

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN ALCALÁ LA REAL

JULIO 2005

EQUIPO REDACTOR:

TALES-UR S.C.

DIRECTORES DEL TRABAJO:

MIGUEL ROSALES PEINADO, Ingeniero de Caminos Municipal

ANTONIO CANO MURCIA, Jefe del Servicio de Contratación y Urbanismo

INDICE

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN	1
Artículo 1. Objeto	1
TITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	2
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	3
Artículo 2. Definición	3
Artículo 3. Clases de condiciones	3
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE	4
Artículo 4. Definición	4
Artículo 5. Linderos	4
Artículo 6. Alineaciones	4
Artículo 7. Superficie de parcela	4
Artículo 8. Parcela mínima y parcela indivisible	4
Artículo 9. Rasantes	5
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA	6
Artículo 10. Definición	6
Artículo 11. Referencias de la edificación	6
Artículo 12. Posición de la edificación respecto a la alineación	6
Artículo 13. Separación a linderos	6
Artículo 14. Retranqueo	7
Artículo 15. Separación entre edificios	7
Artículo 16. Fondo edificable	7
Artículo 17. Área de movimiento de la edificación	7
Artículo 18. Tipologías edificatorias	7
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	9
Artículo 19. Definición	9
Artículo 20. Superficie ocupable	9
Artículo 21. Superficie ocupada	9
Artículo 22. Coeficiente de ocupación	9
Artículo 23. Superficie libre de parcela	10
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	11
Artículo 24. Definición	11
Artículo 25. Superficie edificada por planta	11
Artículo 26. Superficie edificada total	12
Artículo 27. Superficie útil	12
Artículo 28. Superficie edificable o edificabilidad	12
Artículo 29. Coeficiente de edificabilidad	12
CAPITULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	14
Artículo 30. Definición	14
Artículo 31. Aplicación	14
Artículo 32. Sólido capaz	14
Artículo 33. Altura de la edificación	14
Artículo 34. Medición de la altura en número de plantas	14

Artículo 35. Medición de la altura en unidades métricas	14
Artículo 36. Medición de la altura en edificios con fachada a dos o más calles	15
Artículo 37. Altura máxima y mínima	17
Artículo 38. Construcciones por encima de la altura	17
Artículo 39. Regulación de las plantas de una edificación	18
Artículo 40. Altura de piso y altura libre	19
Artículo 41. Regulación de los entrantes en fachada	20
Artículo 42. Regulación de los cuerpos salientes en fachada	20
CAPITULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	23
Artículo 43. Definición y aplicación	23
Artículo 44. Calidad de las construcciones	23
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES</i>	<i>23</i>
Artículo 45. Pieza habitable	23
Artículo 46. Condiciones de iluminación y ventilación de piezas habitables	23
Artículo 47. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	24
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS</i>	<i>25</i>
Artículo 48. Patios de luces	25
Artículo 49. Dimensiones de los patios de luces abiertos	25
Artículo 50. Dimensiones de los patios de luces cerrados	26
CAPITULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS	28
Artículo 51. Definición y aplicación	28
Artículo 52. Dotaciones obligatorias	28
<i>SECCION 1ª: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL ...</i>	<i>29</i>
Artículo 53. Dotación de servicio de agua potable	29
Artículo 54. Servicios higiénicos	29
Artículo 55. Dotación de servicio de saneamiento	29
Artículo 56. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos	29
Artículo 57. Dotación de aparcamiento	29
<i>SECCIÓN 2ª: OTRAS DOTACIONES</i>	<i>30</i>
Artículo 58. Dotación de servicio de telecomunicación	30
Artículo 59. Aparatos elevadores	30
Artículo 60. Instalaciones de climatización	31
CAPITULO 9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	32
Artículo 61. Definición y aplicación	32
<i>SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES</i>	<i>32</i>
Artículo 62. Accesos a las edificaciones	32
Artículo 63. Señalización de edificios y locales	32
Artículo 64. Puerta de acceso	33
Artículo 65. Circulación interior	33
Artículo 66. Escaleras	33
Artículo 67. Rampas	34
Artículo 68. Supresión de barreras arquitectónicas	34
<i>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS</i>	<i>34</i>

Artículo 69. Protección contra incendios	34
Artículo 70. Protección en antepechos y barandillas	35
CAPITULO 10. CONDICIONES ESTÉTICAS	36
Artículo 71. Definición y aplicación	36
Artículo 72. Salvaguarda de la estética urbana	36
Artículo 73. Fachadas	36
Artículo 74. Modificación de fachadas	37
Artículo 75. Medianerías	37
Artículo 76. Cornisas y aleros	37
Artículo 77. Marquesinas	37
Artículo 78. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos	38
Artículo 79. Toldos	38
Artículo 80. Muestras	39
Artículo 81. Banderines	39
Artículo 82. Cerramiento de solares y terrenos	40
Artículo 83. Cerramientos en edificación aislada o retranqueada	40
Artículo 84. Cerramientos provisionales en locales comerciales	41
TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	42
CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES	43
Artículo 85. Definición	43
Artículo 86. Aplicación	43
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL	44
Artículo 87. Definición y clases	44
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA</i>	<i>45</i>
Artículo 88. Situación de las viviendas	45
Artículo 89. Altura de techos de viviendas	46
Artículo 90. Accesibilidad a las viviendas	46
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA</i>	<i>46</i>
Artículo 91. Condiciones particulares	46
CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL	47
Artículo 92. Definición, clases y situaciones	47
<i>SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL</i>	<i>48</i>
Artículo 93. Dimensiones de los locales	48
Artículo 94. Protección contra incendios	48
Artículo 95. Limitaciones por vertidos y saneamiento	49
Artículo 96. Ordenación de la carga y descarga	51
<i>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMÉSTICOS</i>	<i>51</i>
Artículo 97. Condiciones de los talleres domésticos	51
CAPITULO 4. USO TERCIARIO	52
Artículo 98. Definición y clases	52
Artículo 99. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial	53

<i>SECCION 1ª: USO DE HOSPEDAJE</i>	54
Artículo 100. Condiciones particulares	54
<i>SECCION 2ª: USO DE COMERCIO</i>	54
Artículo 101. Dimensiones	54
Artículo 102. Circulación interior	54
Artículo 103. Altura libre de pisos	55
Artículo 104. Ordenación de la carga y descarga	55
Artículo 105. Condiciones específicas para los centros comerciales	55
<i>SECCION 3ª: USO DE OFICINAS</i>	56
Artículo 106. Dimensiones	56
Artículo 107. Circulación interior	56
Artículo 108. Altura libre de pisos	56
Artículo 109. Condiciones de los despachos profesionales domésticos	56
<i>SECCION 4ª: USO DE LAS SALAS DE REUNIÓN</i>	56
Artículo 110. Condiciones particulares	56
CAPITULO 5. USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	57
Artículo 111. Definición y clases	57
Artículo 112. Condiciones particulares	57
CAPITULO 6. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO	58
Artículo 113. Definición y clases	58
Artículo 114. Utilización de los garajes-aparcamientos	58
Artículo 115. Plaza de aparcamiento	59
Artículo 116. Accesos a los garajes	60
Artículo 117. Altura libre de piso	62
Artículo 118. Escaleras en los garajes	62
Artículo 119. Condiciones constructivas	62

Artículo 1. Objeto

1. En la presente Ordenanza Municipal se establecen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno, así como las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello disponga el Plan General de Ordenación Urbanística, en adelante PGOU, o el planeamiento que lo desarrolla.
2. Las condiciones de la presente Ordenanza Municipal serán de aplicación conjuntamente con la regulación particular de la norma zonal correspondiente de las Normas Urbanísticas del PGOU.

TITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2. Definición

En el presente Título se establecen las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, complementadas por las que sean de aplicación en función del uso a que se destina, y por las Ordenanzas Particulares del PGOU en función de la zona en que se localice.

Artículo 3. Clases de condiciones

La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad
- e) Condiciones de volumen y forma
- f) Condiciones de calidad e higiene de los edificios
- g) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
- h) Condiciones de seguridad
- i) Condiciones estéticas

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 4. Definición

1. Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable.
2. Se entiende por parcela la superficie real del terreno deslindada como unidad predial e independiente

Artículo 5. Linderos

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso, son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.
3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúa el acceso a la misma.

Artículo 6. Alineaciones

1. Alineaciones oficiales son las líneas señaladas en el planeamiento que separan:
 - a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos. Corresponde a la alineación exterior.
 - b) Las superficies edificables de las libres dentro de una misma parcela. Corresponde a la alineación interior.
2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

Artículo 7. Superficie de parcela

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

Artículo 8. Parcela mínima y parcela indivisible

1. Parcela mínima es la establecida en el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.
2. Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:
 - a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente

por los propietarios de parcelas o fincas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva con las dimensiones mínimas exigibles.

- b) Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
 - c) Las que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
 - d) Las vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas.
3. La cualidad de indivisibilidad debe reflejarse obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9. Rasantes

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes.
3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.
4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 10. Definición

Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela edificable que se establecen en las normas particulares del planeamiento correspondiente. Podrán ser de carácter imperativo o dispositivo, según respondan a localizaciones obligadas desde el planeamiento, o a parámetros que limitan la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 11. Referencias de la edificación

1. Cerramiento: cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.
2. Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.
3. Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.
4. Medianera o fachada medianera: es el plano o pared lateral de continuidad entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 12. Posición de la edificación respecto a la alineación

1. Respecto a las alineaciones la edificación y/o el cerramiento podrá estar en alguna de estas situaciones:
 - a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
 - b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

Artículo 13. Separación a linderos

1. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a un plano vertical en dicho lindero.
2. Salvo determinación en contra de la normativa particular de zona del PGOU el espacio de separación a linderos podrá ocuparse por plantas bajo rasante y en la

zona correspondiente a la establecida como separación mínima al lindero dichas plantas serán enteramente subterráneas.

Artículo 14. Retranqueo

1. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquiera de los linderos de la parcela. Puede darse como fijo obligado o como mínimo.
2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece pueden existir retranqueos a fachadas o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo a lateral.
3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

Artículo 15. Separación entre edificios

1. Es la dimensión que separa a sus fachadas exteriores, bien estén sobre la misma parcela, en parcela colindante o separadas por un vial o espacio libre público.
2. Se entiende que un edificio cumple una distancia determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra línea de edificación es igual o superior a dicha dimensión.

Cuando el edificio tenga cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos; en este caso las líneas de edificación se entenderán referidas a las fachadas de los correspondientes cuerpos de edificación.

Artículo 16. Fondo edificable

Es el parámetro que se establece en el planeamiento, que señala cuantitativamente la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Artículo 17. Área de movimiento de la edificación

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 18. Tipologías edificatorias

Se consideran las siguientes tipologías edificatorias que se definen de la siguiente forma:

- a) **Edificación aislada**, la que está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados, generalmente, de las propiedades colindantes.

- b) **Edificación adosada o entre medianeras**, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, al menos, con los linderos laterales. Se distinguen dos tipos:
- Manzana cerrada con patio central, en la que existe un espacio interior no edificable.
 - Manzana cerrada densa, en la que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios de luces interiores.
- c) **Edificación unifamiliar**, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda. Se distinguen dos tipos: unifamiliar aislada y unifamiliar adosada
- d) **Edificación industrial**, es aquella de tipo usual en las instalaciones industriales, de almacenaje o agropecuarias. Se distinguen dos tipos: industrial aislada e industrial adosada.
- e) **Edificación dotacional**, es aquella destinada a usos dotacionales. Se distinguen dos tipos: dotacional aislada y dotacional adosada

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 19. Definición

Son las que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 20. Superficie ocupable

1. Se entiende por superficie edificable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. La superficie ocupable puede señalarse:
 - a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
 - b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.
4. Salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zonas del PGOU las construcciones bajo rasante podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos. En los espacios correspondientes de separación mínima a linderos y retranqueos mínimos las construcciones bajo rasante serán enteramente subterráneas.

Artículo 21. Superficie ocupada

1. La superficie ocupada sobre rasante es la superficie comprendida dentro de la línea de edificación. La superficie de los patios de parcela, tanto los abiertos como cerrados, se descontará de la superficie ocupada, siempre que no estén edificadas sobre rasante.

La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable fijado en la normativa particular de zona del PGOU o del planeamiento de desarrollo.

2. La superficie ocupada bajo rasante es la superficie en proyección horizontal de las plantas bajo rasante admitidas por la normativa particular de zona del PGOU o del planeamiento de desarrollo.

Artículo 22. Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 23. Superficie libre de parcela

Es el resto de la superficie de la parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Artículo 24. Definición

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

Artículo 25. Superficie edificada por planta

1. Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluidas de ésta las zonas que se enumeran a continuación y las que a éstos efectos se establezcan en las normas particulares de zona del PGOU:
 - a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas porticadas salvo las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta si carece de uso o está destinada a trasteros, depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
 - b) En plantas baja y bajo rasante, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinaria de ascensores, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.
 - c) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.
 - d) Los locales destinados a albergar centros de transformación.
 - e) Los huecos de aparatos elevadores.
 - f) Las superficies destinadas a garaje - aparcamiento en las siguientes situaciones:
 - En plantas bajo rasante incluidos los accesos desde la vía pública.
 - En planta baja, cuando por la configuración de la parcela no sea posible resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en situación de plantas bajo rasante:
 - i) En edificios de uso residencial en la categoría de vivienda unifamiliar, cualquiera que sea su tipología con un límite máximo de quince (15) metros cuadrados útiles por plaza.
 - ii) En tipologías de edificación entre medianeras, o edificación abierta, con un máximo de veinticinco (25) metros cuadrados útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

2. Se incluirán los cuerpos salientes en las siguientes proporciones:
 - cuerpos volados cerrados y miradores: cien por ciento (100 %).
 - terrazas: cincuenta por ciento (50%).
 - balcones, cierres y balconadas: no computan.
3. En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje - aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado f)i) para vivienda unifamiliar.

Artículo 26. Superficie edificada total

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 27. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 28. Superficie edificable o edificabilidad

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
 - b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 29. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo pues, tanto las superficies edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición y ocupación se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 30. Definición

Son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Artículo 31. Aplicación

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente Capítulo son aplicables a las obras de nueva edificación y reestructuración. Se concretan en la normativa particular de zona del PGOU.

Artículo 32. Sólido capaz

Es el volumen definido en el planeamiento o norma zonal de aplicación, dentro del cual debe inscribirse la totalidad de la edificación sobre rasante, excepto los salientes autorizados.

