será compartido.

5.2. Los locales que formen un conjunto podrán agrupar los servicios sanitarios requeridos para cada local; el número de servicios se determinará en función de la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

6. Categoría T2.

Todas las actividades del uso terciario podrán localizarse en inmueble exclusivo o compartido (con ocupación superior al 60%), con cumplimiento de las condiciones y determinaciones contenidas en estas Normas y la pertinente

aplicación de la legislación vigente reguladora de las actividades específicas. Así mismo, deberán respetar las limitaciones que la proximidad de otros usos puedan establecer y, en particular, las derivadas del uso de alojamiento.

La localización de las actividades y usos no terciarios que compartan el inmueble o la parcela deberá en todo caso ajustarse a las determinaciones propias y a las relativas al uso terciario. El alojamiento deberá localizarse en alguna de las tres situaciones siguientes:

- a) En edificio anexo dentro de la parcela;
- b) En planta baja o intermedia con acceso independiente;
- c) En plantas superiores sin otros usos por encima de él en el inmueble.

7. Categoría TI.

Dentro de esta categoría se incluyen las actividades terciarias de los grupos 1 y 2, que podrán localizarse compartiendo el polígono con actividades industriales o de almacenamiento, con las limitaciones que establezca el Plan o proyecto que desarrolle el suelo en el que se autorice esta categoría de uso.

Artículo III.38. Condiciones de aprovechamiento.

1. Categoría TOA, TOB, TOC Y T1.

Las condiciones por las que se regirán estas actividades en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen.

2. Categoría T2.

En esta categoría el volumen edificable será:

a) En los casos en los que se asignen alineaciones interiores o fondos máximos y alturas en los planos de calificación del suelo, el volumen edificable será el resultante de aplicar esas dimensiones entendidas como límites máximo contenedores de la edificación.

b) En los casos en los que no se establezca la altura máxima de la edificación en los planos de calificación del suelo se estará a las siguientes determinaciones.

CATEGORÍA DE USO EN ML	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	ALTURA MÁXIMA
Uso comercial CL	0,7	10,5
Uso comercial CU	1	14
Oficinas	1	14
Hostelero HL	0,7	14
Hostelero HU	1	14

Artículo III.39. Condiciones adicionales de los Centros Comerciales y de las grandes superficies de comercio mixto minorista.

Los centros comerciales están sujetos a las determinaciones de la legislación en materia de actividad comercial y especialmente al Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía Ley 1/2012, siendo relevante, a los efectos de planeamiento e implantación comercial, lo dispuesto en el Decreto 208/2007, de 17 de julio, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010.

Concurrentemente con las disposiciones de la legislación sectorial, con las que sean de aplicación como consecuencia del desarrollo legislativo, así como las que resulten de aplicación contenidas en esta Sección, los centros comerciales previstos en el PGOU y las superficies comerciales minoristas que superen los 2000 m² de espacio de venta deberán cumplir las siguientes determinaciones:

a) Accesibilidad.

a.1. El acceso por tráfico rodado deberá efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

a.2. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráfico, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

a.3. El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, precisándose la forma en la que se articula con la red peatonal de la zona en la que se ubique el centro comercial.

b) Aparcamiento de vehículos.

b.1. Los aparcamientos de vehículos para los usuarios del centro podrán situarse al nivel de la calle en áreas de uso específico o a desnivel en sótanos, pisos o cubiertas de la edificación; en todo caso, deberán quedar debidamente resueltos, mediante apantallamientos, etc., los impactos desfavorables (visuales, acústicos, por vibraciones, humos, ruidos, etc) que puedan generarse en el aparcamiento y sus accesos desde el viario público.

b.2. La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta.

c) Condiciones de volumen e higiénicas.

c.1. Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferiores a 3,30 m en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. Los puestos y cubículos de venta desglosados, localizados en el interior del centro, deberán contar con una altura libre de suelo a techo de 2,70 m.

De acuerdo con lo dispuesto en la Directriz 52 del POTA, en el caso de que se plantease en algún Área o Sector del PGOU el ejercicio de actividad comercial minorista con una superficie útil de exposición y venta al público (SUEVP) superior a 2.500 m², la misma estará sujeta al cumplimiento del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior.

Sección 3.ª B. Uso Dotacional

Artículo III.40. Definición clasificación, situaciones y actividades, localización y aprovechamiento.

1. Definición y clasificación.

El PGOU incluye dentro del uso dotacional los servicios prestados a la colectividad, en los que se integra el equipamiento comunitario, definiendo esta categoría de uso también para atender a la consecuencia de lo previsto en el art 36.2.2.º LOUA. El equipamiento comunitario corresponde por tanto a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios.

2. Situaciones y actividades.

Para esta categoría de uso se establecen las siguientes situaciones y actividades, en función de su presencia relativa en la estructura urbana.

En áreas de uso específico con tolerancias:

(DI) Actividades dotacionales: suelo en el que es posible ubicar grandes superficies de uso dotacional en grandes superficies con tolerancia de usos compatibles.

En áreas de uso mixto:

(DOA) Actividades dotacionales en locales ubicados en planta superior de la edificación residencial.

(DOB) Actividades dotacionales en locales ubicados en primer sótano, semisótano, planta baja y planta primera de la edificación residencial.

(DOC) Actividades dotacionales anexas a la vivienda del titular.

(D1) Actividades dotacionales agrupadas en diversas configuraciones tipológicas.

(D2) Actividades dotacionales en parcelación o edificación exclusiva, o compartida con otros usos distintos del alojamiento ocupando con ellos más del 60% de la superficie edificada.

3. Representación de las categorías del uso dotacional en la planimetría

1) Categorías DOA, DOB, DOC y D1: Generalmente carecen de representación en los planos, salvo en los casos singulares en los que se sitúan parcialmente en edificio compartido de uso predominante de alojamiento y en edificación propia contigua; en tal caso, la clave del uso dotacional acompañará a la del uso principal en la parte correspondiente al interior de la alineación de éste.

