

CAPITULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.**Artículo 12.1.1. Zonas.**

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes Zonas a efectos de aplicación de normativa específica:

1. Edificios Protegidos.
2. Ciudad Histórica.
 - 2.1 C1 PEPRI Centro.
 - 2.2 C2 Perchel Norte.
 - 2.3 C3 Trinidad Perchel.
 - 2.4 C4 Perchel Sur.
3. Zona de Ordenación en Manzana Cerrada (MC).
4. Zona de Ordenación Abierta (OA).
5. Zona de Ciudad Jardín (CJ).
6. Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada (UAS).
7. Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD).
8. Zona de Ordenación en Colonia Tradicional Popular (CTP).
9. Zona de Uso Productivo (PROD).
10. Zona de Comercio (CO).
11. Zona de Equipamiento (E, S, D).

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen estas en subzonas que se diferencian por variaciones en el valor de algunos parámetros de la ordenación y la edificación, y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas diferenciales. Las subzonas se describen en el capítulo correspondiente a cada zona en este título.

Artículo 12.1.2. Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 10.2.A de la LOUA y 40 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 12.2.1. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes así como las correspondientes a las ordenanzas de zona, y las que se contemplen en los planeamientos de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
 - 2.1 Condiciones de parcela.
 - 2.2 Condiciones de posición del edificio en la parcela.
 - 2.3 Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.
 - 2.4 Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
 - 2.5 Condiciones de volumen y forma de los edificios.
 - 2.6 Condiciones específicas de la edificación de uso residencial.
 - 2.7 Condiciones específicas de la edificación de uso productivo
 - 2.8 Condiciones específicas de la edificación de uso de aparcamiento.
 - 2.9 Condiciones ambientales.

Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título VIII relativo a Medidas de Ahorro Energético y Calidad Medioambiental.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 12.2.2. Parcela y solar.

1. Parcela: Se define como PARCELA toda porción de Suelo urbano edificable, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

- 1.1 La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
 - 1.2 Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
 - 1.3 Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
2. Solar: Parcela que por concurrir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la Ley del Suelo y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata, previo señalamiento de alineaciones y rasantes de acuerdo con lo establecido por la G.M.U.

Artículo 12.2.3. Terreno Natural.

A los efectos de aplicación de las ordenanzas de este PGOU se define como Terreno Natural:

1. El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado entre las calles superior e inferior; o el teórico del perfil trazado entre la calle de acceso y la cota de rasante de fondo de parcela.

2. El terreno resultante del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 12.2.4. Movimientos de Tierra.

Los Movimientos de Tierra en parcelas edificables en las que no sea de aplicación las Normas de Edificación en ladera se ajustarán a las siguientes condiciones:

1. Se permitirán muros de nivelación en el interior de las parcelas de $\pm 1,5$ metros respecto al terreno natural con altura absoluta máxima de 3,00 metros. La distancia entre dos muros de contención no será inferior a 3 metros.
2. El talud máximo del terreno que se disponga entre muros no superará el 30% de pendiente. En los linderos medianeros la diferencia de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.
3. En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sean de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima. Sobre dicho muro se permitirá una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

Artículo 12.2.5. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo del PGOU.

Para establecer los criterios de medición de las alturas edificables y fijación de la cota de referencia en terrenos en pendiente, los planes podrán optar por aplicar la regulación que para ello determinan las Ordenanzas para el Suelo Urbano, o alternativamente, en parte o en toda la extensión de su sector, fijar por sí mismos las condiciones de ordenación y preparación de los terrenos, siempre de acuerdo con los siguientes criterios operativos:

1. Los viales se dispondrán a media ladera, procurando mantener una cota uniforme, con las necesarias interconexiones en pendiente, dentro de los límites establecidos por las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

2. Entre dos viales consecutivos se dispondrán las parcelas edificables en pendiente, y estas habrán de ser explanadas y acondicionadas de la forma que se describe en los puntos siguientes, con objeto de establecer las adecuadas plataformas o planos de rasante sobre los cuales disponer la edificación.
3. Sobre la alineación al vial, y a lo largo de todo su recorrido en porciones de terreno con pendiente superior al 50%, se dispondrá un muro corrido con una altura máxima de 4,50 metros. Este muro deberá estar tratado exteriormente como fachada.
4. En la coronación de este muro se trazará un plano horizontal hacia el interior de la parcela, sesgando la pendiente del terreno hasta un punto en el que, entre terraplén y desmante, aparezca otro talud o escalón con una altura máxima de 3,00 metros; a partir de la coronación de éste se procederá de manera análoga hacia el vial superior, de forma que el último plano coincida con la cota del vial. La distancia mínima entre muros será de 3,00 metros.
5. Los planos así trazados tienen la consideración de cotas de referencia a partir de las cuales medir las alturas edificables permitidas en cada ordenanza, según los términos establecidos en estas Normas. Los espacios contenidos bajo estos planos o plataformas tendrán la consideración de planta sótano, en los términos establecidos en las ordenanzas.
6. El espacio contenido bajo la primera plataforma, contiguo al muro alineado con el vial inferior, podrá ser destinado a aparcamientos, trasteros, elementos técnicos y auxiliares de las edificaciones, así como accesos a la misma, siempre que la dedicada a esos usos no exceda del 50% del frente de la parcela, para lo cual podrán abrirse los necesarios huecos de ventilación, siempre que exista un claro predominio de la superficie murada de entrepaños con relación a los vanos de esos huecos. El resto habrá de ser terreno natural, o relleno, de forma que sirva como base material para la plantación de jardines privados.
7. La edificación que haya de hacerse sobre estas plataformas guardará una separación mínima con la coronación del muro alineado al vial de la mitad de su altura total, incluido remate de cubierta, con un mínimo de 3,5 metros. y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones

escalonadas esta distancia se medirá en cada punto de la edificación.

8. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, según las normas anteriores, que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza más una planta.
9. En terrenos con pendiente superior al 75% el planeamiento de desarrollo que se tramite no propondrá parcelas edificables. En terrenos con pendiente superior al 30% no permitirá la edificación con ordenanzas alineadas a vial.

Artículo 12.2.6. Alineación del Vial.

Línea que separa el uso viario (peatonal o rodado) de otros usos, distinguiendo el dominio público del privado.

En edificaciones exentas, la alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 12.2.7. Vallas en el frente de parcelas.

Las vallas delimitadoras de parcelas cumplirán las siguientes condiciones:

1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un cerramiento de 2,00 metros de altura.
2. Parcelas edificadas:

Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial.

En los casos de parcelas con pendientes superiores al 10% en las que no sea de aplicación las normas de edificación en ladera se permitirán muretes de

contención alineados a vial de 1,00 metro de altura máxima, sobre dicho muro se permite una valla de 1,10 metros de cerramiento ligero y transparente.

Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación que resolverá adecuadamente la transición con vallas colindantes.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 12.2.8. Alineación de Edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la alineación del vial.

Artículo 12.2.9. Ancho de Vial.

Es una medida lineal relacionada con la anchura del vial, que en determinadas Ordenanzas se adopta como parámetro de referencia para determinar la altura reguladora y otras características de la edificación. Su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

1. Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.
2. Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.
3. En cualquier caso a los efectos de determinación de altura reguladora, predominará el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Artículo 12.2.10. Retranqueos de la edificación a la alineación.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación del vial o a las medianerías.

Puede ser:

1. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
2. Retranqueo en todas las plantas de una edificación.
3. Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.
4. Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 12.2.11. Reglas sobre retranqueos.

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.
2. En las zonas o sectores en que expresamente se permita o esté establecido, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas específicas de cada Zona o sector fijarán las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, que habrá de ser la misma en toda la extensión de la fachada retranqueada y nunca inferior a 2 metros, así como la altura libre, que no será inferior a 3,50 metros.
3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 12.2.12. Separaciones mínimas a linderos privados y públicos.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los lindes laterales de esta y entre edificaciones de una misma parcela, son las distancias mínimas a las que se podrá situar la edificación, incluidos sus cuerpos salientes. Tales separaciones se definen como la menor distancia existente desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes, hasta los planos o superficies regladas verticales cuya directriz sea la linde de cada parcela.

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada Zona o Sector.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.
3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificable sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 metros de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Artículo 12.2.13. Manzana.

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

Artículo 12.2.14. Profundidad edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida sobre rasante definitiva del terreno entre la alineación de la edificación y la fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última.

Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana y afectará igualmente a las plantas que tengan la consideración de Sótano.

Los Estudios de Detalle podrán modificar justificadamente este parámetro, cuando así se considerase oportuno a criterio municipal.

Artículo 12.2.15. Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio no ocupado por edificación, que resulte de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 12.2.16. Medianería.

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación, pudiendo interrumpirse su continuidad por patios de luces y ventilación sean o no de carácter mancomunado.

Artículo 12.2.17. Reglas sobre medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, estas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.
2. Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

Se exceptúan de esta condición las parcelas cuyo colindante o colindantes se encuentren ya edificadas.

En los demás casos, para poder edificar habrán de regularizarse los solares de forma que cumplan la condición indicada.

Los casos especiales a que den lugar linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, serán resueltos por equiparación con el criterio que se contiene en este artículo.

3. En aquellas medianerías que por la calificación urbanística de los predios colindantes pudieran considerarse permanentes y de interés visual en el paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá actuar mediante tratamiento de las mismas en manera acorde con las fachadas del edificio, sin necesidad de autorización por parte de los propietarios de las fincas afectadas.

Artículo 12.2.18. Cuerpos salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto. Pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.
4. Cómputo de superficies:
 - 4.1. La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.
 - 4.1. La proyección de los cuerpos salientes cerrados y abiertos se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela.
 - 4.2. Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.
 - 4.3. Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas específicas de Zona o Sector, los cuerpos salientes a partir de la primera planta, con un límite máximo para todas las zonas de 1,50 metros sobre el espacio público.
 - 4.4. Para calles de ancho igual o inferior a 8 metros se prohíben cuerpos salientes cerrados sobre espacio público. En este caso, el vuelo máximo de cuerpos salientes abiertos será de 0,40 metros.
 - 4.5. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,50 metros sobre el nivel de la acera.
 - 4.6. En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.
 - 4.7. En los casos en que existiese chaflán en encuentro de dos calles, el vuelo máximo sobre el mismo será el correspondiente a la calle de menor anchura.

Artículo 12.2.19. Elementos salientes.

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas.
 - 1.1 Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cms. respecto al parámetro de fachada.
 - 1.2 Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que:
 - a) Den frente a calle de más de 6 metros de ancho;
 - b) No sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial;
 - c) Cumplan la condición 1.3 siguiente.
 - 1.3 Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., y con un máximo de 1,00 metros y sin ser en ningún caso superior al vuelo máximo de cuerpos salientes correspondientes a la calle.
 - 1.4 Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 metros de ancho, y hasta un máximo de 0,90 metros para las calles de 20 o más metros.
2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, y en relación con ello se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de Zona o Sector.

Artículo 12.2.20. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.

1. En aquellas parcelas y solares edificables, existentes con su configuración actual a la entrada en vigor del Plan General del 97, que linden con un sistema local de espacios libres, siendo esta linde el único acceso público a la parcela, se considerará a todos los efectos que dicho lindero es la alineación de vial o de valla según se define en los artículos 13.2.6 considerando compatible en esos casos el uso de zona verde con el de vía de acceso interno tal y como se define en este artículo "Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior".

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, en los casos mencionados se deberá redactar un Proyecto de Obras de Urbanización, que deberá ser aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, y que garantice la adecuación del uso mencionado con el carácter ambiental del parque o jardín, siendo competencia de la Administración la decisión sobre el carácter peatonal y/o rodado de dicho acceso.

2. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.
 - 2.1 Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.
 - 2.2 Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.
 - 2.3 Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.
 - 2.4 Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no

motorizados.

- 2.5 Servidumbres de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.
- 2.6 Alineación de valle o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.
- 2.7 Alineación exterior de la parcela: en la línea de fachada de dicha parcela.
- 2.8 Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.
- 2.9 Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre alineaciones de sus márgenes.
- 2.10 Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.
- 2.11 Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.
- 2.12 Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

3. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano "P.2.5" a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a la Normativa del Plan General y a estas Ordenanzas.

4. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos "P.2.5", con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

5. Cuerpos volados.

La alineación exterior de parcela corresponderá en todo caso a la línea de fachada de Planta Baja (como máximo), excluyendo los cuerpos volados y salientes de planta superior.

6. Movimiento de tierra.

En aquellos viales o cerramientos de parcela en cuya construcción se originen desmontes o terraplenes significativos, las alineaciones se adaptarán a la explanación producida. Como criterio general estas alineaciones coincidirán con la arista exterior de la plataforma. Sin embargo la línea de edificación adoptará como referencia a efectos de retranqueo la arista exterior de la explanación - línea de coronación de muro -, de acuerdo con la Ordenanza específica de la zona.

7. Alineación de parcela sometidas a Ordenación Abierta.

7.1 La línea de edificación de parcelas consolidadas sometidas a la ordenanza Ordenación Abierta, será la línea de silueta del edificio.

7.2 La alineación exterior de parcela coincidirá como norma general con los linderos de propiedad adscrita a la edificación y computada como volumen en el acto de concesión de licencia.

7.3 Se excluirán sin embargo de la misma aquellos espacios abiertos de uso público o colectivo a desarrollar por el correspondiente proyecto público de urbanización, preceptivo para estructuración de estas zonas de Ordenación Abierta ya consolidadas.

8. Alineación de sistemas generales considerados por el Plan General.

La alineación definitiva de estos sistemas estará sometido al proyecto de obra, Plan Especial o Proyecto Público que desarrolle.

En el caso de solicitarse licencias con anterioridad a la redacción de estos documentos en parcelas colindantes con los referidos sistemas, la alineación y línea de edificación será la reflejada en el plano "P.2.5", complementada con las protecciones y servidumbres previstas por la Norma de este Plan y legislación específica correspondiente.

9. Tira de cuerdas.

En aquellos casos en que se considere necesario por los Órganos de Gestión Municipales se llevará a efecto la tira de cuerdas de una parcela determinada, en el expediente de alineación, levantándose acta del mismo por el técnico municipal competente.

10. Línea de edificación de fachadas irregulares.

Se considerará como línea de edificación a la envolvente de las aristas que componen los planos de la fachada en Planta Baja de una edificación.

11. Definición de la rasante de un vial.

11.1 La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos "P.2.5" a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

11.2 La rasante de vías no urbanizadas será la resultante del Proyecto de Urbanización o Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización. En todo caso este será previo a la concesión de cualquier licencia de obras en parcelas a las que el vial de fachada.

SECCIÓN 3ª CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 12.2.21. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los

cuerpos salientes, en el interior de la parcela.

2. En las ordenanzas de edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.
3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela.

No obstante la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza, siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen las condiciones generales de ajardinamiento del resto de la parcela, y de la ordenanza CJ en particular. Se deberá mantener en cualquier caso la franja inedificable resultante de doble alineación.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie más que el correspondiente a los usos de Zona Verde y Deportivo, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificación que sobresalgan de la cota definitiva del terreno.
8. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas, con sujeción a los requisitos formales que establecen estas normas para los patios mancomunados.

SECCIÓN 4ª CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 12.2.22. Definiciones relativas a la edificabilidad.

1. Superficie de techo edificable:

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tenga la consideración de Bajas y Altas, así como de los sótanos en los casos que computen. (Artículo 12.2.28).

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes,

a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

Los porches en planta baja, cubiertos y abiertos por tres lados, computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento (50%).

No serán computables:

- 1.1 Las plantas diáfanas (entendiendo por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales en una franja al menos de dos metros de anchura, de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación).
 - 1.2 Los accesos públicos bajo pórticos abiertos, que tengan continuidad con acera del vial al que de fachada la edificación.
 - 1.3 Las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos).
 - 1.4 Los espacios de planta baja destinados a los aparcamientos obligatorios según estas Normas y los aparcamientos que no siendo obligatorios se encuentran en plantas diáfanas no cerradas.
 - 1.5 Los casetones de acceso a cubierta, con la superficie y dimensiones necesarias para dicha finalidad.
2. Índice de edificabilidad bruta o de zona, es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo / metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.
 3. Índice de edificabilidad neta para cada uso, es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados techo / metros cuadrados de suelo) aplicables a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

4. La determinación del índice de edificabilidad debe interpretarse como definición de edificabilidad máxima. Si de la aplicación de otros parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie edificable menor, el valor máximo será el más restrictivo.

SECCIÓN 5ª . CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 12.2.23. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las Ordenanzas de zona. A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente.

Artículo 12.2.24. Criterios de medición de alturas.