Artículo 33. Altura de la edificación

La altura de una edificación es la medida de la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando la normativa particular de zona del PGOU señale ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

Artículo 34. Medición de la altura en número de plantas

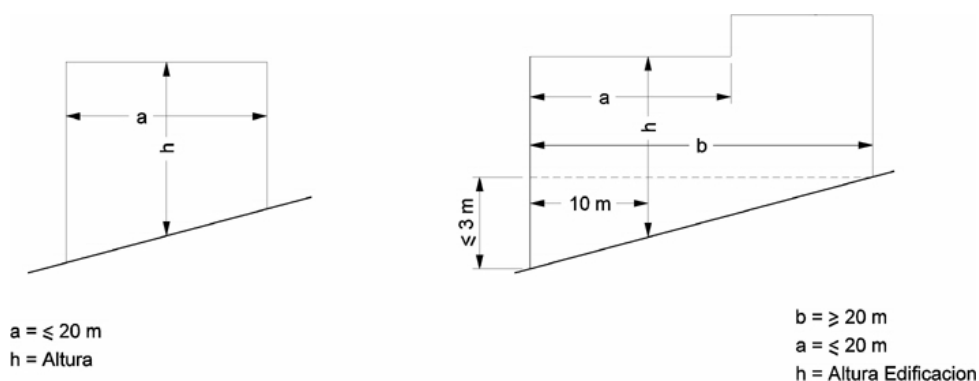
La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 35. Medición de la altura en unidades métricas

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:
 - a) Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.
 - b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta si existieren, o en su defecto el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.
 - c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.
2. Salvo que la normativa particular de zona del PGOU establezcan criterios específicos, la medición de la altura se hará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) En edificación entre medianeras la altura de la edificación se medirá, a partir de la rasante del pavimento de la calle o de la acera si existiese, en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión, se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud y siendo tratados como fachadas los posibles paramentos que queden al descubierto.

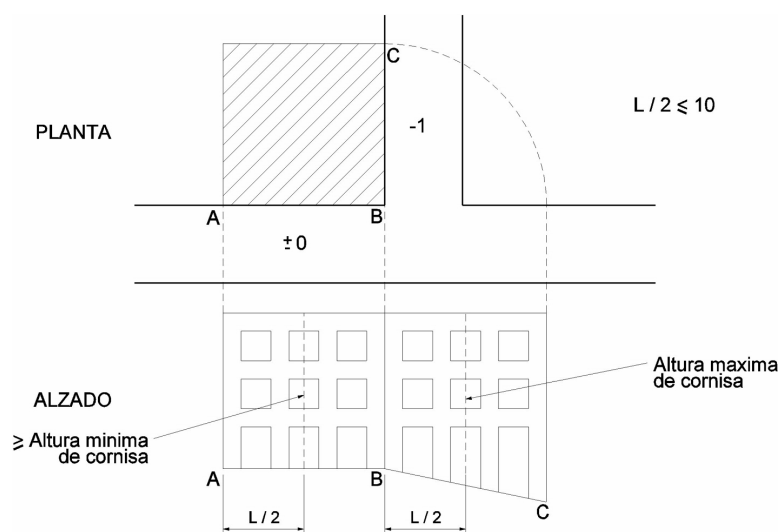
Si al aplicar la regla anterior se originan diferencias de cota de más de tres (3) metros entre puntos determinantes de la fachada se redactará un Estudio de Detalle para ordenar los volúmenes.



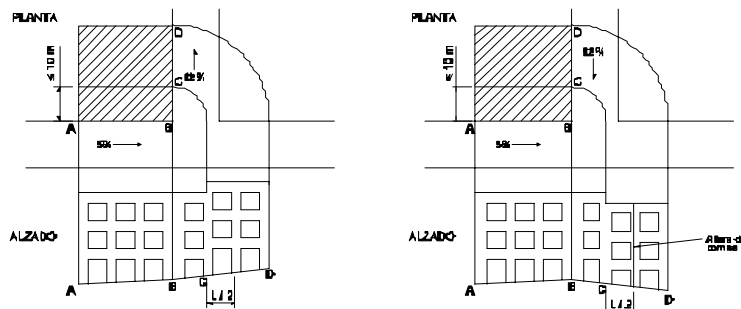
- b) En edificación aislada la altura se medirá en el centro de todas las fachadas.

Artículo 36. Medición de la altura en edificios con fachada a dos o más calles

1. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, ajustándose a los siguientes criterios:



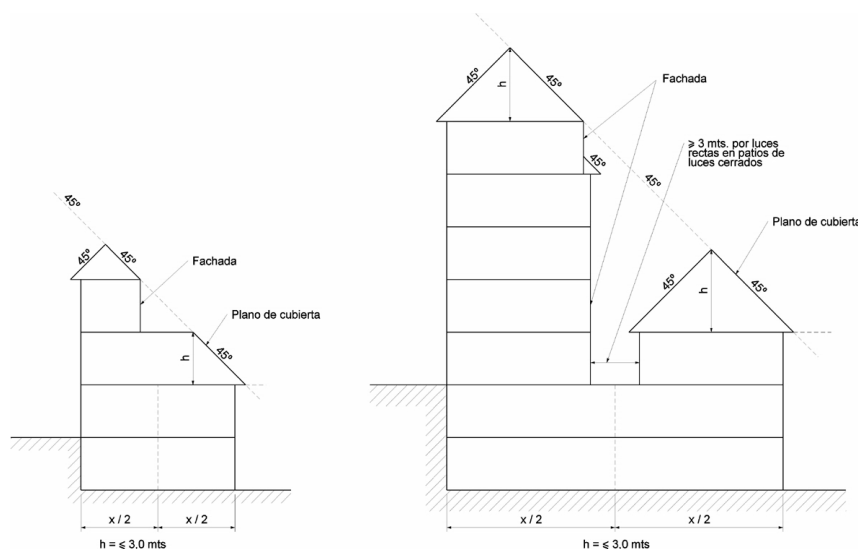
- a) Si la altura en número de plantas es coincidente, se unificará la línea de cornisa tomando en la calle de menor cota la altura máxima, adoptando en la de mayor cota una altura que estará comprendida en el intervalo que resulta entre altura máxima y mínima. Las alturas máxima y mínima se establecen en la normativa particular de zonas del PGOU.



Si con la aplicación del criterio anterior no fuera posible unificar la línea de cornisa, se tomará la línea de cornisa correspondiente a la calle de menor pendiente que doblará la esquina, aunque sea virtual por existir chaflán, en una longitud no superior a diez (10) metros. En la calle de mayor pendiente la altura de cornisa se medirá a partir del punto en que cambia la línea de cornisa.

b) Si la altura en número de plantas es diferente, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura en una longitud, medida desde la esquina, no superior a diez (10) metros. De la aplicación de ésta regla en calles en pendiente no podrá resultar que se produzca un incremento de la altura en número de plantas porque el posible semisótano sea considerado planta baja al aplicar el artículo 39 de la presente Ordenanza.

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



Además, el cuerpo de edificación con mayor altura, o situada a una cota superior, no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura, o menor cota, debiendo ser tratados como fachada los posibles paramentos que queden al descubierto.

Asimismo será de aplicación lo anterior en aquellas parcelas en las que se presuma que la nueva edificación puede originar medianeras visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se actúe; a estos efectos a partir de la segunda crujía de la nueva edificación ésta no podrá sobresalir de un plano trazado con una pendiente de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) desde

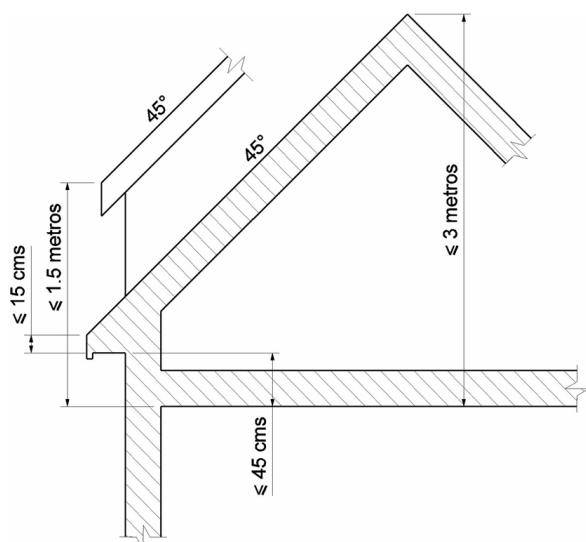
la altura máxima de cornisa permitida en la calle en la que se suponga que sea visible la medianera.