2) Categorías D2: Aparece representada en los planos de clasificación del suelo con las siglas de identificación de la clase de uso, que se indican al final de este apartado, La sigla de identificación de uso se acompaña, en los casos en que así procede, de un 'número indicativo de la altura máxima de la edificación.

3) Categoría DI: Por tratarse de suelos de posible ubicación será el correspondiente planeamiento de desarrollo, programa o proyecto de acuerdo con las clases de uso de las presentes PGOU, el que dé lugar a la representación de las correspondientes siglas en las áreas específicas de uso pormenorizado.

4. Especificación del uso dotacional de equipamiento comunitario.

A los efectos de la aplicación de estas Normas el equipamiento comunitario se descompone en los siguientes usos concretos:

4.1. Educativo.

Acoge las actividades pedagógicas o de formación de la población e incluye a las enseñanzas siguientes:

- a) Preescolar y guarderías.
- b) Educación Primaria y Educación Secundaria Obligatoria
- c) Bachillerato.
- d) Formación Profesional.
- e) Educación Especial.
- f) Enseñanza Superior e Investigación.

4.2. Sanitario.

Acoge los servicios y actividades médicas o quirúrgicas, contemplándose, según dispongan o no de camas, las clases siguientes:

- a) Hospitalario.
- b) Extrahospitalario.

4.3. Sociocultural.

Acoge las actividades y servicios propios del ocio y la vida de relación de los ciudadanos, contemplándose las siguientes clases:

- a) Bibliotecas.
- b) Cines, teatros y espectáculos.

- c) Museos y archivos.
- d) Centros culturales.
- e) Centros sociales.

4.4. Asistencial.

Acoge las actividades y servicios de asistencia no sanitarias a la población infantil y disminuida y a los ancianos o marginados, contemplándose las siguientes clases:

- a) Local de reunión asistencial.
- b) Residencia asistencial.

4.5. Deportivo.

Acoge las actividades y servicios destinados a la práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física, contemplándose las siguientes clases:

- a) Pistas y campos.
- b) Gimnasios y polideportivos cubiertos.

4.6. Religioso.

Acoge las actividades y servicios destinados o vinculados al culto, incluyendo las clases:

- a) Iglesias y centros parroquiales
- b) Conventos.

4.7. Servicios Públicos.

Acoge las actividades y servicios públicos prestados a la población, distintos de las infraestructurales básicos o de comunicación y no incluidos en las anteriores categorías, se desglosa en las siguientes clases:

- a) Servicios municipales.
- b) Servicios supramunicipales e institucionales.

- c) Policía y Guardia Civil.

4.8 Alojamientos transitorios de promoción pública.

Los alojamientos transitorios de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

4.9. Equipamiento de contingencia.

Acoge a cualquiera de los usos de equipamiento comunitario anteriores, sin previa especificación de categoría la cual resultará de las demandas generadas por la dinámica urbana correspondiéndose en tal caso las determinaciones de la categoría de uso que se asigne. En aquellos casos en los que resulte procedente se podrá especificar un uso principal y/u otros compatibles para los que en principio se prevea destinar el EC, y ello sin perjuicio de las mutaciones, dentro de los usos dotacionales, a que pueda dar lugar su gestión.

Sin perjuicio de las determinaciones y del régimen de utilización prescritos en este Plan y en la legislación vigente para los elementos del sistema local de equipamientos comunitarios, y para la variedad equipamiento de contingencia, en los suelos identificados en la cartografía para uso residencial de alojamientos transitorios de promoción pública, compartido, será posible el uso específico de los mismos con ese fin de alojamiento, dentro del marco global que define la pertenencia a dichos sistemas.

5. Grupos de actividades económicas integradas en el uso dotacional según CNAE.

GRUPO	CNAE-2009	SECTOR DE ACTIVIDAD
8	Sección M	Educación
9	Sección N	Actividades sanitarias y veterinarias, servicios sociales
10	Sección O	Otras actividades sociales y de servicios

6. Tablas de símbolos utilizados en la planimetría.

DOTACIONAL		SIGLA	DESCRIPCIÓN
D) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	1) Educativo	P	Preescolar y guardería
		G	Primaria y ESO
		B	Bachillerato
		F	Formación profesional
		E	Educación especial
		S	Enseñanza superior e investigación
	2) Sanitario	HX	Extrahospitalario
		HG	Hospitalario

DOTACIONAL		SIGLA	DESCRIPCIÓN
	3) Socio-cultural	CB	Biblioteca
		CT	Cines y Teatros
		CM	Museos y archivos
		CC	Centros culturales
		CS	Centros sociales
	4) Asistencial	LA	Local de reunión asistencial
		RA	Residencia asistencial
	5) Deportivo	DP	Pistas y campos
		DG	Gimnasios y polideportivo cubierto
	6) Religioso	RI	Iglesias
		RC	Conventos
	7) Servicios Públicos	SM	Servicios Municipales
		SI	Servicios supramunicipales e instituciones
		SP	Policía y Guardia Civil
	8) Equip. de Contingencia	EC	Sin especificar

7. Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades dotacionales.

El ejercicio de las actividades dotacionales habrá de realizarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

7.1. Condiciones generales.

Las actividades dotacionales contempladas en la normas anteriores deberán ajustarse a la la Ley 1/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, y sus Reglamentos, así como a cualesquiera otras reglamentaciones legales específicas que estén vigentes.

Los suelos calificados como equipamiento de contingencia cumplirán las determinaciones del uso al que se destinen en el desarrollo de este PGOU.