1. La altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano superior del último forjado. En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones de uso productivo, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.
2. Por encima de dicha altura sólo se permitirán:
 - 2.1 La cubierta del edificio, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%. Para aquellas zonas en las que la Ordenanza permita expresamente la ubicación bajo cubierta de estancias vivideras se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura

máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado, salvo que se disponga lo contrario en la Ordenanza particular de Zona.

- 2.2 Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, tendrán una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 metros si son enrejados o transparentes. En todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras o separadores de azoteas privativas de viviendas serán opacos y de 1,80 metros de altura, salvo acuerdo notarial con colindantes.
- 2.3 Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 metros.
- 2.4 Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 12.2.36 de estas Normas.
- 2.5 Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 metros, y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

No se admitirá, (en caso de asignaciones de porciones de cubierta para uso privativo de viviendas) la dispersión de estos elementos, debiendo concentrarse en un solo cuerpo por cada núcleo de escaleras comunitarias.

Los casetones deberán retranquearse del plano de fachada un mínimo de 3,00 metros, salvo que se justifique la imposibilidad de cumplir dicha condición por las dimensiones o características de la parcela.

- 2.6 Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.1 del presente artículo, no serán, en general, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones

del edificio y trasteros, salvo que expresamente se diga lo contrario en determinadas Ordenanzas de zona. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veintena (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas (ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas).

Se establecerá un módulo máximo de 7 m²/ viv. o 7 m²/100 m² residencial. Los trasteros deberán estar vinculados a las viviendas y así constar en las escrituras de obra nueva y división horizontal.

Artículo 12.2.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía.

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.
- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan,

considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

- c) En el caso de manzanas que no tengan definidas alineaciones interiores, la altura reguladora, (si así lo establece la ordenanza correspondiente), se determinará por el ancho del vial a que de cada fachada de la edificación. En todas las ordenanzas que regulen edificaciones con alineación a vial, esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta de la misma manzana.

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

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1. anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 20 metros. A partir de este punto, ortogonalmente en toda la profundidad se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera, para dicho mismo fin.

1.3. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que tengan definidas alineaciones interiores,

Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no

formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

1.4. Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán, que no tengan definidas alineaciones interiores.

- a) La altura reguladora se determinará, si así lo establece la ordenanza correspondiente, por el ancho del vial a que dé cada fachada de la edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación, objeto de la edificación en una de las fachadas y de la alineación de la fachada opuesta.
- b) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y de chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomarán como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma que arriba se determina.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomará como altura reguladora la que corresponda, a la plaza, según se expresa en el párrafo anterior, y

se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho de la calle de acceso. A partir de este punto la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 metros del lindero medianero.

1.6. Edificios con fachada a parques, jardines.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas se dará tratamiento de fachada con aperturas de huecos y se podrán disponer accesos peatonales con independencia de la ordenanza de aplicación de que se trate, salvo que exista un grave impedimento para ello. En tal caso de impedimento, si hubieran que dejarse medianeras colindantes a dichas zonas se presentará proyecto para su tratamiento.

1.7. Edificios en terrenos en pendiente en sentido perpendicular a la fachada.

En cualquiera de los casos anteriores, en terrenos en pendiente ascendente, las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad de 15 metros. En terrenos con pendiente descendente las alturas correspondientes se mantendrán en una profundidad máxima de 8 metros. A partir de esa profundidad, se deberá escalonar la edificación para adaptarse al terreno cumpliendo las determinaciones para edificio exento. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

En las ordenanzas con alineación obligatoria a vial, en terrenos con pendiente superior al 50% en los que no sea posible cumplir con el apartado anterior será necesaria la tramitación de Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes, basada en las Normas de Edificación en Ladera. La edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos no contemplados en el Artículo 12.2.26. de edificación en ladera, cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

- 2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el artículo 12.2.27.1 de estas Normas.
- 2.2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificadas que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
- 2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.
- 2.4. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados, que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta

Artículo 12.2.26. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.

En las parcelas de suelo urbano con edificaciones exentas cuya pendiente natural media medida en cualquier sección vertical entre la alineación del vial y el fondo de

parcela sea superior al 50% serán de aplicación las normas contenidas en este artículo.

Se podrá admitir igualmente la aplicación de este artículo, cuando alguna de las parcelas colindantes se encuentren edificadas con muro alineado a vial y la pendiente natural media en cualquier sección vertical entre la alineación a vial y el fondo de parcela sea superior al 30%.

En cualquier caso se justificará gráficamente la integración con el entorno.

A los efectos de medición de pendientes se tomarán como referencia:

1. Los planos procedentes de Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle.
2. Todos los planos procedentes de los diversos órganos municipales y de la Administración en general.
3. Planos topográficos presentados por los particulares informados favorablemente por el servicio de Topografía y Cartografía de la GMU.

Serán de aplicación los siguientes preceptos:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterramiento mediante muros de contención, el primero de ellos dispuesto en la alineación de las parcelas al vial. Estas plataformas se realizarán desde la cota máxima permitida del muro exterior, hasta su encuentro con el terreno natural, pudiendo prolongarse hasta su encuentro con el terreno modificado según el apartado 4 de este artículo. La primera plataforma constituye la cota de referencia de la Planta Baja de la edificación.
2. La altura de muro alineado a vial indicado en el apartado anterior, no será superior a 5,00 metros sobre la cota de la calle en los casos de pendiente ascendente, o bajo la señalada cota en los casos de pendiente descendente. Para parcelas con pendientes inferiores al 50% y superiores al 30% cuyo entorno justifique la aplicación de estas normas, la altura del muro no será superior a 3,5 metros. Sobre dicho muro se permitirá una valla transparente de 1,10 metros.

3. En el caso de que existan diferencias de cotas en la rasante de calle de los extremos de la parcela, el muro a efectos de esta regulación de alturas se dividirá en los tramos suficientes para que no se sobrepase la altura máxima indicada.
4. Los muros de nivelación que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, salvo los muros laterales de la primera plataforma de nivelación, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural, debiendo mantenerse dicha rasante en una franja no inferior a la separación a linderos correspondiente. En el interior de la parcela los muros no podrán tener una altura absoluta superior a 3,00 metros (1,50 metros por encima o por debajo de la cota del terreno natural). Y deberán separarse un mínimo de 3,00 metros
5. Igualmente en los linderos medianeros las diferencias de cotas de rasante entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,5 metros. Dicha rasante se mantendrá en una franja de terreno no inferior a la correspondiente a la distancia de separación a linderos que corresponda en cada Ordenanza particular.
6. Los muros, y especialmente el de alineación a calle en caso de pendiente ascendente, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de solicitud de licencia.
7. La edificación deberá separarse de la cara exterior del muro al menos una distancia igual a la mitad de su altura medida hasta el remate superior de la cubierta, con un mínimo de 3,50 metros, y en cualquier caso superior a la separación a linderos. En caso de edificaciones escalonadas esta distancia podrá justificarse midiéndose en cada punto de la edificación.
8. Bajo la cota de nivelación de la plataforma permitida conforme al apartado 1 de este artículo, en terreno de pendiente ascendente, sólo se permitirá el uso de garaje o instalaciones complementarias, con una ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela considerada de forma independiente al conjunto de ocupación máxima permitida conforme a la Ordenanza específica de Zona.

9. En edificación en ladera en terrenos con pendiente descendente podrá habilitarse una plataforma descubierta a nivel de calle destinada a los aparcamientos obligatorios, con la mínima superficie exigible para dicha finalidad y una profundidad máxima de 6 metros. El espacio bajo dicha plataforma deberá ser relleno, ajardinado o diáfano y no será habitable ni ocupable. Deberán, en cualquier caso, respetarse las separaciones a linderos privados, salvo acuerdo notarial con colindantes.
10. En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.
11. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas de forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá a criterios de interpretación y recomposición urbana basados en estas Normas.

Artículo 12.2.27. Planta Baja.

1. Edificios exentos.

Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia que con respecto a ella señalen estas Normas en su artículo 12.2.25 de estas Normas. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación escalonada paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta.

2. Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios que, por aplicación de la Ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera está situada como máximo entre 1,50 metros por encima y 0,75 metros por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, incluso con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinará como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de las manzanas. Se cumplirá lo establecido en el artículo 12.2.25.

Con objeto de facilitar la visión del tráfico o la maniobrabilidad de los vehículos de Emergencias, para todos aquellos solares de esquina de calle rodada, el Ayuntamiento determinará si procede, mediante expediente de alineaciones, dejar un chaflán de 3 ó más metros medidos a partir de la esquina de ambas fachadas, en función de tal visibilidad, de la conformación del resto de las esquinas y de las tipologías edificatorias del entorno.

3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3.50 metros cuando esta se destina a uso comercial o público y de 2.70 metros, para uso de vivienda.
4. No se permite el desdoblamiento de la Planta Baja, cuando para ello hay que bajar su cota respecto a la calle.
5. Salvo para uso de aparcamiento, que se permitirá siempre que se justifique adecuadamente el motivo de no disposición de las plazas obligatorias en planta sótano o baja así como su adecuada composición arquitectónica en el edificio, las plantas bajas partidas, altillos o entreplantas, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - 5.1. No podrá ser utilizable para vivienda.
 - 5.2. Deberá formar unidad registral con el local ubicado en dicha planta y no tener acceso independiente del exterior.

- 5.3. Se separarán un mínimo de dos (2) metros de todas las fachadas.
- 5.4. No podrá superar el 40% de ocupación sobre la planta del local en que se ubiquen.
- 5.5. Su altura libre mínima será de 2,20 metros por encima y 2,50 metros por debajo del forjado.
- 5.6. Las entreplantas computarán a efectos de la superficie edificable.
- 5.7. Las entreplantas para aparcamientos deberán respetar altura libre mínima 2,30 y se separarán un mínimo de 2 metros de todas las fachadas.

Artículo 12.2.28. Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.
2. Sin perjuicio de lo anterior, planta sótano es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo esté a menos de 1,50 metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior, salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamiento en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano.
3. Para el uso de aparcamiento, para el de trasteros o almacenes ligados a las viviendas plurifamiliares o para cualquier uso ligado e interno a las viviendas unifamiliares y a las edificaciones destinadas a equipamientos no comerciales, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano en edificios residenciales, así como la ubicación de habitaciones en edificaciones destinadas a alojamiento comunitario o residencias, uso asistencial y uso hotelero.
4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad

en parcelas contiguas y en lo dispuesto en el artículo 12.2.21 apartado 3 (ocupación para aparcamientos).

5. La altura libre mínima de las plantas sótanos no será inferior a 2,30 metros, libre de instalaciones, en toda zona o sector.

Artículo 12.2.29. Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.
2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros para toda zona o sector. Las plantas diáfanas no cerradas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,00 no contarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable.

SECCIÓN 6ª CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL.

Artículo 12.2.30. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.31. Densidad máxima de viviendas.

1. Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

2.1. Para edificios de nueva planta, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 80 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

2.2. Para rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

Artículo 12.2.32. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

1. Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

1.1. *Vivienda Compartimentada*. Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y estancias mínimas a considerar serán:

- a) *Salón-comedor.* 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 14 m² para las de uno o dos dormitorios. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro.
- b) *Cocina.* 5 m². Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de éste deberá incrementarse en 5 m².
- c) *Dormitorios.* Si es único, 10 m² y si hay dos o más, al menos uno ha de ser de 10 m² (doble).
- d) *Baño.* 3 m².

1.2. *Vivienda en Espacio Único.* Con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.

- a) Función Salón-Comedor. 14 m² mínimo.
- b) Función cocina. Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.
- c) Función dormitorio. Se puede asimilar a una superficie mínima de 6 m². (dormitorio simple).

Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro.

- d) Baño. 3 m², independiente del espacio común.

Para todos los casos, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m², correspondiente al distribuidor.

Asimismo, se considera que el espacio para lavadero en el caso de vivienda no compartimentada, puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendedero con un plano horizontal accesible.

Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 24,50 m², o que no cumpla los requisitos dimensionales y de estancias indicados no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas).

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARCAMIENTOS				LOFT O ESTUDIO
	4 D	3D	2D	1D	Espacio único (m ²)
Salón-Comedor	20 m ² Ø 3 m	18 m ² Ø 3m	14m ² Ø 3 m	4m ² Ø 3 m	14 m ²
Cocina	5 m ²	5 m ²	5 m ²	5 m ²	---
Dormitorio (*)	(10+6+6+6)m ²	(10+6+6)m ²	(10+6) m ²	10 m ²	6 m ²
Baño	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²
Distribuidor	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²	1,50 m ²
Lavadero	2 m ²	2 m ²	2 m ²	2 m ²	
					24,50 m²

(*) Superficies válidas salvo que la legislación vigente en viviendas de protección oficial indique otro dato. Esta legislación de vivienda de protección oficial será de obligado cumplimiento.

2. Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:

2.1. Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

2.2. Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

- 2.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las condiciones mínimas de superficie útil y el círculo mínimo inscrito según tabla anterior.
3. Condiciones de distribución de las dependencias.
- 3.1 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.
- 3.2 En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior. En el caso de Aseos la superficie no será inferior a 1,10 m².
- 3.3 En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.
- 3.4 En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éste a todos los baños.
- 3.5 Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en el artículo anterior.
- 3.6 En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.
- 3.7 Los trasteros deben ser vinculados a las viviendas y así constar en escrituras de división horizontal.

Artículo 12.2.33. Pasillos y escaleras.

1. El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,85 metros. Los pasillos de las zonas de uso colectivo deberán cumplir el mínimo establecido en DB SU y DB SI del Código Técnico de la Edificación, así como la normativa municipal de accesibilidad y de protección contra incendios.
2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- 2.1. Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

Para alturas superiores a PB+3, la iluminación y ventilación deberán ser directas con huecos en cada planta, de superficie no inferior a 1 m². Simultáneamente deberán cumplirse las condiciones de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

- 2.2. La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm., y la altura máxima de las tabicas de 18,50 cm., excepto en viviendas unifamiliares donde se permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.
- 2.3. La anchura mínima de las mesetas de planta habrá de ser 1,20 metros, excepto en viviendas unifamiliares que podrá ser de 1 metro. Las mesetas frente a ascensores serán de 1,50 m mínimo.
- 2.4. La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro, salvo en interior de viviendas que podrá ser de 0,90 metros. Se admitirán escaleras de caracol y similares en el interior de viviendas siempre que en la planta de acceso se ubiquen las estancias y servicios mínimos de la vivienda.
- 2.5. En edificios de altura superior a PB+2 plantas será obligatoria la instalación de ascensor.

Artículo 12.2.34. Iluminación y ventilación.

1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.
2. Salvo los casos expresamente consignados en las Ordenanzas específicas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias que no estén destinadas a dormitorios y estancias, así como las escaleras y piezas auxiliares interiores, podrán ventilar e iluminarse a través de Patios de Ventilación, salvo en las escaleras protegidas que deberán ventilar a patios con las dimensiones mínimas reflejadas en la Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios.
3. La ventilación e iluminación por medios técnicos sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirán en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a dormitorios ni estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por las normas estatales y municipales sobre condiciones higiénicas y sanitarias de las viviendas.
4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y estancia destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante Patios de Luces. Se permitirá en estos casos la ventilación e iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.
5. Patios de Luces.
 - 5.1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
 - 5.2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

- 5.3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un mínimo 3 metros.

Si el patio ventila exclusivamente a cocinas y otras piezas no calificadas como estancias, se permitirá un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 3 metros.

El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura del Patio de Luces (Nº Plantas)	Superficie mínima (m²)
Hasta 2	9
Hasta 3	12
Hasta 4	18
Hasta 5	27
Más de 5	39

- 5.4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el punto 5.3 anterior de este artículo.

Las paredes de los Patios de Luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

- 5.5. El Patio de Luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

5.6. En todo lo referente a Patios de Luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

- a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.
- c) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.
- d) Los Patios de Luces podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

6. Patios de Ventilación

6.1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

6.2. Los Patios de Ventilación pueden ser interiores o mixtos.

6.3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del Patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del Patio de Ventilación (nº Plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5
Hasta 4	7
Hasta 3	9
Hasta 5	11
Más de 5	15

6.4. Además de lo indicado para los Patios de Ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.
- b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

6.5. Los Patios de Ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los Patios de Luces mixtos.

6.6. Los Patios de Ventilación podrán cubrirse con claraboyas siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase, entre la parte superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima de un 20% superior a la del patio.

7. Obras de ampliación.

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre Patios, Patios de Luces y Patios de Ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 12.2.35. Actualización de estas Normas respecto a la legislación vigente.

Las presentes Normas de edificación residencial, responden a las existentes en el momento de redacción de este Plan General, como pautas de diseño para las

viviendas de protección pública, que este Plan adopta como normas mínimas para todo tipo de viviendas. Si aquellas normas de las viviendas de protección variaran en el transcurso de la gestión de este Plan, este artículo de la normativa variará en consecuencia, sin ningún trámite de modificación de Plan.