Artículo 37. Altura máxima y mínima

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, se permitirá construir una planta (1) menos de la fijada en el PGOU. Sin embargo, cuando en la normativa particular de zona del PGOU se determine altura máxima y mínima de cornisa, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas en la primera crujía paralela a fachada exterior.

Artículo 38. Construcciones por encima de la altura

Por encima de la altura máxima de cornisa que se señale en el PGOU no se admiten plantas ático, bajo cubierta o buhardillas. No obstante, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:



- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en fachadas y patios con una inclinación de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°), no pudiendo exceder la altura en más de tres (3) metros sobre la altura de cornisa. La cota del alero se situará a una distancia igual o inferior a cuarenta y cinco (45) centímetros por encima de la altura de cornisa que será la definida en proyecto.
- Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros sobre la altura de cornisa. A partir de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la altura de cornisa estarán inscritas dentro del plano trazado con una inclinación de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).

En edificación con cubierta plana la superficie total de estas instalaciones no excederá del veinte por ciento (20%) de la proyección total del edificio, con un máximo de veinte (20) metros cuadrados.

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria, Orden del 16 de julio de 1.981 por el que se aprueban las instrucciones técnicas complementarias.

- d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno con cincuenta (1,50) metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- e) Los paneles de captación de energía solar que deberán estar inscritos dentro del plano trazado con una pendiente de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) desde el borde del alero en fachadas y patios.

Artículo 39. Regulación de las plantas de una edificación

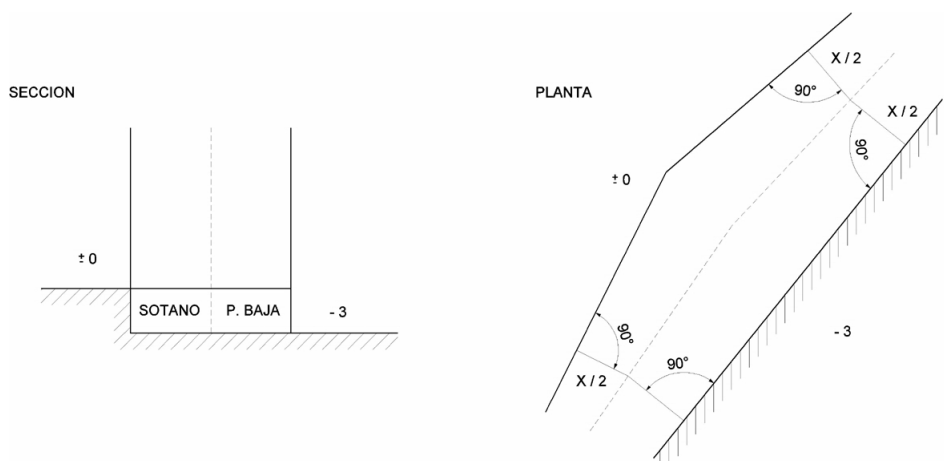
1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

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

- a) **Sótano:** Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de la vía de acceso al edificio en el caso de edificación entre medianeras, o del terreno en contacto con la edificación para la edificación aislada. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.
- b) **Semisótano:** Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de la rasante y el plano de techo por encima de dicha cota. La cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno con veinte (1,20) metros de la rasante media de la acera o del terreno.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con un mínimo de dos con veinte (2,20) metros.

Cuando un solar tenga fachada a calles opuestas y exista diferencia de cotas entre ellas, la consideración de cada una de las plantas se establecerá de forma independiente para cada fachada, hasta el plano, o planos, bisectriz de los planos de fachada, según se refleja en el siguiente gráfico:



El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de ocho (8) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa particular de zona del PGOU.

- c) **Baja:** Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre el punto de medición de la altura según se establece en el artículo 35.

Cuando, en consideración al uso, sea de aplicación una normativa a nivel estatal o autonómico, se estará a lo dispuesto en la misma en cuanto a la definición de planta baja.

- d) **Entreplanta:** Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita. La superficie de las entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada excepto en locales situados en edificios existentes antes de la aprobación de la presente Ordenanza.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, igual o superior a dos con veinte (2,20) metros.

- e) **Piso:** Es la planta cuyo plano de suelo esté situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso, se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de zona del PGOU.

- f) **Ático:** Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de fachada del edificio.

- g) **Bajo cubierta o buhardilla:** Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las condiciones de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cuarenta (2,40) metros.

Artículo 40. Altura de piso y altura libre

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

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 41. Regulación de los entrantes en fachada

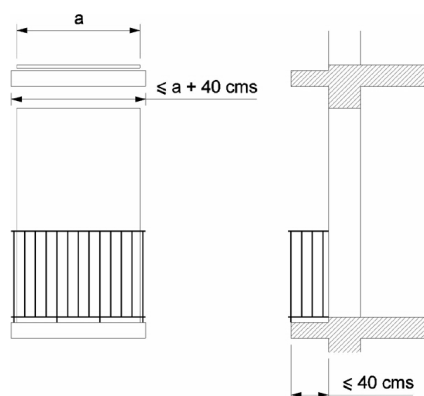
1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior dos (2) metros ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada.

La profundidad se contará a partir de este plano o de la exterior más saliente si la terraza sobresaliera del plano de fachada.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 42. Regulación de los cuerpos salientes en fachada

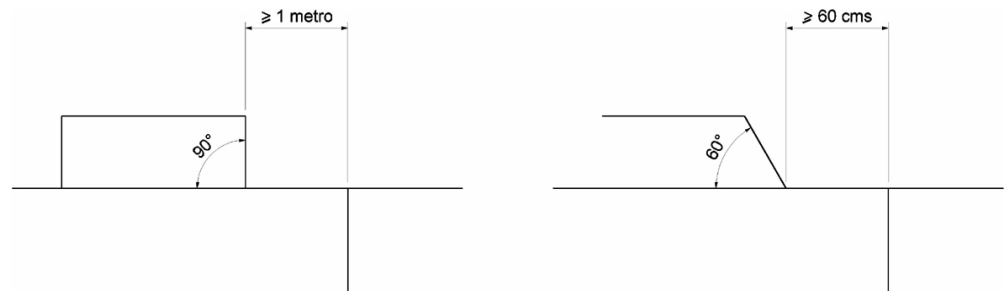
1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:



- a) Se entiende por **balcón** el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b) **Balconada** es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta (40) centímetros.
- c) Se entiende por **cierre** el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.
- d) Se entienden por **terrazas** los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas.

- e) Se entiende por **mirador** el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada mas de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.
- f) **Cuerpos volados cerrados** son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que están cerrados.
2. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular de zona del PGOU desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además, en las calles de ancho igual o superior a seis (6) metros, los miradores, terrazas y cuerpos volados cerrados con el saliente máximo del siete por ciento (7%) del ancho de la calle, sin superar los ciento diez (110) centímetros.
3. En el resto de fachadas que den a patios de luces y espacios libres privados se admiten todos los cuerpos salientes siempre que se respeten las dimensiones establecidas para patios, así como los retranqueos y separación a linderos.
- En edificación abierta el máximo vuelo permitido será de un décimo (1/10) de la distancia entre bloques siempre que ésta sea superior a diez (10) metros y que no se superen, respecto a la alineación exterior, los salientes máximos establecidos en el punto anterior en función del ancho de la calle.
4. Salvo otras condiciones en la normativa particular de zona del PGOU, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será, en función del saliente, la siguiente:
- Para salientes de más de cuarenta (40) centímetros será de trescientos cincuenta (350) centímetros.
 - Para salientes iguales o menores de cuarenta (40) centímetros, la altura libre podrá reducirse a trescientos (300) centímetros.
- b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud de un (1) metro si se realizan perpendiculares a fachada, y de sesenta (60) centímetros si se realizan a sesenta grados

sexagesimales (60°) con respecto a la línea de fachada y con el ángulo obtuso hacia la medianería.