7.1.1. Condiciones de los locales.

a) Equipamiento comunitario.

a.1. Deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en los relativo a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.

a.2. Los usos de equipamiento comunitario con carácter de residencia (asilos, residencias asistenciales, etc) deberán cumplir la normativa relativa al alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

a.3. De acuerdo con lo determinado en el art 36.2.2.º LOUA. Toda innovación que desafecte el suelo de un destino público de dotaciones o equipamientos , deberá contemplar las medidas compensatorias que se establecen en el citado art. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

7.1.2. Aparcamientos.

El equipamiento religioso, socio-cultural y el deportivo deberá dotarse de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o por cada 20 personas o localidades de capacidad, ateniéndose al caso más desfavorable.

En los casos de uso educativo, sanitario y asistencial deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m² construidos.

7.1.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

En tanto el Ayuntamiento no formule y apruebe una Normativa de supresión de barreras, todos los lugares destinados a usos incluidos en uso dotacional tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes para garantizar la accesibilidad de los mismos para minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, así como los medios mecánicos de elevación oportunos, si fuesen necesarios.

7.1.4. Condiciones generales de composición.

1. la publicidad exterior en locales, edificios, instalaciones o espacios destinados a estos usos dará cumplimiento a lo dispuesto en estas Normas en relación con la protección del espacio exterior.

2. Los locales destinados a usos contenidos en esta sección que se sitúen en los bajos o pisos de la edificación deberán adaptar sus elementos de proyección exterior (escaparates, rótulos, marquesinas, toldos, etc.) a las características que configuran a la edificación que les acoge, respetando su composición, materiales, texturas, proporciones, colores y acabados.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

7.1.5. Compatibilidades de uso.

Se establecen las siguientes determinaciones en orden a la relación del uso dotacional con los restantes usos:

1ª) Alojamiento: se permite el uso de alojamiento en las categorías DOA, DOB y DOC y hasta un 40% en la categoría D2, excluyéndose en las categorías restantes, con excepción de una vivienda para personal encargado de la vigilancia y conservación por cada agrupación de actividades o por edificio o conjunto de edificios destinados a equipamiento comunitario (ateniéndose en cada caso a la opción más restrictiva) y el alojamiento colectivo vinculado al uso escolar.

2ª) Industrial: se regula de acuerdo con las compatibilidades establecidas en relación con este uso y las que se indican en la Tabla de compatibilidades.

3ª) Terciario: las categorías de uso dotacional (los equipamientos comunitarios) podrán ubicarse en localización compartida con las categorías de terciario -comercial, hotelero y de oficinas-, de acuerdo con la normativa específica de los mismos.

Los usos específicos en que se descompone el dotacional o de equipamiento comunitario se consideran plenamente compatibles entre sí, a excepción del tipo g (servicios públicos) para el que se dictarán disposiciones municipales específicas; estos usos (exceptuando el g) no admitirán otros usos en los ámbitos destinados a ellos salvo los siguientes:

Oficinas exclusivamente para su administración propia.

Comercio, exclusivamente en los tipos socio-cultural y deportivo, en los locales con espectáculo integrado en ellos y en proporción no superior al 5% de la superficie construida.

En la subcategoría del socio cultural de cines-teatros, de propiedad privada, el Ayuntamiento a solicitud de parte podrá autorizar su transformación, total o parcial, a otros usos terciarios o de vivienda, característicos de la manzana o unidad morfológica en la que se ubique el uso, siempre que se demuestre fehacientemente la inviabilidad de su explotación y existan en su área de servicio suficientes equipamientos de esa categoría y no se causen problemas urbanísticos al área próxima a la del uso de que se trate por congestión de tráfico u otros que puedan ser apreciados objetivamente, en el momento de la solicitud. La transformación de uso no supondrá en ningún caso incremento de volumen en relación con el existente y no significará la exigencia de incremento de espacios libres en la medida en la que el efecto de este tipo de transformación sobre el acopio general de espacios libres ya ha sido tenido en cuenta en las reservas operadas por el presente PGOU.

4ª) Infraestructuras de comunicación y transporte: se permite el uso de garaje en las proporciones necesarias demandadas por el uso dotacional que lo acoja.

7.1.6 Condiciones propias de la categoría DOA.

Dentro de las actividades clasificadas, sólo las siguientes podrán localizarse en planta superior a la primera de edificación compartida con uso de alojamiento y otros en proporción de dotacional inferior al 60%.

ACTIVIDAD
Administración pública
Sanidad y servicios sanitarios
Asistencia social y servicios a la colectividad
Bibliotecas
Educación e investigación

Las condiciones que deberán cumplir las actividades señaladas son las siguientes:

- a) Ausencia de potencia mecánica instalada.
- b) El nivel acústico transmitido medio en el interior de los restantes usos que comparten el inmueble no superará los 30 DBA.
- c) No se permite la actividad en hora nocturna.
- d) El acceso deberá ser independiente
- f) Las actividades regladas deberán dar cumplimiento a sus respectivas reglamentaciones legales vigentes.

7.1.7. Condiciones propias de la categoría DOB.

Las actividades incluidas en esta categoría podrán localizarse en primer sótano, semisótano, planta baja y primera de inmueble compartido con alojamiento.

Sin embargo, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe la instalación de potencia mecánica en primera planta, limitándose a 2 KWA la instalada en baja y sótanos.
- b) El nivel acústico transmitido, medido en el interior de los restantes usos que compartan el inmueble, no superará los 30 DBA.

c) El acceso deberá ser independiente.

7.1.8. Categoría D1.

Podrán localizarse agrupadas si así lo permite su normativa sectorial, todas las actividades dotacionales con las siguientes condiciones:

7.1.8.1 Deberán cumplir las determinaciones que se establecen para la categoría DOB, excepto las referentes al acceso a los locales que en esta situación podrá ser compartido si así lo permite su normativa sectorial.