Artículo 12.2.36. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire; depósitos de reserva de agua; acumuladores de refrigeración; conductos de ventilación o de humos; claraboyas; antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensores; instalaciones I.C.T; instalaciones de captación y utilización de energía solar; cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta así como elementos de soporte para el tendido y secado de ropa.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones, que se definen en estas Normas, habrán de ser previstos en el proyecto de la edificación, y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 12.2.37. Instalación de ascensores en edificios preexistentes.

1. Se podrá autorizar la instalación de ascensores en edificios existentes que no los tuvieren, con el objeto de favorecer la supresión de barreras arquitectónicas, aun cuando el proyecto presentado no se adapte estrictamente a la ordenanza de aplicación.
2. En estos casos, el proyecto que se presente deberá justificar la imposibilidad técnica de adaptarse a la ordenanza correspondiente y la no constitución de servidumbres, si bien, este último requisito podrá obviarse si los propietarios afectados las consienten expresamente.
3. Asimismo, y con el mismo objeto indicado en el punto primero, si en el proyecto aportado se justificase la imposibilidad técnica de instalar el

ascensor sin ocupar el dominio público, también podrá autorizarse dicha instalación, previo informe favorable de la Administración Municipal al respecto, en cuyo caso, no sería necesaria la tramitación de un expediente para alterar la calificación jurídica de dicho dominio, de conformidad con lo recogido en el artículo 9, 2 apartado a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Artículo 12.2.38. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios (BOP 26-12-02) así como en Código Técnico de la Edificación
2. En edificios cuya altura sea superior a 45 metros con uso residencial y a 30 m para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.
3. Ningún edificio tendrá una distancia superior a 350 metros por recorridos reales desde cualquier origen de evacuación, según definición vigente en Código Técnico de la Edificación, hasta el espacio de maniobras.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO PRODUCTIVO.

Artículo 12.2.39. Criterio general de interpretación

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.40. Condiciones Constructivas

1. Los edificios y locales destinados a actividades en las agrupaciones de *uso productivo*, señalados en el Título VI, que permitan acoger actividades empresariales, industriales o logísticas, deberán garantizar su seguridad frente a incendios, respetar las restricciones de transmisión sonora entre

locales y cumplir las condiciones de control de emisión de humos y otros contaminantes establecidos en la legislación sectorial y en la Ordenanza Ambiental Municipal.

2. En los edificios multiuso señalados en el Título VI que permitan acoger actividades empresariales o logísticas indicados, cuando las actividades de los usos industrial y logístico se puedan situar indistintamente en cualquiera de sus plantas, se deberá contar con ascensores montacargas para mercancías y productos y (o) acceso rodado a dichas plantas a través de rampas de un mínimo de 6 metros de anchura, y disponer de espacio adicional en cada planta frente a los locales de un mínimo de 3 metros para garantizar la carga y descarga sin afectar a la movilidad de los vehículos.

Artículo 12.2.41. Condiciones de Habitabilidad de los Usos Industrial y Logístico.

1. Los locales contarán con aseo provisto al menos de inodoro y lavabo, debiendo contar con ducha cuando las características de la actividad lo requiera. Cuando el local albergue más de 10 trabajadores, contarán con aseos independientes para cada sexo, que se incrementarán en una unidad por cada fracción de veinte trabajadores. Las instalaciones sanitarias podrán servir a distintos locales en el caso de edificios de industria nido.
2. La altura libre de los locales destinados a producción y almacenaje en edificios de uso exclusivo será la que se desprenda, justificadamente, de las necesidades derivadas del proceso productivo o las necesidades del almacenamiento.
3. La altura libre de locales destinados a producción en edificios de uso compartido con residencia, no superará los 4 metros.
4. La altura libre mínima de los locales será de 3,00 metros, y se cumplirá al menos en un 75 % de la superficie útil del local, no siendo inferior a 2,50 metros en el 25% restante.
5. La dotación de garaje- aparcamiento será equivalente a una plaza por cada 80 m² de superficie construida destinada al uso industrial en zonas donde este es uso dominante, o por cada 100 m² construidos destinados a usos logísticos en

zonas donde éste es uso exclusivo o dominante. En aquellas zonas donde no se establezca una discriminación entre actividades logísticas e industriales el estándar será de una plaza por cada 80 m². El garaje-aparcamiento se localizará:

- 5.1. En la propia parcela.
- 5.2. En espacios comunes específicamente previstos al efecto en un Estudio de Detalle o Plan Especial.
- 5.3. En plazas vinculadas al local a que sirvan, inscritas como tales en el Registro de la Propiedad, y situadas a una distancia no superior a 250 metros de la entrada del mismo.

Para el cálculo del espacio de aparcamiento se utilizará el estándar general de 25 m² por plaza.

En todo caso, a los efectos del diseño y formalización del espacio total que a estos fines resulte en la parcela o en los estacionamientos colectivos, deberá tenerse en cuenta que cuando se trata del alojamiento de vehículos pesados, se contará con espacios individuales de 16 metros x 3,5 metros si se trata de vehículos articulados y de 12,0 metros x 3,5 metros si son rígidos, y que para los vehículos ligeros será de 6,0 metros x 3,5 metros. Por otra parte, el espacio individual para los turismos contará con unas dimensiones mínimas de 2,5 metros x 5 metros.

6. Cuando la superficie útil destinada a producción o almacenaje supere los 250 m², y siempre que no se trate de un minipolígono, deberá resolverse en parcela propia la carga y descarga.
7. A los efectos del diseño deberá tenerse en cuenta que la carga y descarga de vehículos pesados exigirá espacios frente a las dársenas de entre 16,0 metros y 12,0 metros x 3,5 metros, y que el cálculo de reserva en los minipolígonos para estos espacios deberá hacerse a partir de dimensiones de 6,0 metros x 3,5 metros, por al menos cada dos unidades de local, y que cuando una unidad de agrupación de locales supere los 600 m² deberá haber reserva de al menos un espacio de 12,0 metros x 3,5 metros para el servicio del conjunto.

Los locales contarán con ventilación natural o forzada que garantice entre 6 y 10 renovaciones/hora, con una aportación de aire renovado entre 60 y 100 m³/persona/hora, según el tipo de actividad.

Las escaleras cumplirán los anchos mínimos establecidos en la reglamentación de incendios.

Artículo 12.2.42. Condiciones de Habitabilidad de los usos empresariales.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, y la dimensión mínima de las hojas de las puertas de paso de utilización por el público será de 0,80 metros.
2. Las escaleras de uso interno de los locales destinados a oficinas satisfarán lo establecido en la normativa de incendios y dispondrán de un ancho mínimo de 1,00 metros. Las de servicio al público su ancho mínimo será de 1,20 metros.
3. Cuando en el interior del edificio o local existan desniveles superiores a 8 metros se dispondrán aparatos elevadores, que podrán ser sustituidos por escaleras o rampas mecánicas siempre que quede garantizada la accesibilidad de personas con movilidad reducida.
4. La altura libre mínima de los locales en edificios de uso exclusivo será de 2,70 metros. Esta altura se cumplirá en un 75 % de la superficie útil del local, siendo como mínimo de 2,50 metros. en el 25 % restante.
5. Los locales de oficina dispondrán de un aseo compuesto por inodoro y lavabo cuando su superficie sea inferior a cien metros cuadrados útiles. Por cada 200 m² útiles más se aumentará al menos un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso para cada uno de los sexos.
6. Los edificios de oficinas dispondrán de un mínimo de tres (3) plazas de aparcamiento cada 100 m² de superficie construida. Para el cálculo de la superficie base necesaria se utilizan un estándar de 25 m² por plaza. La dotación de aparcamiento se localizará en parcela propia, salvo que el planeamiento de la zona en que se ubique el edificio prevea espacios

colectivos específicos para una fracción de la dotación. En este caso, las plazas que correspondan a los locales tendrán que estar inscritas en el Registro de la Propiedad o contar con contrato de alquiler. Además estas plazas deberán de estar situadas a una distancia no superior a los 250 metros de la entrada del edificio al que correspondan.

7. Los edificios de oficinas contarán en el interior de su propia parcela con espacio necesario para operaciones de carga y descarga de vehículos ligeros.

Artículo 12.2.43. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios (BOP 26-12-02) así como en Código Técnico de la Edificación
2. En edificios cuya altura sea superior a 30 metros, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.
3. Ningún edificio tendrá una distancia superior a 350 metros por recorridos reales desde cualquier origen de evacuación, según definición vigente en Código Técnico de la Edificación, hasta el espacio de maniobras.

SECCIÓN 8ª. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN DE USO DE APARCAMIENTO.

Artículo 12.2.44. Criterio general de interpretación.

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas que las especificadas en las presentes Normas.

Artículo 12.2.45. Normas específicas de la edificación de garajes.

1. Condiciones de edificación.

Cualquier planta de edificación dedicada a garaje deberá tener una altura libre mínima, sin obstáculos de instalaciones, siempre superior a 2,30 metros.

Si dicha planta es la planta baja, en altura deberá acomodarse a la de la zona en que se encuentre con un máximo de 4,50 metros. y un mínimo de 3,50 metros. Así mismo, en el caso de Ordenanza plurifamiliar alineadas a vial, deberá destinarse una crujía de la fachada, a locales comerciales, vivienda u otro uso que no impida mantener la calidad arquitectónica de la fachada en esta planta.

Podrán autorizarse edificios exclusivos dedicados a aparcamientos de uso público, previa petición razonada, que analice su incidencia en el tráfico de la zona y prevea su régimen de explotación.

En los casos en que se autoricen, las condiciones edificatorias serán las resultantes de aplicar los parámetros referentes a altura máxima edificable y separación a lindero público y privado de la zona en que se encuentre, pudiéndose dividir dicho sólido-capaz en tantas plantas como permitan las condiciones de altura libre mínima de los párrafos anteriores.

En los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

2. Edificación bajo rasante de los espacios públicos.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

1.1. No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se contenga, procurando la no desaparición completa de la vegetación, en el caso de que esté consolidada.

1.2. Compromiso de reconstruir la situación previa en superficie, así como

posibilitar la plantación de arbolado de porte manteniendo las rasantes originales.

- 1.3. Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
 - 1.4. Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.
3. Accesos y circulación interior.
- 3.1. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transportes públicos, etc.
 - 3.2. Los accesos tendrán anchura y altura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflictos con los sentidos de circulación que se establezcan. En ningún caso tendrán anchura inferior a tres (3) metros para cada sentido de circulación con un gálibo mínimo en puertas de 2,30 metros, ajustándose a las siguientes condiciones:
 - a) Si la superficie total construida es menor de quinientos (500) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de tres (3) metros.
 - b) Si la superficie total construida está comprendida entre quinientos (500) y dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá tener, al menos, un (1) acceso unidireccional de carácter alternativo, con una anchura mínima de cinco (5) metros.
 - c) Si la superficie total construida está comprendida entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, deberá contar, al menos, con un (1) acceso bidireccional o dos (2) accesos unidireccionales alternativos.
 - d) Si la superficie total construida es mayor de seis mil (6.000)

metros cuadrados, el aparcamiento deberá contar al menos con dos (2) accesos bidireccionales a dos (2) calles diferentes. Cada uno podrá ser sustituido por dos (2) accesos unidireccionales.

La superficie total construida a la que se hace referencia en los apartados a), b), c), y d) se refiere a los siguientes espacios: aparcamientos, viario peatonal, viales interiores de circulación y resto de espacios abiertos que interrelacionen los espacios antes citados. Así como los núcleos de comunicación vertical con acceso a planta.

No serán computables: trasteros, cuarto de contadores e instalaciones, depósitos de agua y sus vestíbulos de independencia.

Este criterio no será de aplicación para el uso de aparcamientos públicos en régimen de rotación.

3.3. Las vías interiores de circulación de vehículos deberán diseñarse de forma que la circulación de los mismos se realice sin necesidad de maniobras. Su ancho mínimo será:

a) Vías unidireccionales. Doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Vías unidireccionales alternativas. Trescientos (300) centímetros.

c) Vías bidireccionales. Quinientos (500) centímetros.

3.4. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos, que en todo caso no será inferior a la establecida para las vías interiores. Su radio de curvatura, medido en el eje, no será inferior a 6 metros. Cuando desde uno de los extremos de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16 por ciento. En el caso de rampas con vuelta o giro la pendiente máxima será del 12 por 100. Sin embargo en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será del cuatro por ciento (4 por 100) cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

En el caso de garajes de viviendas unifamiliares la pendiente podrá ser del 20 por ciento.

Las rampas no podrán ser utilizadas normalmente por los peatones en los garajes o aparcamientos públicos, salvo:

- a) Que se habilite una acera con anchura mínima de sesenta (60) centímetros y altura de bordillo de catorce (14).
- b) Que se habilite una zona señalizada con pintura reflectante, con anchura mínima de sesenta (60) centímetros.

Las rampas podrán ser utilizadas por los peatones como vía de evacuación de emergencia si las mismas se adaptan a las disposiciones legales en vigor para ser consideradas como pasillos de evacuación.

- 3.5. El uso de plataformas elevadoras para aparcamientos estará restringido a aquellos casos en los que se dispongan de un espacio de espera suficiente en el interior del edificio.

4. Dimensiones de las plazas

- 4.1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio de dimensiones mínimas de doscientos cincuenta (250) por quinientos (500) centímetros. La superficie mínima útil de los garajes será de veinticinco (25) metros cuadrados por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc. La superficie máxima útil será de treinta (30) metros cuadrados por vehículo.

- 4.2. En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrán de reservarse permanentemente plazas para personas con movilidad reducida, a razón de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción de la capacidad total del garaje o aparcamiento. Las dimensiones mínimas de las plazas reservadas serán de quinientos (500) por trescientos sesenta (360) centímetros. Dichas plazas cumplirán asimismo las disposiciones legales establecidas en el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, sobre Elimina-

ción de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte; y en la Ordenanza reguladora de la accesibilidad en el municipio de Málaga.

5. Condiciones de seguridad.

Los locales y establecimientos para uso de aparcamiento cumplirán las siguientes condiciones:

- 5.1. Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego.
- 5.2. El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con las juntas perfectamente unidas.
- 5.3. En general, no podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.
- 5.4. Tampoco podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.
- 5.5. Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor habrán de hacerlo mediante vestíbulos, descubiertos a ser posible, sin otra abertura común que la puerta de acceso, la cual será resistente al fuego y estará provista de dispositivo automático para su cierre.
- 5.6. La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) lux en la entrada.
- 5.7. El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un uno por ciento (1 por 100) de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas de forma que aseguren la corriente de aire en el interior. Si todas las aberturas están en una misma fachada, la

superficie de ventilación habrá de ser al menos del uno y medio por ciento (1,5 por 100) de la superficie del local.

- 5.8. Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de quince (15) metros cúbicos cada hora por metro cuadrado de superficie.
 - 5.9. Si la ventilación es forzada, todas las plantas del local, además del acceso tendrán ventilación al exterior, bien sea directa, a través de patio, o a través de conductos de ventilación. Estará correctamente diseñada para la circulación de los caudales de aire establecidos en este artículo.
 - 5.10. Las instalaciones de protección contra incendios habrán de realizarse de conformidad con las disposiciones legales en vigor.
 - 5.11. Además de lo anterior se cumplirá lo especificado en la Ordenanza Municipal Contra Incendios (BOP 26-12- 02).
6. El Ayuntamiento podrá aprobar previa propuesta por parte del interesado, variaciones dimensionales en los parámetros referentes a acceso y rampas, en casos excepcionales debidamente justificados.

Artículo 12.2.46. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

1. Cualquier edificio que se construya deberá disponer al menos en una de sus fachadas y a lo largo de la misma, de una franja de espacio exterior hasta el cual sea posible el acceso de los vehículos Contra Incendios. Dicho espacio definido como espacio de maniobras, deberá cumplir las condiciones fijadas en la Ordenanza Municipal Contra Incendios (BOP 26-12-02) así como en Código Técnico de la Edificación.
2. En edificios cuya altura sea superior a 45 metros con uso residencial y a 30 metros para otros usos, la condición anterior se extenderá al 50% de su perímetro.

3. Ningún edificio tendrá una distancia superior a 350 metros por recorridos reales desde cualquier origen de evacuación, según definición vigente en Código Técnico de la Edificación, hasta el espacio de maniobras.

CAPITULO TERCERO. EDIFICIOS PROTEGIDOS.**Artículo 12.3.1. Delimitación del área de aplicación.**

El área de aplicación de la Ordenanza de "Edificios Protegidos" de este Plan general se extiende a la totalidad del ámbito regulado por el Plan, excepto para la zona C.1 "Centro Histórico", que se regulará por el PEPRI del Centro, excepto en lo que modifique este Plan.