- c) La suma de la longitud de los cuerpos salientes no excederá del cincuenta por ciento (50%) del frente de fachada correspondiente a cada una de las plantas.

CAPITULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 43. Definición y aplicación

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en la presente Ordenanza.
3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la normativa particular de zona del PGOU y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

Artículo 44. Calidad de las construcciones

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

SECCION 1ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS LOCALES

Artículo 45. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Exceptuando aquellos locales que no siendo residenciales deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a) Dar sobre una vía o espacio libre público.
 - b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 46. Condiciones de iluminación y ventilación de piezas habitables

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:
 - a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

- b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.
2. En locales de uso residencial las piezas habitables deberán tener huecos de iluminación con superficie no inferior a un décimo (1/10) y una superficie practicable para ventilación con superficie no inferior a un veinteavo (1/20) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación. A estos efectos, cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específico, deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 47. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que el destino de las mismas sea el industrial, comercial u oficinas, cumpliendo las condiciones de iluminación y ventilación señaladas en el artículo anterior y además las siguientes condiciones:
 - a) Las oficinas deben formar parte de locales con acceso por planta baja.
 - b) Los comercios deben formar parte de los locales con acceso por planta baja, debiendo existir una zona de contacto entre ambas plantas que estando abierta tenga una superficie igual o superior al quince por ciento (15%) de la superficie de la planta sótano o semisótano. Esta zona de contacto puede estar formada por escaleras y toda clase de huecos, si bien uno de ellos tendrá una superficie no inferior a ocho (8) metros cuadrados.
 - c) La industria, exceptuando las prohibidas por su nivel de riesgo intrínseco en el artículo 94 del Título II.
2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene. También se admite la actividad industrial que no está prohibida en el artículo 94 del Título II.

SECCION 2ª: CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS**Artículo 48. Patios de luces**

1. Se entenderá por patio el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.
2. Los patios de luces pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos. Se entenderá por patio abierto el que se abre a un espacio libre o a una vía. En caso contrario, se denominará patio cerrado.
3. Los patios en edificación de vivienda colectiva deberán contar con acceso, o bien desde las zonas comunes, o desde alguna vivienda que tendrá esta servidumbre.
4. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Las superficies afectadas se sujetarán a un régimen de mancomunidad mediante la constitución de un derecho real de servidumbre entre ambas superficies o una sola de ellas, o por la constitución de cualquier género de comunidad de bienes entre las mismas, acreditándose mediante su inscripción previa en el Registro de la Propiedad y como condición de licencia.

Al inscribirse la declaración de obra nueva de la edificación, en todo caso, se consignará el régimen de mancomunidad aplicado para su inscripción en el Registro, no pudiéndose cancelar sino mediante título civil suficiente unido a la resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados impedirá la referida cancelación.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de hasta tres (3) metros de altura total, a contar desde la rasante del patio de menor cota. En caso de que la diferencia de cota entre los distintos patios exceda de tres (3) metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos (2) metros de la rasante del patio de mayor cota.

6. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces si existen huecos de piezas habitables.

Artículo 49. Dimensiones de los patios de luces abiertos

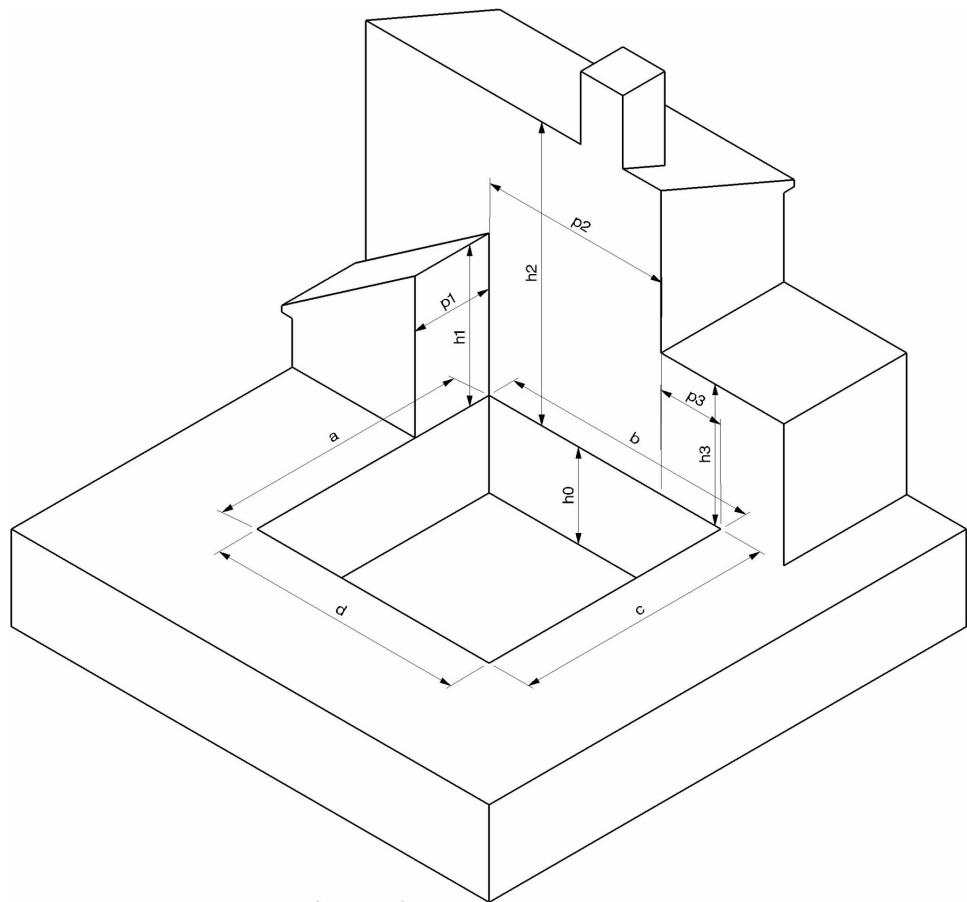
Se considerarán patios de luces abiertos a los entrantes en fachada en los que la profundidad de la abertura, medida perpendicularmente desde el plano de fachada, no sea superior a la mitad de la longitud del frente del patio. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular de zona del PGOU cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a uno con cincuenta (1,50) metros.
- b) El frente tendrá una longitud mínima de seis (6) metros.

Artículo 50. Dimensiones de los patios de luces cerrados

1. La anchura de los patios de luces cerrados se establece en función del uso de las piezas que abran a ellos y de la altura (H) del patio, medida desde la cota del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo hasta la línea de coronación de la fábrica. En aquellos casos en que las construcciones tengan distintas alturas, la medición se llevará a cabo con arreglo a la fórmula que se refleja en el gráfico adjunto:

siendo: H = altura de cálculo del patio
 h₀ = altura totalmente cerrado
 h_i = cada altura diferente por encima de h₀, dentro del ángulo de 45º trazado a partir de la línea de coronación de h₀, con los planos verticales que definen el patio.
 P_i = longitud en planta de la altura h_i
 P = perímetro del patio



$$p = a + b + c + d$$

$$\text{Altura de patio} = H = h_0 + \frac{h_1 p_1 + h_2 p_2 + h_3 p_3}{a + b + c + d}$$

Unicamente se admiten fuera del cómputo, los remates de la caja de escalera, ascensor y depósitos de agua, cuando dichos elementos queden exentos por encima de la coronación de la fábrica. Si los mismos quedan englobados en las fachadas que definen la altura del patio, se descontará la altura y perímetro estrictos que éstos ocupan.

2. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS	SUPERFICIE
Piezas habitables, excepto cocina	0,30 H y 3 metros	$H^2/8$ y 12 m ²
Cocinas y escaleras	0,20 H y 3 metros	$H^2/10$ y 12 m ²
En patios de viviendas unifamiliares la dimensión mínima podrá reducirse a dos con cincuenta (2,50) metros, con una superficie de 9 metros cuadrados.		

3. La forma de los patios será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor establecida en el punto anterior para las luces rectas. A estos efectos, se entiende por luz recta a la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior, medido en el eje del hueco considerado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
4. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 48.

CAPITULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 51. Definición y aplicación

1. Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.
2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad.
3. Las condiciones que se señalan en el presente capítulo serán de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de dicho cumplimiento.
4. En todo caso se aplicarán las condiciones que estén vigentes, de ámbito superior al municipal. En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 52. Dotaciones obligatorias

1. Todos los edificios y locales mencionados en el artículo anterior dispondrán de las siguientes dotaciones de servicio obligatorias:
 - a) Abastecimiento de agua potable
 - b) Servicios higiénicos
 - c) Saneamiento
 - d) Evacuación de residuos sólidos urbanos
 - e) Aparcamiento
2. Se exceptúan aquellos edificios en los que la obligación de disponer de alguna de las dotaciones señaladas en el apartado anterior sea manifiestamente innecesaria, en función del uso a que se destinen o de la actividad que se desarrolle en los mismos.
3. Las dotaciones de servicio de telecomunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se cumplan las condiciones señaladas en la Sección segunda de este Capítulo.

SECCION 1ª: DOTACIONES DE SERVICIO OBLIGATORIAS CON CARÁCTER GENERAL**Artículo 53. Dotación de servicio de agua potable**

1. La fuente de suministro de agua corriente potable será la red pública de abastecimiento y distribución de agua. Cuando la conexión a la red pública no sea posible, previamente a la concesión de licencia municipal de edificación o de actividad deberá acreditarse la disponibilidad de suministro alternativo autorizado por la Administración competente, justificándose la calidad, caudal, presión y previsión de regularidad en el suministro, de acuerdo con el uso previsto en el edificio.
2. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán lo establecido en el Decreto de la Junta de Andalucía 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, así como la Orden Ministerial de 9 de diciembre de 1975, por la que se aprueban las Normas Básicas para Instalaciones Interiores de Suministro de Agua.

Artículo 54. Servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.

Artículo 55. Dotación de servicio de saneamiento

1. Todo edificio o actividad dispondrá de un sistema de evacuación hasta la red pública de alcantarillado de las aguas residuales generadas.
2. Todos los edificios dispondrán de una instalación de recogida y evacuación de aguas pluviales hasta la red pública de alcantarillado. En edificación aislada, este vertido podrá efectuarse en la propia parcela.
3. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado.

Artículo 56. Dotación de servicio de evacuación de residuos sólidos urbanos

1. Regirán las condiciones de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y el Reglamento de Resíduos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 283 de 21 de noviembre de 1995.
2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 57. Dotación de aparcamiento

1. Todos los edificios de vivienda unifamiliar, vivienda colectiva con más de seis (6) viviendas, así como los destinados a otros usos que tengan más de seiscientos

(600) metros cuadrados construidos, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, en la siguiente cuantía:

- a) Una plaza de aparcamiento por cada vivienda
 - b) Una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos destinados a otros usos no residenciales.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
 3. El Ayuntamiento, previo informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de usos que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

SECCIÓN 2ª: OTRAS DOTACIONES

Artículo 58. Dotación de servicio de telecomunicación

1. Todos los edificios destinados a vivienda colectiva deberán construirse con previsión de las canalizaciones para telecomunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con las redes de servicio de la compañía suministradora.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.
4. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. La evaluación de tal impacto así como el señalamiento del nuevo emplazamiento corresponderá llevarlo al Ayuntamiento.
5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las instalaciones de telefonía, radio y televisión se ajustarán a las normas tecnológicas correspondientes.

Artículo 59. Aparatos elevadores

1. Todo edificio que no sea de vivienda unifamiliar, en cuyo interior deba salvarse un desnivel igual o superior a las cuatro (4) plantas o a los diez con setenta y cinco (10,75) metros dispondrá de ascensor. La medida de dicha altura se hará desde el

nivel de la acera, en el eje del portal, hasta el nivel del suelo de la última planta. Se exceptúan los edificios en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. El número de elevadores será, al menos, de uno (1) por cada treinta (30) viviendas o fracción.
3. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso y deberá accederse a los mismos desde todas las plantas del edificio.
4. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
5. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias. Cumplirán asimismo las condiciones señaladas en el Decreto de la Junta de Andalucía 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Artículo 60. Instalaciones de climatización

La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos.

CAPITULO 9. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 61. Definición y aplicación

1. Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.
2. Las condiciones que se señalan en el presente Capítulo son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
3. Cumplirán la legislación supramunicipal vigente en la materia.

SECCIÓN 1ª: CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES

Artículo 62. Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.
2. Cuando así se determine en las condiciones de los usos del Título II, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 63. Señalización de edificios y locales

1. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada exteriormente con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente, durante el día y la noche, conforme a la normativa municipal. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles.
2. En los edificios y locales de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.
3. La señalización de evacuación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la

autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 64. Puerta de acceso

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento treinta (130) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. A ambos lados de las puertas de utilización por el público existirá un espacio libre horizontal de ciento veinte (120) centímetros de profundidad, no barrido por las hojas de puerta.
2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública, en el sentido de evacuación.

Artículo 65. Circulación interior

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

- a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será igual o superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 66. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. En el caso de escalera de dos tramos la anchura mínima será de doscientos veinte (220) centímetros.

Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener mas de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será no mayor de dieciocho con cinco (18,5) centímetros, y la anchura de huella mayor o igual a veintisiete (27) centímetros. La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las puertas de acceso a locales abren hacia el rellano, estos huecos no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. En los rellanos con puertas de acceso a viviendas y locales que abran hacia el interior, la anchura del mismo no será inferior a ciento veinte (120) centímetros.
4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas baja y bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que esté garantizada la ventilación por un medio artificial. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de caja de escaleras, y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central deberá quedar libre en toda su altura, pudiendo inscribirse en el mismo un círculo de diámetro igual a uno con diez (1,10) metros.

Artículo 67. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al ocho por ciento (8%) salvo que la longitud de la misma sea inferior a tres (3) metros en cuyo caso se permite aumentar la pendiente hasta el doce por ciento (12%).

Artículo 68. Supresión de barreras arquitectónicas

Será de aplicación el Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo y el Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 72/92, de 5 de mayo.

SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 69. Protección contra incendios

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendio que deben cumplir los edificios de nueva planta, así como aquellas obras de reforma que se

lleven a cabo en edificios existentes y que impliquen cambio de uso, son las establecidas en la Norma Básica de la Edificación: "Condiciones de Protección contra incendio en los Edificios" (NBE-CPI-96), en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos Industriales (Real Decreto 786/2001, de 6 de julio) y cuantas estuvieren vigentes en esta materia, de cualquier otro rango.

2. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, unas condiciones correctas de seguridad para sí misma y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, deberá ser declarada fuera de ordenación forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.
3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 70. Protección en antepechos y barandillas

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce (12) centímetros para evitar el paso de un niño, ni ranuras a ras de suelo mayores de cinco (5) centímetros y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico.
2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

CAPITULO 10. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 71. Definición y aplicación

1. Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en la presente Ordenanza.