7.1.8.2. Las agrupaciones que formen un conjunto podrán agrupar los servicios sanitarios requeridos para cada actividad; el número de servicios se determinará en función de la suma de la superficie de los locales de las actividades, incluyendo los espacios comunes de uso público.

7.1.9. Categoría D2:

Todas las actividades del uso dotacional podrán localizarse en inmueble exclusivo o compartido (con ocupación superior al 60%), con cumplimiento de las condiciones y determinaciones contenidas en estas Normas y la pertinente aplicación de la legislación vigente reguladora de las actividades específicas. Así mismo, deberán respetar las limitaciones que la proximidad de otros usos puedan establecer y, en particular, las derivadas del uso de alojamiento.

La localización de las actividades y usos no dotacionales que compartan el inmueble o la parcela deberá en todo caso ajustarse a las determinaciones propias y a las relativas al uso dotacional correspondiente. El alojamiento deberá localizarse en alguna de las tres situaciones siguientes:

- a) En edificio anexo dentro de la parcela.
- b) En planta baja o intermedia con acceso independiente.
- c) En plantas superiores sin otros usos por encima de él en el inmueble.

8. Condiciones de aprovechamiento.

8.1. Categoría DOA, DOB, DOC y D1.

Las condiciones por las que se regirán estas actividades en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen.

8.2. Categoría D2.

En esta categoría el volumen edificable será:

a) En los casos en los que se asignen alineaciones interiores o fondos máximos y alturas en los planos de calificación del suelo, el volumen edificable será el resultante de aplicar esas dimensiones entendidas como límites máximo contenedores de la edificación.

b) En los casos en los que no se establezca la altura máxima de la edificación en los planos de calificación del suelo se estará a las siguientes determinaciones.

CATEGORÍA DE USO	EDIFICABILIDAD M ² /M ²	ALTURA MÁXIMA EN ML
Educativo ¹	1,5	10,5
Sanitario	1,5	14
Socio-Cultural	-	10,5
Asistencial	1,5	14
Deportivo ²	-	14
Religioso	-	10,5
Servicios Públicos	De acuerdo con la normativa municipal para estos usos	

¹ La ocupación de parcela solo podrá superar el 60% cuando la superficie edificada por encima de ese límite y hasta un 80% correspondiera a instalaciones deportivas, las cuales se regirán por las condiciones de aplicación a ese uso.

² En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta la Normativa NIDE (o la que la reemplace) aprobada por el Consejo Superior de Deportes.

Sección 4.^a Sistema de Espacios Libres, Fluvial y Camposantos

Artículo III.41. Definición.

Quedan comprendidos en esta sección los espacios libres de dominio o uso público, ajardinados o no, destinados al ocio colectivo, los espacios libres de uso privado el sistema fluvial en sus contenidos integrados en el espacio urbano y los cementerios.

1. Clasificación.

A los efectos de la aplicación de estas Normas se contemplan dentro de esta categoría de usos las clases siguientes:

A) Espacios libres de uso público.

a) Jardín anexo: corresponde a los espacios libres inmediatos a viviendas.

b) Jardín público local: se incluyen en esta clase los espacios libres destinados a zonas de juegos y parques de barrio.

c) Parque urbano y espacios verdes públicos de protección paisajística comprenden los espacios libres de nivel ciudad y los espacios de protección de usos de este nivel, ambas categorías de espacios se asimilan a las determinaciones correspondientes a parque urbano por lo que no se especifican normas expresas para la categoría de espacios verdes públicos de protección paisajística.

d) Sendas peatonales: comprende los espacios libres destinados a dar continuidad al sistema de zonas verdes dentro del sistema de itinerarios de uso peatonal.

B) Espacios libres de uso privado o restringido: incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por retranqueos, jardines y, en general, todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo, distinguiéndose los tipos siguientes:

a) Jardines privados singulares.

b) Espacios libres de uso privado de carácter genérico.

C) Sistema fluvial: en él se comprenden los cursos de agua, ríos, arroyos y canales, las acequias.

D) Cementerios y camposantos.

2. Representación de las clases de espacios libres en la planimetría.

A excepción del sistema fluvial al que no se le asigna grafismo específico en los planos, los distintos tipos de espacios incluidos en esta Sección se recogen en la planimetría con las siguientes claves:

A) Espacios libres de uso público.

CLAVE	CLASE DE ESPACIOS
VA	Jardín anexo
VL	Jardín público local
VU	Parque urbano
EPP	Espacios de protección paisajística

B) Espacios libres de uso privado o restringido.

De los dos tipos (jardines y parques) en que se descompone esta categoría, sólo los jardines privados singulares se señalan en la planimetría con asignación expresa de clave.

CLAVE	CLASE DE ESPACIOS
VP	Verde Privado:
VPS	Jardín privado singular

C) Cementerios y Camposantos

CLAVE	CLASE DE ESPACIO
ST	Cementerios y camposantos

Artículo III.43. (E) Condiciones de localización y funcionamiento de los espacios libres.

1. Localización.

La localización de los espacios libres de uso público existentes y previstos aparece señalada en los correspondientes planos de este PGOU; los mismo y los que en el desarrollo del Plan alcancen la calificación de espacios libres de dominio o uso públicos quedarán afectos a dicho destino en el marco del régimen prescrito por la vigente Legislación del Suelo.

2. Vinculación.

Los VP espacios libres de uso privado o restringido quedarán vinculados a la propiedad de las fincas a los que pertenezcan, debiendo en todo caso los propietarios cumplir las obligaciones que se establecen en las presente Normas y, en el caso de los jardines privados singulares, las que se exponen a continuación, las cuales serán de aplicación a los VPS señalados en el PGOU y a aquellos que alcancen esta calificación en desarrollo del mismo.