Artículo 12.3.2. Niveles de Protección.

Se establecen cuatro niveles de Protección:

1. Nivel de "Protección Integral". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
2. Nivel de "Protección Arquitectónica (Grado I)". Comprende los edificios que, por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución.
3. Nivel de "Protección Arquitectónica Parcial (Grado II)". Comprende los edificios que, sin interés arquitectónico general, contiene elementos que deben ser conservados o disposiciones tipológicas que deben ser reproducidas conceptualmente en los proyectos de nueva planta.
4. Nivel de "Protección de Conjunto". Comprenden las barriadas y ordenaciones urbanas que deben ser protegidas por su interés arquitectónico y urbanístico controlando determinadas actuaciones sobre ellas.

Artículo 12.3.3. Definición de tipos de actuación

A los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión o conceptos previamente

definidos, establece la siguiente escala de posibles actuaciones, en la cual cada una contiene las anteriores:

1. Conservación.

Es aquella actuación dirigida al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá pues aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.

2. Restauración.

Actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado "histórico" del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

3. Rehabilitación.

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados

actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

El cumplimiento de ordenanzas ó, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

4. Renovación parcial.

Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en aquellos aspectos que por su interés arquitectónico habrán de ser conservados.

Con las siguientes posibilidades:

4.1. *Conservación de fachada:* Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, será con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Sólo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

4.2. *Conservación tipológica:* La arquitectura de nueva planta deberá dar

respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido.

Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escaleras, etc. deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy.

Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

- 4.3. *Conservación de elementos:* Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

Artículo 12.3.4. Revisión del listado de los "Edificios Protegidos".

Los "Edificios Protegidos" tanto en su nivel de Protección "Integral" como "Arquitectónica", podrán ser revisados por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas.

SECCIÓN 1ª. NIVEL DE "PROTECCION INTEGRAL".

Artículo 12.3.5. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

La relación de estos se expresa en el siguiente listado, así como en planos P.2.1 "Calificación, Usos y Sistemas" y planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano":

1. Convento de la Trinidad.
2. Plaza de Toros de la Malagueta.
3. Parque de la Concepción. (Jardín histórico).
4. Chimenea de la Malagueta.
5. Iglesia de San Pedro.
6. Capilla de la Virgen del Puerto.
7. Acueducto y Molinos de San Telmo.
8. Castillo y murallas de Santa Catalina.
9. Iglesia de Santo Domingo.
10. Monte Calvario y Ermita.
11. Ermita Zamarrilla.
12. Iglesia de Nuestra Sra. del Carmen.
13. Chimenea de la Central Térmica de la Misericordia.
14. Torre de Las Palomas.

Artículo 12.3.6. Condiciones de edificación.

1. Actuación máxima permitida: Restauración.
2. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.
3. La ubicación de locales comerciales en planta bajas requerirá la redacción de proyectos arquitectónicos específico que asegure la integración de las fachadas de dichas plantas con el resto del edificio, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes no acorde con la edificación.

Artículo 12.3.7. Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser in-

conveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

Artículo 12.3.8. Legitimación de expropiaciones.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

SECCIÓN 2ª. NIVELES DE "PROTECCION ARQUITECTONICA (Grados I y II)"

Artículo 12.3.9. Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

La situación de los edificios se identifica en el plano P.2.1 "Calificación. Usos y Sistemas" a escala 1/5.000 del Plan General y en planos P.1.4 "Protecciones Singulares del Medio Urbano".

Artículo 12.3.10. Condiciones de edificación.

1. El Catálogo de edificios recoge en cada ficha el tipo de protección arquitectónica de cada edificio protegido. En desarrollo de dicho catálogo o en función del estado de conservación de sus elementos de interés que pueda comprobarse en el momento de solicitud de la actuación, el Ayuntamiento fijará para el Grado II dichos elementos, fachada o tipología a conservar.
2. Actuaciones máximas permitidas:

- 2.1. Protección Arquitectónica I - Rehabilitación.
- 2.2. Protección Arquitectónica II - Renovación Parcial.
3. Se permiten ampliaciones en parcelas que no tengan agotado su aprovechamiento, mediante propuesta que habrá de aprobarse previamente, que deberá justificar la adecuación de la ampliación al edificio existente y el mantenimiento de las características que motivaron su protección.
4. La ubicación de locales en plantas bajas requerirá la redacción de proyecto arquitectónico específico que asegure la integración de las fachadas de dichas plantas con el resto del edificio.
5. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan, y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 50 cm. de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño, la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio.
6. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.
7. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

Artículo 12.3.11. Condiciones de uso.

La regulación de usos en los edificios protegidos fuera del área central tiene por objeto mantener o recuperar un tipo de actividades que contribuya a la revitalización y mantenimiento del edificio en sí, y de su entorno inmediato.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos existentes, excepto en el caso de que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

Artículo 12.3.12. Tramitación

Además de los documentos exigidos en las Normas Generales, la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

1. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
2. Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.
3. Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.
4. El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.
5. Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.
6. Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.
7. Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 15x20.
8. Detalle pormenorizado de usos actuales.
9. Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

SECCIÓN 3ª. NIVEL DE "PROTECCION DE CONJUNTO".**Artículo 12.3.13. Definición y ámbito de aplicación.**

Comprende los conjuntos urbanos fuera del ámbito del PEPRI Centro, que por su valor arquitectónico, interés tipológico de su ordenación urbanística, o carácter monumental merecen ser protegidos para controlar actuaciones, contrarias a las causas que motivan dicho interés.

La relación de estas se expresa en el siguiente listado:

1. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Sociedad de Casas Baratas" 1924.
2. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Barriada Generalísimo Franco" 1936.
3. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Grupo Herrera Oria" 1962.
4. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Grupo Virgen del Carmen" 1964.
5. Camino Viejo de Ciudad Jardín. "Grupo del Canódromo".
6. Viviendas Torres de la Serna.
7. Barriada Girón.
8. Conjunto de Calle Ayala.
9. Colonia de Santa Inés.
10. Barriada de Carranque.
11. Haza Cuevas. Barriada Nuestra Señora de la Victoria.
12. Barriada de Santa Julia.
13. Cementerio de San Miguel.
14. Conjunto de viviendas en Camino de Suárez (C/ Filipinas)

Artículo 12.3.14. Condiciones de edificación

Sobre cada barriada o conjunto urbano delimitado con esta protección, se redactará un Plan Especial que contemple una Normativa pormenorizada de edificación y usos.

Entre tanto se apruebe dicho Plan Especial, regirán las condiciones del Nivel de Protección Arquitectónica (Grado I), con las siguientes matizaciones:

1. No se permiten ampliaciones de los edificios, ni aún cumpliendo la Normativa de la zona en que se enclave, sin justificar, mediante propuesta, aprobada previamente, la adecuación de la ampliación al edificio existente y a su lógica

de integración en el conjunto proyectado unitariamente.

2. Cualquier sustitución, requerirá la previa declaración de ruina y la presentación de una Propuesta de Ordenación previa al Proyecto y a la demolición sobre la que sólo se concederá licencia con la del nuevo edificio.

Se declara expresamente vigente el Plan Especial de Ciudad Jardín.

Artículo 12.3.15. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso para las edificaciones con esta calificación serán coincidentes con las de las ordenanzas residenciales, unifamiliares o plurifamiliares, de su entorno, siempre que no resulten manifiestamente inconvenientes para la conservación de las características del conjunto que motivan su protección.

CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.**Artículo 12.4.1. Definición y ámbito de aplicación**

Comprende esta zona todo el área central de la Ciudad, con tramas correspondientes a procesos e urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

La zona delimitada bajo este concepto, comprende:

1. Subzona C-1 "Centro Histórico": Con ámbito idéntico al del PEPRÍ Centro, que se declara expresamente vigente, salvo en lo dispuesto en los siguientes artículos.
2. Subzona C2 - Perchel Alto: Proveniente del ámbito del PERI C2 del PGOU de 1983, PERI que se declara expresamente vigente.
3. Subzona C3 - Trinidad Perchel: Con ámbito y determinaciones las del PERI Trinidad-Perchel, que se declara expresamente vigente, salvo lo dispuesto en los siguientes artículos.
4. Subzona PEPRÍ Perchel Sur, que se declara expresamente vigente.

Artículo 12.4.2. Condiciones de composición y ejecución

Los artículos 8, 13 y 14 del PEPRÍ Centro y los artículos 5, 10 y 11 del PERI Trinidad Perchel que regulan esta materia, quedan sustituidos por este artículo, con la siguiente redacción:

Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:

1. En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.
2. Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.
3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.
4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 cm.
5. Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.
6. Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sinocular sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm. del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas.
7. Las instalaciones de climatización, las placas solares para la producción de ACS, elementos de ventilación y salidas de humo, deberán quedar previstas en cubierta con canalizaciones ocultas realizadas desde patios interiores. Se prohibirá la instalación de elementos de climatización en fachada.
8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.
9. En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:

- 9.1. La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado.

Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.

Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores.

En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas

El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado.

- 9.2. Sobre terraza plana con la misma altura de 2,75 metros y separados 5 metros del borde de la cornisa de la última planta solo podrán situarse casetones de acceso a cubierta, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado.

- 9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas. En tal caso, salvo justificación diferente recogida en Estudio de Detalle, la

composición de las fachadas se fragmentará de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros de anchura en orden a la conservación y protección de la relación de su arquitectura con el espacio urbano. Igualmente se dispondrán accesos al edificio, entre locales y portales de vivienda, de acuerdo a la estructura de las parcelas originales, o bien en tramos no superiores a diez (10) metros.

Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas

Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRÍ Centro, y artículo 4 del PERÍ Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.

En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretendan resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas, ..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros en la zona Centro Histórico y un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3,00 metros en Trinidad Perchel. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, deberán mantenerse dichas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPRÍ Centro y

2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.

Para los viales de nueva apertura, el número obligatorio de plantas y la altura máxima, de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de calle (metros)	Nº Obligatorio de Plantas	Altura máxima (metros)	
		Trinidad-Perchel	Centro
Hasta 3,50	PB+1	7,50	7,60/8*
> 3,50 hasta 7,50	PB+2	10,50	11,00/11,40 *
> 7,50 hasta 12,50	PB+3	13,60	14,40/14,80 *
> 12,50 hasta 16,50	PB+4	16,70	17,80/18,20 *
> 16,50	PB+5	20	21,20/21,60 *

* Uso comercial o Terciario en planta baja PEPRI Centro.

Artículo 12.4.4. Profundidad edificable, ocupación y patios

El artículo 6 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona Centro el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen una función estructurante de la tipología del edificio.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.1. En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación y/o normativa vigente en esta materia.
- 1.2. La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea $1/3$ de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto. En los casos de parcelas superiores a 250 m² esta separación mínima será de 4 metros. En cualquier caso uno de los lados del patio deberá tener como mínimo $1/2$ de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.
- 1.3. Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja. Teniendo el patio de planta baja función estructurante del edificio, para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle y debiendo disponerse centrado sobre la planta del edificio. El espacio libre de acceso directo de la calle al patio (salvo condiciones más restrictivas derivadas del apartado 1.1. tendrán una dimensión mínima de 2,00 m. si es peatonal y 3,70 metros (2,50 m +1,20 m). si es también para tránsito de vehículos.
- 1.4. No obstante lo expuesto anteriormente, en casos excepcionales debidamente justificados y siempre que no se proyecten viviendas interiores, podrá autorizarse por el Ayuntamiento previa propuesta por el interesado, la ocupación al 100% de la planta baja.

En este caso, las dimensiones mínimas del patio responderán igualmente a la altura total del edificio. Asimismo el patio deberá recibir en tratamiento adecuado como elemento especial estructurante.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a $1/3$ de la altura total de las plantas a las que sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Artículo 12.4.5. Actuación máxima en relación a tipo de protección.

El artículo 19 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

Se establece el siguiente cuadro de actuaciones máximas para cada tipo de protección:

	PROTECCIÓN	ACTUACIÓN MÁXIMA
1	Integral	Restauración
2	Arquitectónica	Rehabilitación
3	Arquitectónica parcial	Renovación parcial
4	Ambiental	Renovación con previo estudio

Cada tipo de protección tendrá dicha máxima actuación, de las definidas en el apartado anterior permitida.

Considerada la actuación permitida como máxima, incluye pues, también como permitidas, las actuaciones de nivel inferior en la escala enumerada.

No podrán realizarse obras de mayor alcance, para cada tipo de protección, que las definidas en el apartado anterior para la actuación máxima que le corresponde. No obstante, en los niveles de Protección Arquitectónica I y Arquitectónica II, en casos excepcionales debidamente justificados, podrán autorizarse obras interiores

puntuales de mayor alcance, previa propuesta del interesado; siempre que la actuación pretendida no afecte a elementos de valor del edificio.

Artículo 12.4.6. Usos preexistentes

El artículo 38 del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

En los edificios actualmente en funcionamiento se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, entendiendo éstos en el sentido indicado en el título VI de estas Normas.

El Uso Productivo sólo se podrá mantener, de acuerdo con lo especificado en estas Normas.

En los edificios de Protección Integral y Arquitectónica el mantenimiento de los usos preexistentes será posible, en las mismas condiciones, siempre que no resulten ser inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección, o sea impedido el uso por su Ficha del Catálogo.

Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica.

El artículo 39 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente manera:

En los casos de cambio en la actividad de un edificio, sustitución de los mismos, o creación de edificios de nueva planta, los usos permitidos son los siguientes:

1. Usos de Vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano y semisótano. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en estas Normas. En los edificios de protección integral y arquitectónica, la única limitación es que las estancias y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo en todas sus plantas de 1/3 de la

altura total del edificio con un mínimo de 3 metros.

2. Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

- 2.1. Para edificios de nueva planta, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 80 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

- 2.2. Para rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas, aparcamientos ect...) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

Igualmente será de aplicación lo regulado en el artículo 12.2.32 referente a superficies útiles de viviendas

3. Uso de Aparcamiento.

En el ámbito de este PERI no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios en los siguientes casos:

- 3.1. En las obras de "restauración" y rehabilitación sobre la edificación existente, sea de Protección o no.

- 3.2. Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m².

- 3.3. Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 metros

- 3.4. Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 metros

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por vivienda, o el número de plazas asignadas al uso en la normativa urbanística el PGOU en planta baja o en sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primera crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 metros

Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 12.2.45 del PGOU, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado.

En los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

4. Uso de Oficinas o Terciario (Productivo 5).

Se entiende por uso de oficinas o terciario aquel que tiene como función principal prestar servicios administrativos, burocráticos, técnicos de información y asesoramiento y financieros, ya sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, entidades financieras y de crédito, compañías de seguros, servicios de la Administración, y en general los espacios destinados a oficinas o despachos profesionales, incluso las clínicas y/o consultas privadas de médicos.

Para todo el ámbito contemplado por este Plan Especial, la superficie máxima

construida de este uso por unidad de parcela edificada, podrá ser como máximo hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2 (planta baja más dos alturas). En 50% se entiende incluido el uso comercial.

Por tanto no se permiten edificios destinados exclusivamente a uso terciario, excepto en los casos cuya actividad sea la asistencia pública de la Administración (Ayuntamiento, Diputación, Junta de Andalucía y Delegaciones Provinciales del Gobierno y del Estado), o Corporaciones de derecho público y ello en función de su carácter de equipamiento.

5. Uso Comercial.

Se entiende por espacios destinados a uso comercial, aquellos que estando abiertos al público, desarrollan una actividad de compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas de diversos tipos cualquiera que sea su grado de especialización, y en general aquellas que suponen servicios a las personas con carácter no burocrático o de oficina.

Al igual que en el apartado anterior del terciario, se permite una superficie máxima por unidad de parcela edificada de hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2. En el 50% se entiende incluido el uso de oficinas.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a la actividad comercial. No se podrán utilizar las partes principales de un edificio, que dan vista al exterior, para almacenamiento de apoyo a los comercios. Estos deberán estar situados en lugares secundarios, no visibles al exterior.

Los espacios, e incluso, unidades horizontales de edificación, destinadas a almacenaje o estocaje exclusivo de mercancías, no consideradas como necesarias de apoyo a ningún comercio, no se consideran como actividad comercial, sino industrial, por lo que no se permiten.

6. Uso Productivo según regulación especificada en estas Normas

7. Uso Hotelero.

De acuerdo con la normativa urbanística del PGOU.

8. Uso de Hostelería.

Se permite, de acuerdo con la Normativa Urbanística del P.G.O.U., excepto instalaciones con actividad musical según Título VI. Los usos correspondientes a instalaciones sin actividad musical se permiten únicamente en planta baja, primera y sótano. A excepción de aquellas calles con alturas menores de PB+2, en las cuales la instalación de este uso no deberá ser manifiestamente inconveniente para el mantenimiento del uso dominante residencial.