Artículo 72. Salvaguarda de la estética urbana

1. El fomento y la defensa de la estética del conjunto de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
2. Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso, las cubiertas de estos cuerpos se tratarán igual que las del resto del edificio.
3. Los patios de servicio (lavaderos, tendedores, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.
4. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 73. Fachadas

1. Cuando la obra afecte a la fachada de una edificación y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.
2. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Las construcciones existentes que presentan fachada sin acabar tienen un plazo de un (1) año para que se terminen debidamente.
3. El tratamiento de la planta baja deberá realizarse con la misma composición de materiales que los del resto de la fachada.
4. Se prohíbe el empleo en fachadas de cerámica vidriada propia de interiores, las baldosas hidráulicas, terrazos, azulejos o similares.

Artículo 74. Modificación de fachadas

1. Salvo en el caso de edificios protegidos podrá procederse a la modificación de las características de una fachada de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Se podrá autorizar el acristalamiento de terrazas existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto de conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

Artículo 75. Medianerías

1. Todos los paramentos de un edificio visible desde la vía pública, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas. La decoración de las medianerías será obligación del que construya en solar colindante, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro colindante.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería que no sea de previsible desaparición y, por tanto, tenga carácter permanente, se tratará con los mismos materiales de fachada.
3. Si la medianería tiene carácter provisional, es decir, si conforme a las alturas permitidas en la ordenanza correspondiente va a quedar oculta en el futuro, se admitirá el enfoscado o revoco de cemento, pero obligatoriamente pintada en el mismo color de la fachada.

Artículo 76. Cornisas y aleros

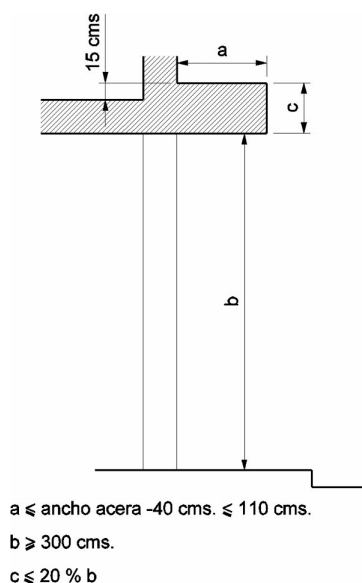
El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior será la siguiente:

- a) En edificios sin cuerpos volados será de treinta (30) centímetros
- b) En edificios con cuerpos volados será de sesenta (60) centímetros

Artículo 77. Marquesinas

1. Solo se permite la construcción de marquesinas en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando están incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en locales cuya longitud de fachada predomine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúa, podrá

tenerse en cuenta esta circunstancia, y en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.



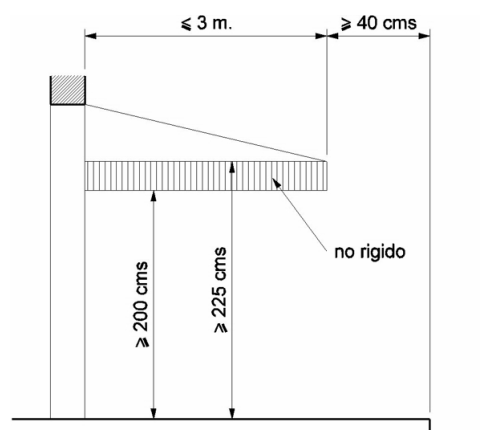
- La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a trescientos (300) centímetros. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa particular de zona del PGOU, el saliente máximo de la marquesina será igual o inferior al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros sin superar un saliente máximo de uno con diez (1,10) metros.
- Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto máximo será del veinte por ciento (20%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de quince (15) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 78. Portadas, escaparates, rejas y cierres metálicos

Los salientes tipo portadas, escaparates, rejas, cierres metálicos y elementos decorativos que se sitúen en planta baja tendrán un saliente máximo con respecto a la alineación oficial exterior de:

- En calles de ancho menor a seis (6) metros será de cinco (5) centímetros.
- En calles de ancho igual o superior a seis (6) metros será de diez (10) centímetros.

Artículo 79. Toldos



- Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos (200) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.
- Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 77 sobre marquesinas.

Artículo 80. Muestras

1. Son los anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.
 - b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de veinticinco (25) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar por encima de ellas.
 - c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.
 - d) En edificios exclusivos de uso no residencial podrán colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
 - e) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres (3) metros del anuncio o diez (10) metros si lo tuviera enfrente.
 - f) En los muros medianeros que queden al descubierto pueden instalarse muestras.

Artículo 81. Banderines

1. Son los anuncios normales al plano de fachada. Estarán situados , en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, con las limitaciones señaladas en el artículo 42 para cuerpos salientes en fachada. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar

por encima de ellas. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. En zonas de edificación no residencial se permitirán los banderines verticales con altura superior a noventa (90) centímetros, con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas en el artículo 77.
3. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco (5) metros del anuncio.

Artículo 82. Cerramiento de solares y terrenos

1. Los solares deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos (2) metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.
2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuarlo en el plazo de quince (15) días, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.
3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en un plazo de quince (15) días, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 83. Cerramientos en edificación aislada o retranqueada

1. El cerramiento de parcelas a vías o espacios libres públicos podrá resolverse mediante los siguientes elementos:
 - a) Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados en su caso mediante protecciones diáfanas, estéticamente admisibles, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.
 - b) Mediante soluciones diáfanas de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura total.
 - c) Por medio de cerramientos ciegos de estética admisible que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros.

2. Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima, con independencia de su longitud.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales (vidrios, etc.).
4. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes, o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación contigua a la alineación oficial exterior, protegida con muro de contención, cuya altura no podrá exceder de tres (3,00) metros, y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada.
 - b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a ciento cincuenta (150) centímetros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno.

Artículo 84. Cerramientos provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no vayan a utilizarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que no permita arrojar objetos a su interior. Los cerramientos estarán fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, tratándose mediante enfoscado y pintado o bien con otros materiales de acabado estético similar.

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 85. Definición

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello dispone el PGOU o el planeamiento que lo desarrolla.

Artículo 86. Aplicación

1. Las condiciones que se señalan en este Título son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación de la vivienda.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación del Título I de la presente Ordenanza y cuantas se deriven de la aplicación de la normativa particular de zona del PGOU. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
3. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 87. Definición y clases

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. Se distinguen las siguientes clases:
 - A) **Vivienda:** Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías.
 - a) **Vivienda en edificación colectiva:** cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda.
 - b) **Vivienda en edificación unifamiliar:** cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar por el que no se pierde tal condición, cuando, a través de un proyecto de parcelación se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes de la parcelación, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

- Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.
- El cumplimiento de este régimen se exigirá en el acto de concesión de la licencia de parcelación, y se inscribirá en el Registro de la Propiedad.
- El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.
- La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo y en ningún caso inferior a cien (100) metros cuadrados.
- La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente

a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común de la parcelación, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico o de desarrollo.

- Las superficies de las parcelas unifamiliares diferenciadas en los apartados precedentes, deberán tener una continuidad física y quedarán garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.
- La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.
- Las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos que contemplen este régimen, articularán, en su caso, condiciones adicionales.

B) **Residencia comunitaria:** Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de ancianos, de miembros de comunidades, conventos y pensiones.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA VIVIENDA

Artículo 88. Situación de las viviendas

1. No se permiten viviendas situadas en planta sótano o semisótano. No obstante en planta semisótano se autoriza la instalación de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar siempre que cumplan las condiciones de calidad e higiene.
2. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual deberá cumplirse una de las siguientes condiciones:
 - Que tenga huecos a una calle o plaza.
 - Que dé a un espacio libre privado o patio interior de manzana, cuya anchura mínima permita inscribir un círculo de radio como mínimo igual a la altura máxima de los edificios que conforman el patio y no inferior a diez (10) metros. Además contarán con una abertura de ancho no inferior a seis (6) metros, cuya profundidad será igual o menor que una vez y media (1,5) la anchura. En el caso de que las edificaciones tengan distinta altura la altura H se calculará de la forma que se determina en el artículo 50 de la presente Ordenanza.