Los VPS deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Conjunto Histórico, así como de las restantes determinaciones de aplicación contenidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá contribuir al mantenimiento de los VPS en la proporción que en cada caso se establezca de común acuerdo con la propiedad de la finca, la cual deberá autorizar la visita del público a ellos en las condiciones que en el acuerdo se determinen; condiciones, que asegurarán la preservación de las plantaciones, instalaciones y demás elementos singulares del jardín.

3. Cesiones.

Será condición previa para la legítima ejecución de los Planes Parciales y Especiales, los proyectos de reparcelación y las actuaciones previstas en las unidades de ejecución en suelo urbano, la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes y espacios libres de dominio y/o uso públicos previstos, libres de cargas y gravámenes. En consecuencia, no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación.

En los terrenos cedidos, el Ayuntamiento podrá realizar las obras y plantaciones necesarias y proceder a su apertura al público, sin perjuicio del exacto cumplimiento por parte de los propietarios de las determinaciones que se establecen en estas Normas para cada situación.

4. Usos y aprovechamientos.

Los parques y jardines de uso público comprendidos en el apartado A del artículo anterior deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie.

Con el fin de hacer posible un más adecuado ajuste a demandas sobrevenidas, se establece para los espacios libres de la categoría VL que puedan ser afectados total o parcialmente a otro uso de equipamiento público siempre que una superficie igual a la detrída se incorpore al acopio de espacios libres de esa categoría dentro de la misma área de reparto.

4.1. Parques urbanos (VU).

Aquellos espacios que por su función o extensión tengan la consideración de parque urbano -clave (VU)-, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios educativos o culturales siempre que su superficie sea inferior al 5%. Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos ni la calidad de la jardinería; así como tampoco las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

La altura máxima de estas construcciones será de nueve metros, admitiéndose un cuerpo singular de hasta doce metros, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo. Los VU inmediatos a vías de circulación rodada, instalaciones ferroviarias, cursos de agua u otras infraestructuras deberán dar cumplimiento a las afecciones contenidas en las legislaciones sectoriales respectivas.

4.2. Jardines locales (VL) y anexos (VA).

Los jardines de los tipos VL y VA deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones adicionales:

4.2.1. Edificios.

- a) Alineaciones: No se fijan.
- b) Retranqueos: las edificaciones o instalaciones que se realicen deberán retranquearse como mínimo las distancias necesarias que exijan las determinaciones de los usos colindantes, contenidas en estas Normas y en la legislación vigente.
- c) Edificabilidad: No será superior a las 0,04 m³ por metro cuadrado de la superficie del terreno de que se trate.

d) Superficie máxima construida y ocupable por otros usos: será del 1% de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 1% de espacio abierto para usos distintos compatibles.

e) Altura máxima: se fija en cuatro metros.

f) Altura de piso: se fija en 2,70 metros para habitaciones vivideras.

4.2.2. Sendas de peatones.

- a) Trazado: deberá corresponderse con el previsto en el Plan, en los casos en que así se determine.
- b) Anchos: los que se determinan en las presentes Normas y, en su defecto, los que establezcan en su día los proyectos de urbanización y ajardinamiento, indicándose la anchura de 2 metros como mínimo deseable.
- c) Escalones: se evitarán en lo posible y en todo caso no se admitirán en número inferior a dos y en altura de escalón inferior a 7 cm ni superior a 18 cm (con longitud de huella no menor a 35 cm), en todo caso se observarán las condiciones que determine en su día la Ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- d) Rampas: se recurrirá a ellas para evitar, en donde sea posible, la utilización de escalones. La pendiente de las rampas no será superior al 8%, ni inferior al 1% para permitir la evacuación de aguas pluviales. La alteración de estas determinaciones por causa fundamentada deberá ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento quien determinará las medidas correctoras oportunas.

e) Pasos de desnivel: se aconseja una altura mínima de techo en pasos inferiores de 2,25 m.

4.2.3. Condiciones de composición:

La composición de las zonas y espacios libres deberá diseñarse para garantizar la más adecuada integración paisajística con el entorno natural, así como para garantizar su función, filtrar vistas inadecuadas y fomentar la calidad de la escena urbana, condiciones que deberán ser justificadas en los oportunos proyectos.

Los cerramientos opacos de los espacios no deberán superar los 0,50 m, pudiéndose rebasar esta altura mediante la utilización de protecciones diáfanos de factura acorde con el entorno o setos vegetales.

Para el tratamiento vegetal se recurrirá, preferentemente, a las variedades locales, con especial atención al arbolado ornamental, plantas tapizantes y árboles y arbustos destinados a la formación de setos.

4.2.4. Condiciones de uso.

a) Alojamiento: queda prohibido el uso de alojamiento en las categorías VA y VL, en VU se permite vivienda para guardería.

b) Terciario.

b.1. Comercial: sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m³ en total.

b.2. Oficinas: pequeña oficina municipal únicamente vinculada al servicio propio del uso del parque, con un volumen máximo de 60 m³.

b.3. Socio-cultural:

En las categorías VA y VL se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m³ en total.

En la categoría VU se autoriza el uso sociocultural, con las limitaciones establecidas en el apartado 4.1 anterior.

b.4. Deportivo: se admiten pistas deportivas al aire libre en las categorías VL y VU, con las limitaciones establecidas en el apartado 4.1. anterior.

b.5. Sanitario: se permite sólo en la categoría VU con carácter solamente, de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m³.

c) Se permite así mismo en todas las categorías las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.

d) Infraestructuras de transporte: se permite la realización de garages y aparcamientos subterráneos en la categoría VA, siempre que en su construcción no se altere el arbolado de porte existente y se realicen con su cubierta a metro y medio por debajo del nivel de rasante, alcanzándose este nivel con relleno de tierra, de tal manera que permita soportar plantaciones de arbolado y ajardinamientos. La preparación del parque o jardín y su plantación correrá de cuenta y cargo de los promotores de los estacionamientos.

e) Quedan prohibidos los restantes usos.