9. Uso de Alojamiento Comunitario.

De acuerdo con la normativa urbanística del PGOU.

10. Uso Recreativo.

De acuerdo con la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

11. Uso de Asistencia Sanitaria.

De acuerdo con la normativa Urbanística del P.G.O.U.

12. Uso Educativo.

De acuerdo con la normativa urbanística del PGOU.

13. Uso Cultural.

De acuerdo con la normativa urbanística del PGOU.

14. Uso Religioso.

De acuerdo con la normativa urbanística del PGOU.

15. Uso Deportivo.

De acuerdo con la normativa urbanística del PGOU.

16. Uso de Protección.

De acuerdo con la Normativa Urbanística del P.G.O.U.

Artículo 12.4.8. Restricción de usos en plantas bajas.

El artículo 40 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

En las calles que a continuación se relacionan se prohíben en planta baja de los edificios los siguientes usos: Bancos y Entidades Financieras.

Se entiende que la restricción en planta baja afecta a las parcelas o edificios situados en las calles mencionadas, incluyendo todo el fondo o profundidad máxima edificable de la parcela o edificio en cuestión, por lo que las esquinas de calle se consideran vinculadas a la restricción hasta el límite parcelario, aún cuando ésta dé a una calle no sometida a la restricción citada.

Relación de calles:

Larios, Alameda Principal, Puerta del Mar, Plaza Félix Sáenz, Plaza de las Flores, Plaza de la Constitución, Nueva, Comedias, Molina Larios, Plaza Mitjana, Plaza del Carbón, Liborio García, Plaza del Teatro, Muro de Puerta Nueva, Santa María, Calderería, Sánchez-Pastor, Especerías, Strachan, La Bolsa, Martínez, Granada y Plaza Uncibay.

CAPITULO QUINTO. ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA (MC).**Artículo 12.5.1. Definición y objetivos.**

Comprende aquellos sectores de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones del casco histórico producidos en el primer tercio del siglo XX y que, sin modificar su estructura original, se mantienen en proceso de renovación urbana con aumento de las alturas y de volúmenes edificables. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas.

La renovación producida no ha alterado sustancialmente la estructura urbana preexistente pero la ha sobredensificado, cambiando las condiciones de uso y descomponiendo el perfil del paisaje urbano. Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha edificación en altura, en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

La zona abarcada por la presente Ordenanza tiene una única subzona MC aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la Ciudad. La altura se regula en función del ancho de calle, salvo cuando se especifique numéricamente en los planos del Plan General de Ordenación en cuyo caso prevalecerá sobre la que se obtenga por aplicación de la regla anterior.

Artículo 12.5.2. Condiciones de ordenación**1. Parcelación.**

Se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes

condiciones:

- 1.1. Superficie mínima: 120 m².
- 1.2. Longitud mínima de fachada de vial: 4 metros.
- 1.3. Fondo mínimo de parcela: 9 metros.
- 1.4. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4 metros.

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

En parcelas de superficie superior a 1.500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En el caso de parcelas que formen parte de manzanas cerradas ordenadas como tal en el correspondiente planeamiento y proyecto de compensación, deberá presentarse con carácter previo a la solicitud de la primera licencia de obras de la manzana, una propuesta de ordenación del conjunto de la manzana, donde se resuelvan alineaciones interiores, rasantes, alturas y escalonamientos, alineaciones de áticos, cubiertas homogéneas y alturas comunes de cornisas y petos.

2. Edificabilidad neta.

La superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, y en las ordenanzas generales de edificación.

No obstante la edificabilidad máxima, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, no será superior a la que se refleja en el siguiente cuadro, excepto en los supuestos en los que se permite ocupación

del 100% en todas las plantas, descritos en el apartado 5.

Nº de Plantas	Edificabilidad (m²t/m²s)
PB+2	2,50
PB+3	3,25
PB+4	4,00
PB+5	4,75
PB+6	5,50

En parcelas donde se permite la ocupación del 100% de cada planta, el techo máximo no superará la cifra resultante de aplicar dicho porcentaje a la superficie del solar neto.

3. Alineaciones.

La fachada de edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

- 3.1. En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el parámetro retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 metros y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 metros.
- 3.2. Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros y no podrá realizarse en las esquinas del edificio.
- 3.3. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 metros desde la alineación del vial.
- 3.4. Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente, pero con un mínimo de 3,00 metros

para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

4. Profundidad máxima edificable.

En determinados Planes Especiales de Reforma Interior, o Estudios de Detalle dentro del ámbito de la presente zona, se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente:

5. Ocupación máxima de parcela.

Con carácter general la superficie construida en Plantas Altas, no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- En Planta Baja: 100%
- En Planta Alta: 75%

5.1. Excepcionalmente en parcelas que den fachada a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8 metros y su profundidad - igual o inferior a 15 metros - no permita concebir la existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100 %.

5.2. En los casos de parcelas en los que se justifique una superficie inferior a 90 m²., la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

5.3. Igualmente en parcelas con frente a dos calles formando esquina que tengan una superficie inferior a la mínima y un fondo edificable inferior a 8 metros perpendicular a cualquiera de las dos fachadas, la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

5.4. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

En las parcelas situadas en manzanas en la que coexistan edificaciones medianeras y edificaciones exentas, cuando en alguno de los linderos privados, exista alguna edificación exenta, que por sus características y estado de la conservación no sea presumible su próxima sustitución, la edificación que se proyecte podrá retranquearse al lindero medianero (como mínimo 3 metros) determinándose las condiciones concretas de separación en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte interesada, y cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados a estas normas, teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

Los parámetros resultantes se tratarán con los materiales propios de las fachadas, pudiéndose abrir huecos en ellos.

En el supuesto anteriormente señalado, y en aquellos otros en que por existir pasajes, calles interiores de acceso, o cualquier otra circunstancia en la que la nueva construcción conforme a las normas generales del P.G.O.U. originaría la creación de paredes medianeras no deseables, el Ayuntamiento, de oficio, podrá imponer justificadamente las condiciones de retranqueo expresadas en éste apartado a las construcciones que se pretendan realizar en los solares afectados. En estos casos las diferencias de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Artículo 12.5.3. Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.

El número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente de Alineaciones, viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro incluido en este artículo. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función del ancho de vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.

En los casos no indicados expresamente y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planeamiento de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulado por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

Anchura del vial	Nº de Plantas/Alturas máximas edificables	Nº de Plantas mínimas obligatorias
Hasta 7 m	PB+2/11,00	B+1
> 7 m hasta 10 m	PB+3/14,20	B+2
> de 10 m hasta 15 m	PB+4/17,40	B+3
> de 15 m hasta 20 m	PB+5/20,60	B+4
> de 20 m	PB+6/23,70	B+5

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

La correspondencia de altura máxima en metros respecto al número de plantas será para todos los casos la indicada en el cuadro precedente. No obstante, a criterio municipal, cuando la edificación se inserte en tramos de calles en los que exista regularidad evidente en la línea de cornisa, con altura diferente a la expresada en la tabla anterior; podrá mantenerse la altura de las edificaciones colindantes. En estos casos la altura libre de Plantas Altas y Bajas destinadas a vivienda no será inferior a 2,50 metros.

2. Tratamiento como ático de la última planta permitida

- 2.1. En aquellos casos en los que la última de las plantas permitidas, se pretenda realizar bajo cubierta inclinada La Planta ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima del 75% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 4,50 metros de altura.
 - 2.2. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.
 - 2.3. También podrá tratarse el ático mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, etc...
3. Altura libre mínima obligatoria de Planta Baja y Plantas Altas.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo correspondiente de las ordenanzas generales de edificación (artículo 12.2.27 y 12.2.29).
4. Vuelo de cuerpos salientes.
 - 4.1. El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 metros.
 - 4.2. En los viales de menos de 8 metros de anchura el límite máximo del vuelo será de 40 cm, y no se permitirán cuerpos salientes cerrados.
 - 4.3. Si la edificación da frente a tramos de vía de diferente ancho se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente al ancho de cada vía. Si existiese chaflán se aplicaría en el mismo el vuelo correspondiente al tramo de vía de menor ancho.
 - 4.4. Cuando se establezcan alineaciones interiores de manzana no se permitirán cuerpos salientes.

4.5. Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 12.2.18 y 12.2.19 de las presentes Normas.

5. Viviendas interiores.

En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación y/o normativa vigente en esta materia.

Si se cumple lo especificado en el párrafo anterior, se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a $1/3$ de la altura total del edificio, pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud igual o superior a $1/2$ de la altura total del edificio.

Dichos patios serán obligatorios en todas las plantas, incluida la planta baja y serán accesibles a través de zonas comunes desde el exterior del edificio.

Artículo 12.5.4. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:
Residencial.
2. Usos compatibles:
Uso Productivo según regulación especificada en estas Normas, terciario excepto instalaciones de hostelería con actividad musical según Título VI de estas Normas, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

CAPITULO SEXTO. ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA).**Artículo 12.6.1. Definición y objetivos.**

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano y zonas de extensión procedente del planeamiento parcial desarrollo de planeamientos generales anteriores, en su mayor parte consolidadas y con su edificabilidad agotada, urbanizados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados, dando lugar a elevadas densidades sobre sus respectivos ámbitos de implantación.

La Ordenanza reconoce como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas de vivienda plurifamiliar ejecutadas en las últimas décadas y consolida con dicha calificación las piezas de suelo aún vacantes que no hayan sido ya directa y previamente detraídas por el Plan para subsanar déficit del equipamiento colectivo.

El objetivo principal de la Ordenanza es, aún reconociendo el modelo de ocupación existente, reconducir el perfil urbano hacia unas dimensiones que guarden una proporción adecuada con los espacios libres y el viario público, propiciando una relación más orgánica entre estos y las viviendas.

Artículo 12.6.2. Definición de Subzonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenación Abierta se divide a su vez en las siguientes Subzonas: OA-1 y OA-2.

Artículo 12.6.3. Condiciones de la Ordenación para la Subzona OA-1.**1. Parcelación.**

La parcela mínima edificable será de 400 m², estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de

los espacios libres interiores de la parcela.

En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil metros cuadrados.

2. Edificabilidad neta.

Será de 2,20 m²t/m²s.

3. Ocupación máxima de parcela.

Para ocupaciones no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, se establece el porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta de 65 % de su superficie en todas las plantas del edificio.

No se permitirán viviendas interiores.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

4. Altura edificable, separación a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación.

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en planos o en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, la altura edificable sobre rasante del terreno quedará establecida como resultado de distribuir sobre la parcela la superficie de techo edificado teniendo en cuenta las condiciones de ocupación expresadas en el apartado 3 de este artículo anterior así como las de separaciones mínimas a vial, a linderos privados y entre unidades de edificación que a continuación se expresan:

4.1. Separación a vial.

El número máximo de plantas permitido en una parcela en función de la distancia de la edificación, en toda su altura; al eje del vial o viales a que dé fachada queda establecido en el cuadro siguiente:

Nº de Plantas	Distancia mínima al eje del vial	Altura máxima
PB	6 metros	4,20 metros
PB+1	6 metros	7,50 metros
PB+2	6 metros	10,50 metros
PB+3	6 metros	13,60 metros
PB+4	7,50 metros	16,70 metros
PB+5	10 metros	19,80 metros
PB+6	12,50 metros	22,90 metros

En casos excepcionales, para mayores distancias al eje del vial, se podrán disponer mayores alturas de las indicadas, discrecionalmente por el Ayuntamiento, mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle. Dichas alturas procurarán atenerse a la proporción resultante de la tabla anterior.

4.2. Separación a linderos privados.

La separación a linderos privados será de 1/4 de la altura total del edificio. Las plantas bajas pueden adosarse a linderos privados, no obstante, en caso de separarse de estos lo harán a una distancia mínima de 3 metros.

La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente, las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos

edificados, quedarán determinados en cada caso por el Ayuntamiento - previa propuesta o petición de la parte interesada -, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

4.3. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

La separación mínima entre fachadas será de 1/2 de la altura del edificio más alto.

5. Vuelos de cuerpos salientes:

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de 1/10 del ancho del vial.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las alineaciones a linderos y el porcentaje de ocupación.

6. Ordenanzas de vallas.

6.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura máximo.

6.2. Parcelas edificadas.

a) Vallas alineadas a vial. Sé realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no

deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

- c) En los casos de uso público de los espacios no ocupados por la edificación o que por cualquier circunstancia pasara a serlo, normalmente no se vallará, sino que se urbanizará tal espacio adecuadamente a su uso público.

Cuando se proyecten locales comerciales en planta baja y estos no tengan acceso directo a vía pública; deberá garantizarse el uso público de los espacios perimetrales por los que se acceda a dichos locales (aun cuando éstos tengan carácter privado), tanto en el correspondiente planeamiento de desarrollo y/o proyecto de edificación, como en la escritura de obra nueva y división horizontal que se otorgue.

Artículo 12.6.4. Condiciones de la Ordenación y Edificación para la Subzona OA-2.

1. Parcelación.

La parcela será la resultante del trazado de alineaciones, con las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima: 120 m²
- Longitud mínima de fachada de vial: 4 metros
- Fondo mínimo de parcela: 9 metros

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m² encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelario que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

2. Edificabilidad neta.

No se establece para esta subzona índice de edificabilidad neta específica, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las normas de composición del edificio expresadas en el presente artículo.

3. Ocupación de parcelas, alineaciones y patios.

La superficie construida en cada planta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la huella delimitada por las alineaciones reflejadas en los planos. En el caso de realizarse vuelos sobre la vía pública, su superficie computará a los efectos del cálculo de la ocupación máxima permitida.

La ocupación máxima será:

- En planta baja: 100%
- En plantas Altas: 90%

Se establecen en determinados casos alineaciones interiores para la edificación, debiendo, en cualquier caso, ser respetadas éstas así como las separaciones mínimas a linderos privados definidos en este artículo.

No obstante los porcentajes de ocupación establecidos, de ser necesaria la existencia de patios de mayores dimensiones, éstos cumplirán con las condiciones mínimas establecidas en la normativa correspondiente. No se admitirán soluciones que propongan viviendas interiores.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del

Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las Normativas Sectoriales.

4. Altura edificable.

Para alturas de edificación no predeterminadas por el propio Plan General, mediante condiciones reflejadas en las fichas de sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable; el número de plantas edificables será el indicado en el plano correspondiente (plano de alineaciones), viniendo las alturas en metros determinadas por la relación del cuadro del artículo 12.6.3.4. Dicho número de plantas pretende responder a los criterios generales de altura en función de la distancia del eje del vial contenidos en el resto de este apartado, reconociendo situaciones singulares consolidadas.

En los casos no indicados expresamente, y a excepción de los que pudieran contemplarse en la normativa específica de los Planes de Desarrollo, el número de plantas edificables vendrá regulados por la relación de alturas y distancias de la edificación a eje de vial del artículo 12.6.3.4. separaciones a linderos y entre unidades de edificación.

5. Separación a linderos privados y entre unidades de edificación.

En aquellos casos en que por la estructura propia de la parcelación existente fuera necesario aplicar tales parámetros, se regirán por las prescripciones especificadas en los apartados 4.2 y 4.3 del artículo 12.6.3 precedente.

6. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre los espacios públicos, el vuelo máximo de cuerpos salientes, medidos normalmente al plano de la alineación a vial, no podrá exceder de 1,50 metros, con la limitación además de 1/10 del ancho del vial.

En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las separaciones a linderos.

Artículo 12.6.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Uso pormenorizado:

Residencial.

- Usos compatibles:

Uso Productivo según regulación especificada en estas Normas, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical según regulación del Título VI de estas Normas, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

CAPITULO SEPTIMO. ZONA DE CIUDAD JARDIN (CJ).**Artículo 12.7.1. Definición y objetivos.**

Bajo esta denominación se designan zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, con vivienda unifamiliar o plurifamiliar extensiva, de procedencia diversa: en unos casos se trata de la evolución, por densificación y cambio de la tipología edificatoria, de primitivas urbanizaciones turísticas o de colonias de hoteles situadas en el "extrarradio" de la capital, hoy absorbida por el crecimiento urbano. En otro caso se trata de conjuntos que, casi intactos, proceden del desarrollo o adaptación local de las ideas de la "Ciudad Jardín".