Artículo III.44. (E) - Limitaciones y determinaciones relativas al sistema fluvial.

1. El sistema fluvial queda sujeto a las medidas de protección que se establecen en el Título II de esta normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de esta categoría.

2. Asimismo son de aplicación las determinaciones de: el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio); el R.D. 849/1986, de 11 de abril, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Decreto-ley 52/1962, de 29 de noviembre, sobre «Defensa contra las avenidas, inundaciones y siniestros catastróficos»; el Decreto 2743/85, de 27 de diciembre; Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98, de 24 de julio, y O.M. de 13.8.99), y demás disposiciones legales vigentes, así como las que se derivan del régimen de policía del sistema fluvial que corresponde a la Confederación Hidrográfica.

3. Los usos que se establezcan en espacios libres que ocupen zonas inundables deben de cumplir los siguientes requisitos: No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales en avenidas; no incrementen la superficie de zona inundable; no agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas -no se permitirá su uso como zona de acampada-; no degraden la vegetación de ribera existente; permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación; las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Artículo III.45. Condiciones de los cementerios y camposantos.

1. Condiciones de aprovechamiento e higiénicas: serán de aplicación las normas vigentes sobre la materia, con las siguientes especificaciones:

Ocupación máxima de parcela: no será superior al 60% de su superficie, espacio que se dedicará a enterramientos e instalaciones accesorias.

Espacios libres ajardinados y arbolados: se dedicará al menos un 20% de la superficie de parcela. El Ayuntamiento o la entidad gestora será responsable de su mantenimiento y conservación.

2. Condiciones de composición: las líneas de enterramientos deberán interrumpirse cada 20 tumbas, como máximo, con setos y arbolado formando pantalla, de igual manera se utilizarán ajardinamiento y pantallas vegetales para aislar, como máximo, 10 líneas de enterramiento consecutivas.

El cerramiento exterior de fábrica no superará el metro de altura, salvo en machones de estabilidad, pudiendo completarse la altura total con elementos diáfanos a los que deberá adosarse un seto continuo de arbustos o árboles de hoja perenne, preferentemente coníferas.

En el interior del cementerio el diseño (apoyándose en lo señalado en el primer párrafo de este apartado) deberá ser definido de forma que evite las visuales que traspasen ámbitos reducidos. Con la misma intención, se localizarán las instalaciones necesarias de forma que constituyan auténticas pantallas.

La composición general vendrá estructurada por la definición de ámbitos, con las capacidades máxima señaladas, donde pueda desarrollarse la función propia de este equipamiento con el máximo de intimidad y recogimiento.

Por último, se considerará especialmente la adecuación de este equipamiento al paisaje entorno mediante el ponderado tratamiento de masas, instalaciones, niveles, ajardinamiento y pantallas arbóreas.

3. El Ayuntamiento determinará en su caso la ubicación de nuevos cementerios dentro del término municipal de Aracena a ubicar en suelo no urbanizable común, en localización protegida de las vistas desde la población y contraria a la dirección de los vientos dominantes con respecto a esta. Las características geológicas del terreno garantizarán la no contaminación de los mantos acuíferos.

El alejamiento del lugar elegido para el nuevo cementerio con respecto de los suelos urbano o urbanizable será tal que dé cumplimiento a las determinaciones del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Sección 5.ª Infraestructuras de Comunicación y Transporte

Artículo III.46. Definición.

Comprende este uso las actividades vinculadas al transporte terrestre de viajeros y mercancías, así como las a ellas anexas, tales como depósitos, almacenes y oficinas.

Artículo III.47. Clasificación de las infraestructuras de comunicación y transporte.

1. Clasificación y representación en la planimetría: A los efectos de la aplicación de estas Normas se establecen las categorías siguientes:

TT: Transportes terrestres agrupados en la categoría 49 de la CNAE y las anexas a este tipo de transporte incluidas en la 52, y los garajes y servicios del automóvil. Dentro de estos últimos se distinguen las siguientes clases:

TTO: Aparcamientos y garajes integrados en edificación y espacios de uso predominante distinto (excepto los situados en la calzada).

TT1: Estaciones, aparcamientos, garajes y servicios del automóvil exentos, en localización de uso predominante propio, o bajo suelo público.

V: El sistema viario que garantiza la accesibilidad y movilidad, dentro del cual se distinguen las siguientes clases:

VG: Comprende las vías generales y de acceso.

De acuerdo con el Real Decreto 928/1977, de 11 de marzo (BOE núm. 108, de 6 de mayo de 1977), y con las determinaciones de este PGOU, se clasifica el viario comprendido en esta categoría en las siguientes categorías:

VG0: Vías estatales. Carreteras y autopistas libres o de peaje.

VG1: Vías de penetración o tramos de las mismas que constituyen carreteras o autopistas de acceso a la ciudad.

VG2: Cinturones de circunvalación exterior o límites o tramos de los mismos que conectan carreteras o autopistas no urbanas a cargo del Estado.

VG3: Cinturones de circunvalación interior o vías transversales del mismo carácter o parte de los mismos que conectan carreteras o autopistas no urbanas.

VG4: Vías internas de estructura.

VG5: Viario secundario y de acceso.

VP: Comprende las vías pecuarias. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias y las determinaciones de este PGOU, se incluyen dentro de esta categorías las vías pecuarias existentes que discurren por el término municipal.

2. Representación de las infraestructuras de comunicación y transporte en la planimetría.

De las categorías anteriores sólo se recogen en la cartografía del PGOU las siguientes:

SIGLA	DESCRIPCIÓN
-------	-------------

TT1A:	Aparcamientos, garajes y servicio del automóvil, excepto los aparcamientos de superficie que están incluidos en la calzada del viario.
-------	--

TT1B:	Estaciones de servicio.
-------	-------------------------

TT1C:	Áreas de apoyo al transporte.
-------	-------------------------------

VP:	Vías pecuarias.
-----	-----------------

Las infraestructuras de tipo V, por su extensión, no llevan grafiadas las siglas.

Artículo III.48. Condiciones de localización, funcionamiento y aprovechamiento.

1. Condiciones reguladoras del sistema de transporte terrestre.

1.a. Condiciones generales.

El Ayuntamiento, de juzgarlo necesario podrá redactar un Plan Especial de Ordenación del Tráfico y de Potenciación del Transporte Colectivo del municipio de Aracena (PETT) que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76-2.a R.P., tendrá por objeto la consecución de los fines expresados en su denominación.

El Plan Especial (PETT) comprenderá los siguientes contenidos:

a) Un estudio de ordenación del tráfico, que contemple todos los aspectos referentes a la misma: Calzadas de circulación, direcciones únicas, intersecciones, ordenación de las mismas, semaforización, compatibilidad con peatones, transporte público y ciclistas, etc.; señalización viaria tanto horizontal como vertical, con el fin de recoger las actuaciones y propuestas formuladas en la Memoria y planos del presente Plan.

El estudio de ordenación del tráfico incluirá un programa de actuaciones y de inversiones y preverá su seguimiento por medio de una Comisión dentro del Ayuntamiento, que se responsabilizará de la revisión continua de las actuaciones y de programa.

b) Un estudio de potenciación del transporte colectivo adoptando como bases de partida las propuestas de las P.G.O.U. recogidas en la Memoria y planos.

El estudio de potenciación del transporte colectivo incluirá un programa de actuaciones y de inversiones y preverá su seguimiento por medio de una Comisión dentro del Ayuntamiento, que podrá coincidir con la que se responsabilice del seguimiento del estudio de ordenación del tráfico, la cual llevará a cabo la revisión continua de las actuaciones y programa.

Se establecen como condiciones generales del sistema de transporte terrestre las siguientes:

1. Las contenidas en la Ley de Carreteras y sus disposiciones complementarias y reglamentarias; así como las contenidas en el Reglamento de Vías Pecuarias.

2. Las vías generales y de acceso y las pecuarias deberán ajustarse a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en la memoria de este PGOU. Igualmente deberán ajustarse a las determinaciones de las normas sobre Contenido de los Proyectos de Urbanización. Además, deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

2.1. Régimen de las vías públicas y de su entorno.

a) En el proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la legislación de carreteras y las normas vigentes de proyecto y construcción de las mismas.

b) No tendrán la consideración de carreteras:

b.1. Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.

b.2. Los caminos de servicio de las carreteras o autopistas aunque su titularidad corresponda al Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades Locales y demás personas de Derecho público, y

b.3. Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

c) Las travesías y la red arterial de la población se regirá por las disposiciones contenidas en la legislación de carreteras salvo en los tramos en donde el PGOU establezcan alineaciones.

d) Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas queden sometidas a la Ley 25/1988 y a la Ley 8/2001 se rigen por lo que éstas disponen sobre limitaciones de la propiedad, y al entorno de las demás clases de vía públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

e) Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas de edificación sin perjuicio de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este PGOU como límites que definen la red general básica y las zonas de servidumbres y protección.

f) Cuando las vías discurren por suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en las vigentes Leyes de Carreteras y de Autopistas.

2.2. Áreas suplementarias de protección de cruces.

a) En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por los bordes de las calzadas de circulación de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez metros (10) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12), el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

b) En los Planes Parciales o Especiales o, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo urbano, se precisará la forma de los chaflanes. Salvo razones justificadas, los chaflanes tendrán una longitud mínima de 8 m y los ángulos con las alineaciones de fachadas serán similares.

2.3. Precisión de la determinación de vías del Plan.

a) Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos de ordenación de este Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial o Especial en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aparcamientos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección y ornamentación y elementos análogos. Los Planes Parciales o especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por el PGOU, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos a escala 1.1000, como mínimo. En suelo urbano, deberán realizarse también estas precisiones a través, en su caso, de Estudios de Detalle, con las mismas limitaciones anteriores. Esta definición, y precisión sobre el terreno, de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios mínimos de curvatura, de las pendientes máximas de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

b) Las trazas de los intercambios e intersecciones de vías no vinculan en punto a la forma concreta de los enlaces, cuya alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos Planes Especiales y Proyectos de urbanización. En dichos Planes y Proyectos se estudiarán obligatoriamente las distintas posibilidades de ampliación en función de hipótesis probables de reserva de suelo, debiendo garantizarse dichas ampliaciones, aunque el proyecto a realizar se desarrolle ocupando menor superficie.

2.4. Intervención en la edificación.

a) Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

b) El procedimiento de otorgamiento de licencias será el previsto en la presente normativa.

La Administración municipal recabará de los órganos competentes de Obras Públicas el preceptivo informe.

2.5. Disciplina urbanística de la publicidad.

a) La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública está sometida a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en la legislación vigente en materia de tráfico y circulación, además, las contenidas en el Código de la Circulación en este Plan, así como en la Ordenanza Municipal de Circulación vigente en su apartado correspondiente a publicidad exterior.

b) La intervención, en este área del urbanismo, y para el caso de publicidad en los tramos de carreteras que atraviesan los núcleos urbanos se ejercerá a través del procedimiento regulado Ley de Carreteras. En los restantes supuestos de publicidad referido al sistema viario, la intervención municipal se ajustará a lo previsto en la Reglamentación de Funcionamiento de las Corporaciones Locales. Se recabará, en todo caso, informe de la Administración supramunicipal competente. El informe favorable o el otorgamiento de autorizaciones de los órganos supramunicipales con competencia en la materia no prejuzga el ejercicio de la competencia municipal por razones urbanísticas. En todo caso se atenderá al riesgo de distracciones en la conducción para adoptar determinaciones restrictivas al efecto.

c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía, o interfieran en el campo visual de contemplación del Conjunto Histórico o de elementos catalogados para su protección.

d) El Alcalde, en virtud de decisión corporativa municipal, y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o los valores histórico-artísticos o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal. La revocación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren, constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación y gastos inherentes a la misma, reducida la cantidad correspondiente a la amortización.