El elemento común es su carácter mixto, de viviendas unifamiliares o plurifamiliares, con edificios extensos que, en su conjunto, ocupan menos suelo que los edificios de los sectores de ordenación plurifamiliar abierta, permitiendo la existencia de grandes espacios libres privados cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

Teniendo siempre presente las características y condiciones tipológicas dominantes de cada conjunto, la Ordenanza tenderá en la mayoría de los casos a devolverles su carácter primigenio, especialmente en lo que se refiere al tipo y uso, posibilitando el ligero aumento de densidad e intensidad urbana que, sin variar sus condiciones de calidad ambiental, sea lógico reconocer, dada la nueva situación de centralidad que ahora ocupan a la condición más periférica de su origen.

Artículo 12.7.2. Definición de Subzonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ciudad Jardín se divide a su vez en las siguientes Subzonas, atendiendo a sus distintos grados de densificación y variantes tipológicos: CJ-1, CJ-2, CJ-3 y CJ-4.

Artículo 12.7.3. Condiciones de la Ordenación y la Edificación.

1. Edificabilidad neta.

Subzona	Índice de edificabilidad neta
CJ-1, CJ-1a	0,66 m ² t/m ² s
CJ-2, CJ-2a	0,83 m ² t/m ² s
CJ-3	1,16 m ² t/m ² s
CJ-4	1,50 m ² t/m ² s

2. Parcelación.

La parcelación edificable para las distintas Subzonas se regula del modo siguiente:

Subzona	Parcela mínima (m ²)
CJ-1	210
CJ-1a	500
CJ-2	250
CJ-2a	500
CJ-3	250
CJ-4	500

3. Altura edificable y ocupación de suelo.

Para cada una de las diferentes Subzonas establecidas a efectos de edificabilidad, la altura y ocupación, en la presente Ordenanza son:

Subzona	Altura máxima	Ocupación máxima
CJ-1	PB+2	45%
CJ-1a	PB+1	45%
CJ-2	PB+3	45%
CJ-2a	PB+2	45%
CJ-3	PB+3	50%
CJ-4	PB+4	50%

En la subzona CJ-1 exclusivamente, se podrá reducir la altura máxima a

PB+1, según criterio municipal en aquellas zonas consolidadas por la edificación con dicha altura.

No se permitirán viviendas interiores.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

La correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima, expresada en metros, se regula mediante la siguiente relación:

Altura máxima	Nº de Plantas
Hasta 4,20	PB
Hasta 7,50	PB+1
Hasta 10,50	PB+2
Hasta 13,60	PB+3
Hasta 16,70	PB+4

4. Separación a linderos públicos.

La separación del edificio a los linderos públicos para todas las Subzonas, vendrá dada por la siguiente relación:

Altura	Distancia a lindero público
PB+1	3 metros
PB+2	3 metros
PB+3	4 metros
PB+4	5 metros

Se exceptúan de esta condición en los casos siguientes:

- 4.1. Las parcelas que den fachada a viales estructurantes de los Planes Parciales, cuya alineación a vial es obligatoria.
- 4.2. En parcelas situadas en manzanas cuya fachada o fachadas se hubieran edificado en más del 50% de su longitud con anterioridad a la

aprobación del Plan de 1997, con edificios alineados a vial, los edificios que se construyan podrán mantener dicha alineación.

- 4.3. En zonas de pendiente acusada del Suelo Urbano, y previa propuesta al Ayuntamiento, podrá disponerse la edificación en los mismos términos que se establecen en el artículo 12.2.26 sobre Normas de Edificación "en ladera" con muros e instalaciones complementarias alineadas, debiendo cumplirse simultáneamente el resto de los parámetros reguladores.

5. Separación a linderos privados.

En todas las Subzonas, la separación a linderos privados será como mínimo de 1/2 de la altura en cada punto del edificio, con un mínimo absoluto de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas. En cualquier caso, las condiciones concretas de edificación, en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición de la parte, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas teniendo siempre como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana.

6. Disposición del volumen edificable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos y elementos salientes, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales, y destinarse parte del volumen restante a edificaciones auxiliares. No se limita expresamente el número de unidades independientes de edificación residencial o auxiliar que pueden disponerse sobre cada parcela; la limitación sólo vendrá impuesta por el volumen edificable y los demás parámetros de Ordenación y Edificación aplicables a la Zona.

Respetando las separaciones a linderos y el porcentaje de ocupación, podrán

establecerse en el interior de la parcela todo tipo de vuelos de cuerpos salientes

En los casos en que se alineen a vial, según el apartado 4, los vuelos serán como máximo de 1,50 metros. En todo caso no podrá exceder de 1/10 del ancho del vial.

7. Ordenanzas de valla.

7.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2.00 metros de altura.

7.2. Parcelas edificadas.

a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio

público y privado.

8. Separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

En todas las Subzonas, la separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela será, como mínimo, igual a la altura de la edificación mayor.

Artículo 12.7.4. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

2. Usos compatibles:

Uso Productivo según regulación especificada en estas Normas, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical según regulación del Título VI, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Artículo 12.7.5. Condiciones particulares de estética.

El espacio de separación a lindero público, en todo caso, y un total del 20% de la superficie de parcela como espacio unitario, donde pueda inscribirse un círculo de diámetro mínimo igual a la separación a lindero público de la subzona correspondiente, se tratará como área libre con tratamiento de jardín, u otro alternativo, (no vial o aparcamiento) de cuidada urbanización que deberá justificarse en el proyecto por el que se solicita licencia de obras y estar concluido a la obtención de la 1ª ocupación.

CAPITULO OCTAVO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).**Artículo 12.8.1. Definición.**

Comprende las áreas de trama urbana tradicional o de urbanizaciones, que han desarrollado con edificación aislada de viviendas unifamiliares, cuyo espacio libre de parcela ajardinado constituye el elemento determinante de su morfología.

Artículo 12.8.2. Definición de Subzonas.

Se establecen cinco Subzonas, tituladas UAS-1, UAS-2, UAS-3, UAS-4 y UAS-5, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación.

Artículo 12.8.3. Condiciones de Ordenación.

1. Edificabilidad neta.

La edificabilidad neta, sobre superficie de parcela neta, es, para cada una de las Subzonas:

Subzona	Edificabilidad m ² t/m ² s
UAS-1	0,60
UAS-2	0,37
UAS-3	0,30
UAS-4	0,25
UAS-5	0,20

2. Parcela mínima.

2.1. Superficie mínima de parcela:

Subzona	Parcela mínima (m ²)
UAS-1	200
UAS-2	350
UAS-3	600
UAS-4	800
UAS-5	1.500

2.2. Fachada mínima admisible de parcela:

Subzona	Fachada mínima
UAS-1	8 metros
UAS-2	10 metros
UAS-3	10 metros
UAS-4	15 metros
UAS-5	15 metros

2.3. Exclusivamente en la Subzona UAS-1, si existiesen parcelas dentro del Suelo Urbano delimitado, edificadas o vacantes con anterioridad a la aprobación inicial del PGOU de 1997, cuya superficie fuese inferior a la mínima admisible de 200 m², se les aplicarán las siguientes condiciones excepcionales:

- a) La parcela mínima edificable será de 100 m².
- b) Si la longitud de fachada es inferior a los 9 metros, se podrá edificar entre medianerías, previo acuerdo mutuo entre colindantes.
- c) La ocupación máxima admisible será del 60%.

2.4. En el resto de subzonas se exceptúan de cumplir las normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia en documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

3. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será, para cada Subzona.

Subzona	Ocupación
UAS-1	50%
UAS-2	40%
UAS-3	30%
UAS-4	25%
UAS-5	20%

4. Disposición de la superficie edificable.

4.1. La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se dispondrá, con carácter general, en única edificación principal por parcela, aún en el caso de vivienda bifamiliar.

4.2. No obstante, en casos excepcionales, donde por existencia de arbolado, condiciones topográficas u otras circunstancias se impida o dificulte la implantación de la edificación según la norma general, se podrán desarrollar, según criterio municipal, conjuntos de viviendas Unifamiliares Adosadas (UAD), tramitadas mediante Estudio de Detalle, siempre que el número de viviendas no sobrepase el resultante de aplicar la condición de parcela mínima de la ordenanza UAS, para la correspondiente Subzona.

La superficie mínima de parcela requerida para el desarrollo de dichas actuaciones será en función de las distintas Subzonas:

Subzona	Parcela
UAS-1	2.000 m ²
UAS-2	4.000 m ²
UAS-3	6.000 m ²
UAS-4	08.00 m ²
UAS-5	20.000 m ²

Ello se permite expresamente siempre que no se sobrepasen los parámetros establecidos para cada una de las Subzonas de UAS o tipología de UAD escogida. El ámbito de la parcela total deberá tener carácter mancomunado y no segregable, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad

Artículo 12.8.4. Condiciones de la Edificación

1. Separación a linderos públicos.

La separación mínima de la Edificación al lindero de la parcela que da frente

al vial, será para cada Subzona, la siguiente:

Subzona	Separación mínima
UAS-1	2 metros
UAS-2	3 metros
UAS-3	3 metros
UAS-4	4 metros
UAS-5	6 metros

En los casos de terrenos con pendiente superior al 50%, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliéndose el resto de todos los parámetros específicos de la Ordenanza, así como lo dispuesto en la Normativa de edificación en ladera.

2. Separación a linderos privados.

La separación mínima a los demás linderos, se regulará en los mismos términos que el apartado anterior.

Se permiten las siguientes variantes:

- 2.1. Se permiten adosarse en el lindero dos viviendas contiguas, siempre que exista acuerdo notarial entre colindantes y se garantice por proyecto conjunto la no existencia de ningún tipo de medianerías.
- 2.2. Cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación, sin que puedan crearse nuevas paredes medianeras vistas. En cualquier caso las condiciones concretas de edificación en lo que se refiere a la separación a linderos de los cuerpos edificados quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta del interesado y teniendo siempre en cuenta una adecuada recomposición urbana.

3. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Subzonas, la altura máxima permitida será PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las presentes Normas.

No obstante, dentro de la altura máxima de cumbrera, podrá disponerse además de las plantas permitidas, un ático vividero de cubierta inclinada, y cuyo techo edificable contará a partir de 2,00 metros de altura contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

4. Altura libre de Plantas.

Para todas las Subzonas, la altura libre de Plantas Bajas y Plantas Altas no será inferior a 2,70 metros.

5. Sótano.

Se admite en todas las Subzonas la edificación en planta de sótano para los usos y con las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de estas Normas.

6. Vuelos de cuerpos salientes:

Respetando las separaciones a linderos podrán establecerse todo tipo de vuelos de cuerpos salientes en el interior de la parcela.

7. Ordenanza de valla.

7.1. Solar sin edificar. Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura.

7.2. Parcelas edificadas:

- a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metro de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de

1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

Se permitirá igualmente la existencia de vallado medianero no opaco, e incluso la eliminación parcial o completa del mismo, siempre y cuando para ambos casos se justifique acuerdo notarial entre colindantes.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 12.8.5. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

- a) Uso pormenorizado:
Residencial, en sus variantes unifamiliar y bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI.
- b) Usos compatibles:
Terciario (excepto recreativo, e instalaciones de hostelerías con actividad musical, según regulación del Título VI de estas Normas, equipamiento

comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

CAPITULO NOVENO. ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).**Artículo 12.9.1. Definición**

Comprende las áreas que se han desarrollado con edificación residencial unifamiliar, cuya morfología está caracterizada por la correlación entre parcelas y unidades de edificación, bien con viviendas aisladas o bien con viviendas adosadas, pero donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental en la mayoría de los casos. En estas áreas el proceso de edificación debe ser mantenido, o en su caso reconducido, en ordenación adosada a fin de que, manteniéndose la relación entre parcelas y viviendas, se consigan ordenaciones claramente referidas a las calles y acordes con la topografía de las zonas.

Artículo 12.9.2. Definición de Subzonas

Se establecen dos Subzonas, UAD-1 y UAD-2, diferenciadas por sus condiciones de intensidad, edificación y uso.

La Subzona UAD-1, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su mayor intensidad y parcelación más pequeña.

La Subzona UAD-2, comprende las áreas que, dentro de esta zona de Vivienda Unifamiliar Adosada, se caracterizan por su grado más bajo de intensidad y una parcelación de mayor superficie unitaria.

Artículo 12.9.3. Condiciones de Ordenación

1. Parcela mínima.

1.1. Superficie mínima admisible de parcela:

Subzona UAD-1: 100 m ²
Subzona UAD-2: 210 m ²

1.2. Fachada mínima admisible de parcela:

Subzona UAD-1: 5,50 metros
Subzona UAD-2: 7,0 metros

1.3. Se exceptúan de cumplir tales normas dimensionales mínimas de parcela, cuando se tenga constancia por documento apropiado de la existencia de la parcela con sus dimensiones, con anterioridad a la aprobación del PGOU de 1983.

2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de la parcela será para cada Subzona;

Subzona UAD-1: 60%
Subzona UAD-2: 45%

3. Edificabilidad neta.

Subzona UAD-1: 1,16 m ² t/m ² s
Subzona UAD-2: 0,52 m ² t/m ² s

Artículo 12.9.4. Condiciones de la Edificación.

1. Ordenanza de valla.

1.1. Solar sin edificar: Será obligatorio realizar un muro de cerramiento de 2,00 metros de altura.

1.2. Parcelas edificadas:

- a) Vallas alineadas a vial. Se realizará hasta 1.00 metros de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 metros con cerramiento ligero y transparente. En los casos de muros de contención alineados a vial, sólo se permite una valla de 1,10 metros sobre dicho muro de cerramiento ligero y

transparente. Dicha altura de valla afectará igualmente a setos vegetales que se dispongan en la alineación a vial. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, la diferencia de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 metros en toda la separación al lindero y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 metros medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. Dicha altura de valla afectará igualmente a los setos vegetales que se dispongan en los linderos medianeros. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

2. Retranqueo de fachada.

2.1. Se considera fachada principal a los efectos de aplicación de estas Normas de zona, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina, hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

2.2. La alineación de la fachada principal estará separada de la alineación de la calle las siguientes distancias para cada Subzona, siendo obligatorio mantener esta distancia a lo largo de los diferentes tramos de la calle:

Subzona UAD-1: 3 metros
Subzona UAD-2: 4 metros

En conjuntos edificatorios de varias unidades, estas distancias podrán tener el carácter de mínimas, siempre teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y previo informe favorable de los

Servicios Técnicos Municipales.

Esta misma separación, será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

2.3. En las parcelas de pendiente mayor del 50%, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las "Normas de Edificación en ladera" de las presentes Normas.

3. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación de la valla a vial, será para cada Subzona:

Subzona UAD-1: 15 metros
Subzona UAD-2: 20 metros

4. Separación al lindero de fondo de parcela.

La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela los siguientes valores mínimos para cada Subzona:

Subzona UAD-1: 3 metros
Subzona UAD-2: 5 metros

5. Altura máxima y número de Plantas.

Para todas las Subzonas, la altura máxima permitida será de PB+1, con un total de 7 metros de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.24 y 12.2.25.2 de las presentes Normas.

No obstante dentro de una altura máxima de cumbre, podrá disponerse además de las plantas permitidas un ático vividero de cubierta inclinada, y

cuyo techo edificable contará a partir de 2.00 metros libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado.

6. Altura libre de Plantas.

Para todas las Subzonas de altura libre de Plantas Altas y Plantas Bajas no será inferior a 2, 70 metros.

7. Sótano.

Se admite en todas las Subzonas la edificación en planta de sótano para los usos y las especificaciones contenidas en el artículo 12.2.28 de estas Normas.

8. Como criterio general no se podrán edificar conjuntos de viviendas adosadas con una longitud mayor de 50 metros. En caso de parcelas con mayor fachada deberá fraccionarse la edificación dejando entre conjuntos una distancia igual o superior al doble de la correspondiente, para cada Subzona, de separación a lindero público. Para cumplir estos objetivos las alineaciones fijarán en los tramos de calles, los conjuntos máximos y sus separaciones. Así mismo, las ordenaciones de volúmenes de los Planes fijarán los conjuntos máximos en base a las condiciones topográficas o de otro tipo, justificadamente.

9. Vuelos de cuerpos salientes.

Sobre la alineación de fachada el vuelo máximo permitido será de 0,60 metros

Artículo 12.9.5. Edificación conjunta de parcelas

Para las dos Subzonas, en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva Planta cuya superficie total parcelada sea superior a 3.000 m², puedan inscribirse un círculo mínimo de 40 metros de diámetro, no tenga, junto a parcelas contiguas no edificadas una superficie superior a 15.000 m², y puedan demostrarse alguna de las circunstancias siguientes:

1. Morfología parcelaria con insuficiente frente de vial u otra circunstancia morfológica, en la que, la aplicación directa de la Ordenanza UAD, suponga

una disminución considerable del aprovechamiento otorgado por el P.G.O.U.