3. En la localización y funcionamiento de los garajes y locales de servicio del automóvil se estará a lo dispuesto en las siguientes determinaciones:

3.1. El Ayuntamiento, por propia iniciativa o a propuesta de un número suficiente de vecinos interesados, promoverá la realización de garajes -aparcamientos bajo suelo público en aquellas zonas definidas o no en el PGOU que actualmente tienen fuerte déficit de los mismos.

El Ayuntamiento definirá el número de plazas a construir y la localización de accesos a las vías públicas de acuerdo con las normas que más adelante se indican.

3.2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de

garaje -aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3.3. Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aparcamientos-garajes en la planta baja, la entrada y salida será única o a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles de acceso a agrupaciones de vivienda unifamiliar o ámbitos de Estudios de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyan los aparcamientos.

3.4. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de acceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

3.5 Los garajes-aparcamiento integrados en la edificación con otros usos predominantes o en edificio exclusivo correspondientes a las categorías T10 y T11 deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

a) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un único acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 3,5 o 4 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente, todo ello sin perjuicio de la normativa del Plan Especial del Conjunto Histórico en su ámbito.

b) Los garajes-aparcamientos podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, o bien podrán estar comunicados con el mismo para el paso de personas de uno a otro, ajustándose en ambos casos a la normativa legal vigente en materia de seguridad y protección especialmente ante el riesgo de incendios. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m cuadrados podrán servir, para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros.

c) Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resorte de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas.

El ancho mínimo de este último acceso será de un metro. Todo ello sin perjuicio de la normativa legal vigente de aplicación general al uso.

c) En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones. Todo ello sin perjuicio de la normativa legal vigente de aplicación general al uso.

d) Las rampas rectas no sobrepasarán las pendientes del 16 por 100 y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

e) En los situados en edificio exclusivo podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a seis metros.

f) Los accesos desde la vía pública, siempre que correspondan a aparcamientos de menos de 2.000 m² serán únicos para cada edificio o parcela. Por encima de esa superficie se deberá intentar que el acceso de entrada sea colindante al de salida y en todo caso no se podrán hacer más de dos accesos (el de entrada y el de salida) por la finca o parcela.

g) La localización del acceso a calle deberá ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento, cuyos Servicios Técnicos procurarán concentrar accesos con los ya existentes y separados convenientemente. El Ayuntamiento se reserva el derecho a la concesión de la correspondiente licencia de vado si n o se ha cumplido este requisito.

3.6. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 5,00 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. El ancho y radio de giro del viario interior responderá como mínimo a lo establecido en el art. III-4,15-g de estas ordenanzas

3.7. En garaje-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto.

3.8. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo con las normas vigentes.

3.9. Sólo se permitirá, en los garajes-aparcamientos de las categorías T0 y TT1, la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

3.10. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento de vibraciones y acústico de acuerdo con las reglamentaciones vigentes, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3.11. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos similares autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

3.12. Los vados de acceso a las vías públicas cumplirán las normas contenidas en la Ordenanza Municipal vigente en este apartado.

1.b. Condiciones específicas.

b.1. Categoría T0:

Las condiciones de localización, funcionamiento y aprovechamiento de aparcamientos y garajes integrados en edificación o espacio de uso predominante distinto serán las prescritas con carácter general en el anterior apartado 3.a., y las que se establecen en estas normas para el uso predominante de la edificación o espacio de acogida.

b.2. Condiciones de los talleres del automóvil. TT1.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes por emisión de nudos, vibraciones, gases, olores u otros contenidos.

b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller.

c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 Cv. En los restantes, no excederá de 60 CV, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV de potencia instalada, con un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de local.

b.3. Condiciones de las estaciones de servicio.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.

b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie de más de 200 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el apartado c de las condiciones de los talleres del automóvil.

b.4. Condiciones de las áreas de apoyo y estaciones de transporte por carretera.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

a) Deberán contar con accesos de entrada y salida controladas y resueltos de forma que garanticen la ausencia de interferencias con el tráfico del viario en el que se apoyen.

b) Cumplirán las determinaciones de aplicación contenidas en las normas sobre contenido de los Proyectos de Urbanización.

c) En el diseño interior de las plazas de estacionamiento de vehículos se deberán incluir plantaciones de tal manera que, sin mermar su funcionalidad, garanticen una adecuada integración estética de las instalaciones entre si y con el entorno; evitando la producción de grandes superficies asfaltadas continuas en longitudes de más de 3 anchos de plaza de aparcamiento.

d) Las instalaciones y edificaciones no superarán las tres plantas o los 10,5 m de altura.

e) La ocupación de parcela por edificaciones auxiliares no superará el 20%. No se computará en este porcentaje el suelo ocupado por estacionamientos cubiertos.

f) Los recintos destinados a estos usos deberán vallarse con cerramientos diáfanos, debiendo adosarse a ellos plantaciones en todo su perímetro.

g) En estas áreas se prohíbe expresamente el comercio minorista, limitándose el alojamiento a una vivienda para vigilante.

h) Las limitaciones adicionales relativas a la incidencia medioambiental de esta actividad, serán las correspondientes a las derivadas de la presencia en proximidad de usos cuyas exigencias deberán ser respetadas y garantizadas por los proyectos correspondientes.