2. Características exclusivamente residencial de la zona, en suelos no de ensanche, dando viales no estructurantes. Que, por dicha razón no sea previsible la necesidad de nuevas aperturas de viales públicos.
3. Que por la diferencia de rasantes entre el terreno y los viales circundantes, no permita apoyar la edificación en ellos, o en su caso, de la aplicación de la norma de edificación en laderas resulte una implantación con excesivos movimientos y obras de contención.

Se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

- 3.1. Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la Edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.
- 3.2. El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima cada Subzona, descontando de la superficie bruta los viales privados de nueva apertura.
- 3.3. El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 metros como mínimo.
- 3.4. No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máxima por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes, descontados los viales privados de nueva apertura.

La alineación de edificación deberá separarse con una distancia homogénea de los viales privados a que dé frente.

No podrán disponerse conjuntos con una longitud mayor de 50 metros, de igual forma a lo expuesto en el Artículo 12.9.4. apartado 8.

3.5. Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo, incluyendo las fachadas mínimas admisibles.

3.6. A los espacios libres de Edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir totalmente o en parte la condición de mancomunados, condición que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Estos deberán poder inscribir un círculo mínimo de 20 metros de diámetro.

En el mismo caso del punto anterior, para conjuntos de parcelas superior a 15.000 m², y en aquellas otras de inferior superficie que, por su localización estructurante, sea necesaria la apertura de viales públicos que completan la trama viaria del P.G.O.U., el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un PERI, que posibilite dichas aperturas viarias, de ámbito la superficie propuesta, que podrá ampliarse a parcelas no edificadas colindantes. La ordenación en dicho PERI podrá acogerse a las determinaciones del punto anterior.

En los casos cuyo objetivo sea exclusivamente la ordenación de parcelas, será necesario tramitar un proyecto de reparcelación que cumpla con todas las condiciones de ordenación contenidas en estas Normas.

Artículo 12.9.6. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado:

Residencial, en sus variantes Unifamiliar y Bifamiliar con las limitaciones reflejadas en el Título VI.

2. Usos compatibles:

Terciario (excepto recreativo e instalaciones de hostelería con actividad musical según regulación del Título VI, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

CAPITULO DECIMO. ZONA DE ORDENACION EN COLONIA Y EDIFICACION TRADICIONAL POPULAR (CTP)**Artículo 12.10.1. Definición y objetivos**

Con esta calificación se comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, que bajo su diversidad de forma y estilos, presenta una gran similitud en los parámetros de composición interna, lo que permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio que no es otro que el de la vivienda tradicional popular de los núcleos rurales, del cual estos conjuntos son un trasunto a nivel urbano.

Las casas son de una, dos y tres Plantas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre para jardín circundante en unos casos, delantero en otros y, en la mayoría de ellos, para un patio trasero de ventilación y servicio.

Por su procedencia, cabe distinguir dichos conjuntos de la manera siguiente:

1. Las llamadas "casas de vivienda " o "casas-mata" con las que se colonizaron los sectores más próximos al casco en el Plan de Ensanche del año 29.
2. Las colonias de vivienda obrera del último tercio del siglo pasado y primero de este, ubicadas en proximidad con los antiguos asentamientos industriales.
3. Los enclaves de arquitectura popular autoconstruida en trance de ser sobrepasados por el crecimiento urbano.
4. Promociones públicas de vivienda exclusivamente unifamiliar.

El objeto básico de las Normas de esta zona es mantener estos sectores en el tejido urbano, reconociéndolos en su individualidad y condiciones diferenciales, propiciando en algunos casos un controlado aumento de volumen edificado que, sin pérdida de sus señas de identidad, ofrezca los necesarios incentivos para la

revitalización y el mantenimiento.

Artículo 12.10.2. Definición de Subzonas

Por su grado de densificación y fundamentalmente por su altura edificable, la zona abarcada por las presentes Normas CTP se divide a su vez en dos Subzonas, CTP-1 y CTP-2.

Artículo 12.10.3. Condiciones de la Ordenación

1. Parcelación.

La parcela mínima se establece con el criterio de permitir albergar en sus límites, un programa mínimo de vivienda unifamiliar, de acuerdo con la Normativa aplicable y con la regulación del uso de vivienda que contiene este Plan.

Según este criterio, para cada una de las Subzonas se fijan las siguientes parcelas mínimas edificables:

Subzona	Parcela mínima	Fachada mínima
CTP-1	70 m ²	4 metros
CTP-2	100 m ²	4 metros

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano que no cumplan con alguna de las condiciones antedichas y que se encuentren encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima siempre que haya constancia en documento apropiado de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983.

En parcelas superiores a 800 m² será necesario realizar, previo al proyecto de edificación, un Estudio de Detalle, donde se recojan alineaciones exteriores e interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno.

Por la propiedad de solares menores de 800 m² y que presenten problemas

de composición internas podrá redactarse Estudio de Detalle que resuelva los objetivos enumerados en el párrafo anterior.

2. Edificabilidad neta.

En general, La superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo, como son Profundidad Edificable y Ocupación Máxima, así como de las ordenanzas generales de edificación. No obstante, salvo en los supuestos en los que se permite ocupación del 100% en todas las plantas, se establecen los siguientes índices de edificabilidad máxima:

Subzona	Índice de Edificabilidad
CTP-1	1,80 m ² t/m ² s
CTP-2	2,60 m ² t/m ² s

3. Alineaciones.

La fachada del edificio deberá coincidir con la alineación del vial.

En las colonias de "casas-mata" incluidas dentro de la presente Ordenanza, deberá mantenerse la doble alineación: la calle, con la que habrá de alinearse el cerramiento del jardín, y la vivienda, con la que habrá de alinearse el paramento exterior del edificio. Esta doble alineación será fijada en las alineaciones correspondientes.

4. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable se fija en 15 metros medidos desde la fachada de la edificación hacia el vial. No obstante, cuando alguno de los linderos privados esté configurado por la medianería de un edificio preexistente colindante, a profundidad superior a 15 metros que no esté fuera de ordenación y que por su estado de conservación y antigüedad no sea previsible su sustitución, podrá admitirse el adosamiento de la nueva edificación sobrepasando la profundidad de 15 metros, sin que puedan crearse nuevas medianerías vistas. En cualquier caso, las condiciones concretas de la edificación en lo que se refiere a éste parámetro quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición

del interesado, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en estas Normas, teniendo como objetivo el logro de una adecuada recomposición urbana. Asimismo, en caso de existencia de doble alineación la profundidad máxima edificable se medirá desde la alineación de fachada de la edificación.

5. Ocupación máxima.

La ocupación máxima permitida en Planta Baja será del 100%.

La ocupación máxima en Plantas Altas será del 80%. Excepcionalmente, en parcelas que den fachadas a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a 10 metros, la ocupación de todas las Plantas del edificio podrá ser del 100%. La ocupación podrá ser del 100% en todas las plantas, en parcelas menores de 70 m² en las que la dimensión de fachada supere al fondo medio.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

6. Separación a linderos privados.

La edificación es, en general, medianera, pero si por determinadas circunstancias hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de la edificación no será inferior a 2 metros.

La diferencia de cotas de rasante del terreno en los linderos medianeros de dos parcelas colindantes, no deberá ser superior a 1,50 metros, debiendo escalonarse las diferentes rasantes adaptándose a la topografía existente.

Artículo 12.10.4. Condiciones de la Edificación.

1. Altura edificable.

De acuerdo con la altura edificable la presente ordenanza contempla dos Subzonas:

Subzona	Nº máximo de Plantas	Altura máxima edificable
CTP-1	PB+1	7'50 metros
CTP-2	PB+2	10'50 metros

medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 12.2.25.1 de las presentes Normas.

2. Vuelo de cuerpos salientes.

El vuelo máximo de cuerpos salientes medidos normalmente al plano de alineación de fachada no podrá exceder de 0,60 metros en los casos de calles de 8 o más metros de ancho o doble alineación, ni de 0,40 metros en el caso de calles de menos de 8 metros y alineadas a vial. En este último caso se prohíben los cuerpos salientes cerrados.

Los balcones volados no necesitarán estar situados a una altura de 3,50 metros respecto al nivel de la calle, pudiendo proyectarse al nivel del forjado de la planta primera.

3. Viviendas interiores.

En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos estén abiertos exclusivamente hacia patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación y/o normativa vigente en esta materia.

Si se cumple lo especificado en el párrafo anterior, se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren sólo a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de poder inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura total del edificio, pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud igual o superior a 1/2 de la altura

total del edificio.

Dichos patios serán obligatorios en todas las plantas, incluida la planta baja y serán accesibles a través de zonas comunes desde el exterior del edificio.

Artículo 12.10.5. Condiciones de adecuación ambiental.

Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o, en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse al amparo de esta Ordenanza.

Artículo 12.10.6. Condiciones de uso.

Sólo se admiten los usos siguientes:

1. Uso pormenorizado:

Residencial.

2. Usos compatibles:

Uso productivo según regulación especificada en estas Normas, terciario excepto instalaciones de hostelerías con actividad musical según regulación del Título VI de estas Normas, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos, y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

CAPITULO UNDECIMO. ZONA DE USO PRODUCTIVO.**Artículo 12.11.1. Ámbito. Definición y Agrupaciones.**

1. Pertenecen a esta ordenanza los suelos identificados en los Planos de Calificación, Usos y Sistemas con el código Uso Productivo.
2. Se denomina *uso productivo* a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.
3. Según la naturaleza de la actividad, dentro del uso productivo se distinguen las siguientes agrupaciones básicas que pueden entenderse, bien como *usos característicos* si cualifican con exclusividad un sector de planeamiento o un polígono dado, o bien como usos pormenorizables dentro *del uso productivo* en los sectores en donde este se haya determinado como uso característico:

3.1. Uso industrial A-1. Son propias de esta agrupación las actividades manufactureras que suponen la producción de bienes y mercancías (epígrafes 2 a 4, CNAE – 93), así como las actividades de producción, y apoyo a la producción, audiovisual (cine, video, televisión y radio. epígrafes 92.111 y 92.112. CNAE – 93).

Se incluyen asimismo los talleres artesanales y los talleres de reparación de vehículos, de artículos personales y de bienes de uso doméstico, y también las empresas dedicadas al saneamiento público.

Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como *usos especiales* en la agrupación A.4.1 siguiente.

3.2. Uso logístico A-2. Son propias de esta agrupación las actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

Se incluyen asimismo las actividades de transporte de mercancías y los servicios anejos que garantizan su funcionamiento. Además, se incluyen las actividades de exhibición y venta de vehículos de motor (automóviles, camiones, autobuses y similares, y caravanas).

Se excluirán de esta agrupación aquellas actividades de la misma naturaleza que sean consideradas como *usos especiales* en la agrupación A.4.2 siguiente.

- 3.3. Usos empresariales A-3. Son propias de esta agrupación las actividades de servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información y, en general, todas las incluidas en los epígrafes 65 a 74 de la CANE – 93.

A los efectos de esta normativa estas actividades se identifican, en general, con las que convencionalmente se incluyen en el llamado “terciario de oficinas”. No obstante, aquellas actividades de este tipo que se ejerzan en la vivienda habitual como Despachos Profesionales se regularán según la normativa de la vivienda.

- 3.4. Usos especiales A-4. Se trata de actividades que por su naturaleza son técnicamente incluibles en algunas de las agrupaciones anteriores, pero por presentar características altamente peculiares sobre requisitos de su propio espacio, o impactos sobre terceros, pueden exigir una regulación urbanística propia y diferenciada de la que se establece normalmente entre las tres agrupaciones anteriores.

- a) *Usos dimensional y ambientalmente especiales A-4.1.* Se refieren, en primer término, a aquellas actividades industriales o logísticas cuyas dimensiones y/o la especificidad de su espacio construido reclaman enclaves propios individualizados al margen de cualquier ámbito de ordenación convencional compartido con otras empresas.

En segundo término, se incluyen aquí aquellas otras actividades como actividades especialmente *molestas, insalubres*, o que hayan sido señaladas como particularmente *nocivas o peligrosas* en la

normativa municipal o autonómica correspondiente y por ello exijan localizaciones específicas, independientes de las de otras actividades, o un control de su proximidad con el ámbito de implantación de otros usos.

- b) *Usos de almacenaje y depósito al aire libre A-4.2.* Se refieren a aquellas actividades que no suponiendo problemas ambientales como los indicados en A.4.1 requieren principalmente espacios específicos al aire libre para el depósito, almacenaje o guarda de sus productos.

Son propias de este grupo las actividades de depósito de chatarra o de productos de deshecho, o destinados al reciclaje, y también las playas de guarda o depósito de materiales de construcción, de maquinaria o de vehículos, para uso o para la venta.

4. La Ordenanza comprende cinco grados, identificados en los planos con la denominación Productivo 1, Productivo 2, Productivo 3, Productivo 4 y Productivo 5.

Artículo 12.11.2. Definición de Subzonas.

El uso global cualificado de la ordenanza es el *uso productivo*.

Los grados o subzonas de la ordenanza se definen como:

1. Productivo 1: zona de edificación compacta con alta ocupación de parcela y predominio de la edificación adosada a linderos.

La subzona Productivo 1 podrá tener grado a (comunes), o grado b (de minipolígono).

2. Productivo 2: zonas de menor compacidad de edificación con presencia de edificaciones pareadas y aisladas en la parcela.
3. Productivo 3: implantaciones singulares, de volumetría específica, tipología edificatoria variada o con capacidad de acoger usos productivos diversos en un mismo edificio, y cuya regulación requiere un tratamiento individualizado,

o zonas de ordenación diferenciada de la que suponen los usos Productivos 1 y 2. Se discernirán, por razón del régimen de usos, el productivo 3.a que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el productivo 3.b que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales.

4. Productivo 4: áreas industriales existentes, del planeamiento anterior.
5. Productivo 5: implantaciones o áreas adscritas a tipos edificatorios regulados en las Normas del Plan por otras ordenanzas de zona (de manzana cerrada, de bloque abierto, de ciudad jardín).

Artículo 12.11.3. Régimen de Usos.

1. En las subzonas Productivo 1, 2 y 4 los usos cualificados serán los industriales y logísticos pero se consideran compatibles, los empresariales en edificios compartidos o exclusivos. Los usos de hospedaje y comercial serán tolerados solo en función de dotacional y en edificios exclusivos.
2. En el Productivo 3 se discernirán, por razón del régimen de usos, el *productivo 3.a* que designa los usos especiales A.4.1 y A.4.2, y el *productivo 3.b* que designa la posibilidad de existencia en un mismo edificio de usos industriales, logísticos y empresariales.
3. En el Productivo 5 los usos cualificados son los empresariales en edificios exclusivos, con la tolerancia de usos industriales y logísticos solamente en planta baja y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas, así como usos de restauración y comerciales, éstos dos solamente como usos complementarios de carácter dotacional.
4. Se consideran como dotacionales los usos de hospedaje, hostelería de restauración (restaurantes, cafetería, bares), deportivos, salas para congresos, reuniones y exhibición temporal de productos y actividades de empresas, así como los servicios comerciales al por menor, en la proporción establecida a estos fines por el Reglamento de Planeamiento.
5. Quedarán prohibidas en todas las zonas de *uso productivo* las actividades de comercio minorista asociadas a establecimientos cualificados como de

comercio mayorista, con la excepción señalada de la exhibición y venta de vehículos automóviles. Igualmente quedan prohibidas todas aquellas actividades comerciales minoristas en local independiente que no tengan un carácter dotacional y excedan un umbral de superficie superior al estrictamente necesario para el servicio de la actividad del polígono en el que se sitúa. Quedan asimismo excluidas de esta zona todas las actividades de bares, cafeterías o restaurante que presenten espectáculos junto a su actividad básica, y también aquellas otras actividades de ocio y recreativas, como salas de baile, discotecas, cinematógrafos y teatros, así como las salas de espectáculos en general y las salas de reunión que no estén exclusivamente destinadas a los fines dotacionales señalados en el punto 4 anterior.

6. Serán compatibles con el Productivo 1.a, 2, 4 y 3.a las infraestructuras de servicios en situación de edificio exclusivo, salvo lo que se regula en estas Normas sobre centros de transformación.
7. La modificación del uso en las parcelas adscritas al Productivo 3 (Usos Especiales) con edificaciones de superficie construida mayor o igual a 5.000 m² implicará modificación del Plan General.

Artículo 12.11.4. Condiciones particulares de las Subzonas Productivo 1.

1. Parcela mínima.

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Subzona Productivo 1a cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

1.1. *Grado 1a:*

- a) Superficie ≥ 500 m².
- b) Frente mínimo 10 metros
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

1.2. *Grado 1b (minipolígonos):* Se regulará mediante Estudio de Detalle.

- a) Superficie $\geq 250 \text{ m}^2$.
- b) Frente mínimo 10 metros.
- c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 10 metros.

2. Ocupación máxima.

En *grado 1a* será de 70% de la parcela edificable.

En *grado 1b* se regulará en Estudio de Detalle y podrá alcanzar el 100% de la parcela edificable.

En el espacio libre de la parcela en los Productivo grado 1a será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga así como aparcamiento de vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el Artículo 12.2.41.

En el Productivo de grado 1b (minipolígonos) el Plan Parcial o el Estudio de Detalle reservarán, y el Proyecto de Urbanización precisará, los espacios comunes que estarán destinados al estacionamiento de vehículos y a la carga y descarga. Los primeros de acuerdo con los estándares indicados en el Artículo 12.2.41, y los segundos reservando un espacio en el frente de los locales independiente de los destinados a la circulación de vehículos y al aparcamiento, con una anchura mínima de 3 metros desde el frente edificado.

En todo caso, la Ocupación máxima aquí señalada estará siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamientos y de carga y descarga señalados en el Artículo 12.2.41.

3. Edificabilidad

Productivo 1a la edificabilidad neta de parcelas no rebasará $0,85 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s}$.

Productivo 1b la edificabilidad neta de parcelas no rebasará $1,20 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s}$.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen a aparcamientos.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el Artículo 12.2.41.

4. Altura de las edificaciones.

En Productivo 1 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 2, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 9 metros a cornisa o arranque de cubierta y 12 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable.

5. Separación de linderos.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales siempre que la solución del diseño, y la actividad que realice la empresa, no supongan incremento del riesgo de incendio u otros impactos que comporten peligrosidad para los edificios a que se adosa.

En la ordenación en el *grado 1a* la fachada deberá respetarse un retranqueo mínimo de 12 metros respecto a la alineación oficial en el que se adecuarán las funciones de carga y descarga así como el espacio de aparcamiento obligatorio. En todo caso, en la situación de naves adosadas el retranqueo mínimo efectivo deberá calcularse a partir del estándar mínimo de superficie destinada al aparcamiento, según la dimensión del espacio construido de acuerdo con los requisitos establecidos al respecto en el Artículo 12.2.41, de estas Normas, con independencia del espacio adicional necesario para la carga y descarga y el acceso de los vehículos a las dársenas o a los locales.

En lo correspondiente al *grado 1b* (minipolígonos) se estará, igualmente, a lo señalado al respecto para la reserva de aparcamiento en el Artículo 12.2.41, de estas Normas, y se regulará en Estudio de Detalle.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o

superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

7. Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

Artículo 12.11.5. Condiciones particulares de las Subzonas Productivo 2.

1. Parcela mínima.

Las parcelas destinadas a usos distintos del dotacional en la Subzona Productivo 2 cumplirán las siguientes condiciones mínimas a efectos de parcelación y segregación.

1.1. Superficie $\geq 1000 \text{ m}^2$

1.2. Frente mínimo 15 metros.

1.3. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 m².

2. Ocupación máxima.

Será de 60%.

En el espacio libre de la parcela será obligatorio que el Proyecto de Edificación señale los espacios destinados a carga y descarga así como aparcamiento de

vehículos, que se cumplimentan según los estándares de mínimos señalados en el Artículo 12.2.41.

En todo caso, la Ocupación máxima aquí señalada estará siempre sujeta al cumplimiento de los estándares de aparcamientos y de carga y descarga señalados en el Artículo 12.2.41.

3. Edificabilidad

La edificabilidad neta de parcelas no rebasará $0.70 \text{ m}^{2t}/\text{m}^{2s}$.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad, salvo que se destinen a aparcamientos.

Además, la edificabilidad máxima aquí permitida quedará sujeta al obligatorio cumplimiento de los estándares indicados en el Artículo 12.2.41.

4. Altura de las edificaciones.

En Productivo 2 el número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

Sobre la altura máxima se permiten los elementos e instalaciones de evacuación de humos, ventilación y otros mecánicos o tecnológicos necesarios para el funcionamiento de la actividad y el acondicionamiento de los locales, siempre que no comporten espacio habitable.

5. Separación de linderos.

En lo que respecta a las ordenaciones de edificación adosada se estará a lo que se indica en el artículo anterior.

En lo que concierne a otras formas de situarse el edificio en la parcela se establece que:

5.1. La superficie libre de parcela deberá ser siempre suficiente para el acomodo de los vehículos correspondientes al estándar mínimo de aparcamiento, según lo señalado en el Artículo 12.2.41. de estas Normas, e incorporará el espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos dedicados a la carga y descarga en el interior de la parcela sin afectar al espacio exterior ni con menoscabo de los destinados a aparcamiento obligatorio y a los accesos necesarios al interior de la planta.

5.2. Teniendo en cuenta esta condición previa, en las parcelas no adosadas se considerarán mínimos obligatorios para los retranqueos:

- a) A linderos laterales ≥ 3 metros.
- b) A alineación oficial ≥ 5 metros si es viario local y ≥ 10 metros si es sistema general o viario estructurante.
- c) Si cumplidas las condiciones anteriores la superficie libre de parcela lo permite, se admite la construcción de patios ingleses y accesos a los sótanos.

6. Separación entre edificios.

Cuando en una parcela existan construcciones que tengan planos de fachadas enfrentados o solapados deberán mantener una separación entre ellos igual o superior a la mitad de la altura del edificio más alto.

7. Condiciones estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

Artículo 12.11.6. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.a.

La edificación o las instalaciones de nueva planta en las parcelas adscritas a los usos especiales del grado 3.a estarán sujetas a la previa tramitación de Plan Especial en el que se justificarán las condiciones de implantación señaladas en el Título VI de estas normas relativas a condiciones de compatibilidad ambiental.

La edificabilidad y la ocupación de la parcela quedarán condicionadas al cumplimiento de los siguientes requisitos básicos:

1. El espacio libre de parcela deberá permitir el estacionamiento de vehículos que señala el estándar establecido en el punto 12.2.41 de estas Normas, y cuyo emplazamiento se designará en el Proyecto de Edificación.
2. Asimismo, la propuesta del Plan Especial. se acompañará de un estudio en que se especifiquen, y se justifiquen al rendimiento máximo de la actividad, las necesidades de la movilidad de vehículos de gran tonelaje en el interior de la parcela, de la carga y descarga y de su estacionamiento, en orden a determinar cuantitativamente el espacio necesario a todos estos fines en el interior de la parcela, que será señalado gráficamente en el Proyecto de Edificación.
3. En el caso de que el normal funcionamiento de una actividad en el interior de los edificios comporte habitualmente el depósito de materiales o productos fuera de los espacios construidos, será necesario, igualmente, prever en el Plan Especial y Proyecto de Edificación los ámbitos del espacio libre de la parcela a ocupar para estos fines, de manera compatible con el resto de los que deben ser obligatoriamente dejados para el estacionamiento, la carga y la descarga.

Artículo 12.11.7. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 3.b.

En los edificios multiuso que hayan de incorporar mezcla de actividades de los usos industriales, logísticos y empresariales según lo señalado en el punto 2 del artículo 12.11.3 se cumplirán los siguientes parámetros:

1. Parcela mínima.

La parcela mínima a efectos de reparcelaciones y segregaciones será de 2.000 m². El frente mínimo de 20 metros, y la forma de la parcela permitirá inscribir en su interior un círculo de diámetro de 20 metros.

2. Ocupación máxima.

La ocupación del edificio permitirá que todos los requisitos de aparcamiento, carga y descarga señalados en el Artículo 12.2.41 estas Normas deberán quedar resueltos en el interior de la parcela. Si ello no es posible en su espacio libre tendrán que acomodarse en el edificio, plantas bajas y sótanos.

El Proyecto de Edificación deberá establecer las condiciones de acceso interior, carga y descarga, condiciones de evacuación y protección en el caso de incendios.

3. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad no podrá superar los 2 m²t/m²s sobre la parcela.

Los sótanos computarán a efectos del cálculo de edificabilidad salvo que se destinen a aparcamientos.

4. Altura de las Edificaciones.

El número máximo de plantas habitables podrá ser de 3, incluida la baja, y en cualquier caso la altura de edificación podrá alcanzar un máximo de 12 metros a cornisa o arranque de cubierta y 15 metros a coronación.

5. Separaciones a Linderos.

La separación a linderos de estas edificaciones deberá respetar los siguientes mínimos:

- a) A linderos laterales: $H/2$, y como mínimo 5 metros.
- b) A espacio libre público, $H/2$

6. Separaciones entre edificios.

Por lo que respecta a la separación de edificios que coexistan en la misma parcela con planos de fachadas enfrentados o solapados éstos deberán mantener una distancia igual o superior a las alturas de coronación, con un mínimo de 5 metros. Esta separación podrá reducirse a $H/3$, con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

6.1. Cuando no existe solape entre las construcciones

6.2. Cuando las fachadas enfrentadas sean ciegas o cuando los huecos que se abran en ellas correspondan a piezas no habitables.

7. Condiciones Estéticas.

Las medianeras y paños susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachadas y ofrecer apariencia y calidad de obra terminada.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre la fachada y, en todo caso, se estará a lo que las ordenanzas municipales puedan dictar al respecto.

Se prohíbe el uso de ladrillo hueco, bloque tosco de hormigón o materiales similares no revestidos en fachadas y cerramientos de parcela.

El Ayuntamiento, y en su defecto los planes de desarrollo, establecerán los condicionamientos específicos para normalizar elementos, materiales y dimensiones básicas para el cerramiento de las parcelas que den a un viario público.

Artículo 12.11.8. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 4.

En este grado se admiten las obras interiores a los edificios señaladas en estas Normas siempre que ni la edificación ni la actividad se encuentren en situación de fuera de ordenación.

1. En edificios en situación de fuera de ordenación por razón de su uso solo se permite la realización de obras interiores dirigidas a resolver las deficiencias que causan dicha situación.
2. Los edificios que alberguen actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, o que incumplan los niveles máximos de impacto en el entorno establecidos en la Ordenanza municipal de Medio Ambiente, quedarán sujetos a lo que esta Normativa determine al respecto para el uso productivo. La ampliación de estos edificios solamente será posible si, además de lo señalado en el punto c siguiente, se eliminan los usos inadmisibles y (o) se instalan las medidas correctoras que eliminen los impactos indeseables.
 - 2.1. En ningún caso el edificio ampliado podrá superar la edificabilidad neta sobre parcela que determina la ordenanza de zona del Plan vigente en el momento de la aprobación inicial del presente Plan General.
 - 2.2. No obstante lo anterior, la ampliación solamente será admisible si los espacios relativos a las necesidades preexistentes y adicionales de aparcamiento y de carga y descarga que dicha ampliación suponga (medidas de acuerdo a los estándares del punto 2 del Artículo 6 de estas Normas) puedan ser acomodados en el interior de la parcela.
 - 2.3. Si la condición anterior se satisface, la ampliación podrá admitirse en las condiciones establecidas en la ordenanza de zona del Plan General de 1997.
3. Se admite sustitución puntual de edificios industriales y edificación en solares vacantes sujeta a las condiciones del Plan General de 1997, con las siguientes restricciones:
 - 3.1 La edificabilidad de que disponen los edificios, no podrá ser incrementada. No obstante, la superficie a construir deberá

reacomodarse para cumplir las exigencias de esta Norma sobre el aparcamiento y la carga y descarga en el interior de las parcelas para una situación equivalente a la del *Productivo 1a* o a la del *Productivo 2*.

- 3.2 Las zonas correspondientes al *productivo 4* podrán sujetarse a reordenaciones de enclaves específicos destinadas a mejorar las condiciones de funcionamiento, movilidad interior, aparcamiento y carga y descarga. En estos casos deberá recurrirse a la redacción de un Plan Especial que podrá establecer espacios colectivos para el estacionamiento sin ampliar las condiciones del aprovechamiento existente siempre y cuando resuelva las antedichas condiciones de aparcamiento, movilidad y carga y descarga según los estándares que se plantea en *Productivo 1 ó 2* de estas Normas.

Artículo 12.11.9. Condiciones particulares de la Subzona Productivo 5.

1. Las actividades cualificadas adscritas al Productivo 5 serán las correspondientes al uso empresarial.
2. Los tipos edificatorios correspondientes al *productivo 5* se refieren a las formas de manzana cerrada, bloque abierto, ciudad jardín, reguladas por otras ordenanzas de zona en la Normativa del Plan, que aquí estarán destinadas, de manera exclusiva, a las actividades señaladas en el punto 1 anterior, debiendo cumplir, no obstante, con las condiciones constructivas y de habitabilidad del uso productivo, así como con las referidas a la posición de los edificios en la parcela (alineaciones y separación a linderos), a las alturas máximas y con el resto de condiciones paramétricas establecidas para dichas ordenanzas.
3. No obstante, la edificabilidad de la parcela en *Productivo 5* estará siempre condicionada por la necesidad de albergar en su interior el espacio de estacionamiento de vehículos a partir del estándar mínimo de 3 plazas por cada 100 m² construidos, con la superficie por plaza señalada en estas Normas.

CAPITULO DUODECIMO. ZONA COMERCIAL.**Artículo 12.12.1. Definición y objetivos.**

Comprende esta calificación una serie de parcelas del Suelo Urbano actualmente dedicados al uso comercial, procedentes o no de la zonificación de planes parciales, así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Además de regular éste uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial a esas parcelas del Suelo Urbano, generalmente situadas en zonas densificadas, en las que cabe concebir el comercio como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Artículo 12.12.2. Condiciones de ordenación y edificación.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1. En suelo urbano consolidado.

Los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada.

En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares o de Ciudad Jardín regirán las siguientes condiciones:

- 1.1. Edificabilidad 1,2 m²t/ m²s
- 1.2. Altura PB +1 y 8 metros.
- 1.3. Ocupación 70%

En caso de estar la parcela rodeada por ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura, salvo que dicha ordenanza sea minoritaria en el lugar donde se inserte la parcela comercial. En este caso, las condiciones concretas de la edificación, quedarán determinadas en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación

basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana.

2. En Suelo Urbanizable o Suelo Urbano no consolidado

En este segundo supuesto regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación.

3. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

3.1. Superficie mínima: 400 m²

3.2. Longitud mínima de fachada: 10 metros

3.3. Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

4. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad sobre la parcela neta resultante del Plan Parcial o Plan Especial será de: 1,5 m²t/ m²s

4. Ocupación máxima de parcela.

4.1. Planta Baja: 100%

4.2. Plantas Altas: 50%

5. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 9 metros y dos plantas. Se admite una tercera planta de altura 3,5 metros con ocupación máxima del 10% de la Planta Baja para uso de oficinas del propio centro comercial.

6. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 6 metros.

Artículo 12.12.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado:

Comercial.

2. Usos compatibles:

Residencial, Productivo, terciario, equipamiento comunitario (excepto cementerios), aparcamientos y servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Habrán de tenerse en cuenta las restricciones y limitaciones de las normas de uso.

Artículo 12.12.4. Condición suplementaria.

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de techo comercial en establecimientos < 2.500 m²t o una plaza por cada 25 m² de techo comercial en establecimientos > 2.500 m²t.

CAPITULO DECIMOTERCERO. ZONA DE EQUIPAMIENTO.**Artículo 12.13.1. Definición y objetivos.**

Comprende esta calificación las parcelas con uso pormenorizado, equipamiento comunitario, ya sea público o privado, existentes en suelo urbano, provenientes o no de cesiones de unidades de ejecución o planes parciales, o propuestos en suelo urbanizable.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de las parcelas imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Artículo 12.13.2. Condiciones de ordenación y edificación.

1. A los efectos de delimitación de las parcelas que se califiquen para uso de equipamientos públicos en los planes parciales del suelo urbanizable sectorizado, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades:

Educativo y deportivo: 0,50 m ² t/m ² s
Resto de usos: 1 m ² t/m ² s

El resto de parámetros deberán adaptarse a las calificaciones de su entorno en el Plan Parcial.

2. Las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (equipamiento comunitario, ya sea público o privado) en suelo urbano, tendrán las condiciones edificatorias de la zona en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán como mínimos sobre aquellos los siguientes parámetros de edificabilidad:

Educativo y deportivo: 0,50 m ² t/m ² s
Resto de usos: 1 m ² t/m ² s

Por razones de interés público se podrán variar alguno de estos parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 12.13.3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado.

E.- Educativo.

S.- Servicio de Interés Público y Social (excepto cementerios en parcelas distintas a las existentes.

D.- Deportivo.

2. Usos compatibles.

Todo el equipamiento comunitario (excepto cementerios), parques y jardines públicos, aparcamientos.

Habrà de tenerse en cuenta las restricciones indicadas en el Título VI para Parques urbanos y jardines e Implantación efectiva del uso dotacional de las Normas de este Plan.