Para la aplicación de esta condición será preciso la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que justifique la idoneidad de la solución.

Para la aplicación de las anteriores condiciones, la vivienda deberá contar con una longitud de fachada de cinco (5) metros como mínimo en contacto con dichos espacios, en la que se deberán disponer habitaciones vivideras.

3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva planta tendrá pieza habitable con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.
4. Se recomienda que todas las viviendas de nueva planta se dispongan de modo que sea posible la ventilación natural cruzada entre fachadas opuestas.

Artículo 89. Altura de techos de viviendas

La distancia libre mínima, medida verticalmente, entre el suelo y el techo en viviendas de nueva construcción, será de doscientos cuarenta (240) centímetros. En vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo la altura mínima libre podrá ser de doscientos veinte (220) centímetros; en las restantes habitaciones esta altura también puede admitirse con la condición de que en cada habitación suponga menos del diez por ciento (10%) de su superficie.

Artículo 90. Accesibilidad a las viviendas

1. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalarán con la siguiente cuantía:
 - Hasta veinte (20) viviendas: uno (1)
 - Por cada veinte (20) viviendas adicionales o fracción superior a diez (10): uno (1) más.
2. En promociones de más de treinta (30) viviendas los accesos desde el espacio público exterior se dispondrán de modo que se pueda llegar, al menos, al diez por ciento (10%) de las viviendas, sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras pero pudiendo utilizar ascensor con las características establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA

Artículo 91. Condiciones particulares

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. Cumplirán asimismo las condiciones que pueda establecer la legislación específica en la materia de ámbito autonómico o estatal.

CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 92. Definición, clases y situaciones

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología. Se distingue:
 - a) Producción industrial, incluyendo las actividades incluidas en la Sección D - Industria Manufacturera de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 1.993 (en adelante C.N.A.E.-93) y la producción de películas correspondiente a la subclase 92.111, así como las que cumplieren funciones similares.
 - b) Almacenaje y comercio mayorista. Corresponde a las actividades incluidas en las divisiones 50, 51, 60 y 63, y en las clases 71.1, 71.2, 71.31, 71.32 y 71.34 de la C.N.A.E.-93, así como las que cumplieren funciones análogas.
 - c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que puede llevar aparejada su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluyen las actividades del grupo 52.7 y de las clases 72.5 y 93.01 de la C.N.A.E.-93 y las que cumplieren funciones análogas.
 - d) Producción artesanal y oficios artísticos que comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos al público o a través de intermediarios. Corresponde a las actividades incluidas en la clase 92.31, así como las que lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo incluidas en la Sección D de la C.N.A.E.-93 y las que cumplieran funciones similares.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a) **Industria en general:** cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.
 - b) **Talleres domésticos:** corresponde a las actividades encuadradas en los apartados c) y d) del punto anterior, exceptuando los talleres de reparación de vehículos automóviles y motocicletas, que se desarrollan por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas, con una superficie máxima construida de cincuenta (50) metros cuadrados.

3. De acuerdo con el Real Decreto 789/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, se consideran las siguientes **situaciones**:
 - A: El establecimiento industrial ocupa parcialmente un edificio que tiene, además, otros establecimientos, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.
 - B: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio que está adosado a otro u otros edificios, ya sean éstos de uso industrial o bien de otros usos.
 - C: El establecimiento industrial ocupa totalmente un edificio, o varios, en su caso, que está a una distancia mayor de tres (3) metros del edificio más próximo de otros establecimientos.
 - D: El establecimiento industrial ocupa más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
 - E: El establecimiento ocupa menos del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.
4. Para que una actividad industrial sea compatible con otros usos no industriales deben cumplir las condiciones que se señalan en el presente Capítulo y la normativa sectorial de protección ambiental, según las diferentes posibilidades de situación y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE LA INDUSTRIA EN GENERAL

Artículo 93. Dimensiones de los locales

1. A efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad industrial, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos vinculados de forma directa a dichas actividades.
2. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas y, en edificios de uso exclusivo industrial, las ocupadas por instalaciones al servicio del edificio en cualquier situación; así como las destinadas a garaje -aparcamiento al servicio del edificio siempre que no sobrepasen el quince por ciento (15%) del total de la superficie.

Artículo 94. Protección contra incendios

1. Se cumplirá el Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales aprobado por Real Decreto 786/2001, de 6 de julio.

2. De acuerdo con el apéndice 2 del citado Reglamento, en base al nivel de riesgo intrínseco de los establecimientos industriales, no se permite su ubicación en las siguientes situaciones:
 - a) Situación A
 - De riesgo intrínseco alto
 - De riesgo intrínseco medio en plantas sótano o semisótano
 - De cualquier riesgo, cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.
 - De riesgo intrínseco medio o bajo en plantas baja y piso cuando la altura de evacuación sea superior a quince (15) metros.
 - De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.
 - b) Situación B:
 - De riesgo intrínseco alto cuando la altura de evacuación del edificio en sentido descendente sea superior a quince (15) metros.
 - De riesgo intrínseco alto o medio cuando el perímetro accesible del edificio sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del perímetro del mismo.
 - De cualquier riesgo en segunda planta bajo rasante o cuando la altura de evacuación en sentido ascendente sea superior a cuatro (4) metros.
 - De riesgo intrínseco alto nivel 8

Se entenderá como perímetro accesible del edificio al constituido por fachadas que pueden ser usadas por los servicios de socorro en su intervención.

Artículo 95. Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
 - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.
 - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.
 - c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 40 mgrs./litro.

- d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
- e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
- f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
- Algún tipo de molestia pública.
 - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
- g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente en las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:
- | | |
|--------------------------------|---------|
| • Temperatura en °C | 40 |
| • pH | 5,5-9,5 |
| • Sólidos en suspensión | 300 |
| • Detergentes (lauril-sulfato) | 6 |
| • Aldeidos | 2 |
| • Arsénico | 1 |
| • Cadmio total | 0,5 |
| • Cromo total | 4 |
| • Cromo exavalente | 0,5 |
| • Cobre total | 10 |
| • Cianuros totales | 10 |
| • Cianuros libres | 1 |
| • Cinz total | 20 |
| • Estaño total | 10 |
| • Fenoles | 1 |
| • Mercurio total | 0,1 |

• Niquel total	10
• Nitrógeno nítrico	20
• Plomo total	0,5
• Selenio	0,1
• Sulfatos	2000
• Sulfitos	2
• Sulfuros totales	2

(las concentraciones de los contaminantes se expresan en mg/l).

4. Se dispondrá una arqueta de registro entre la red horizontal de saneamiento del edificio industrial y la red general de alcantarillado para posibilitar la inspección de las características de los vertidos por los Servicios Municipales competentes.

Artículo 96. Ordenación de la carga y descarga

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.
2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.
3. En áreas de uso característico residencial, entre las veinticuatro (24) horas y las ocho (8) horas solo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.
4. En cualquier caso, el acceso a los edificios y parcelas industriales deberá poder efectuarse sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

SECCION 2ª: CONDICIONES DE LOS TALLERES DOMESTICOS

Artículo 97. Condiciones de los talleres domésticos

Cumplirán las condiciones establecidas para los locales del uso residencial al que están anexos. Asimismo cumplirán las condiciones de compatibilidad que se señalan en el Capítulo 10 del Título I de la presente Ordenanza.

CAPITULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 98. Definición y clases

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.
2. Sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso, se distinguen las siguientes clases:
 - a) **Hospedaje:** cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Comprende los Grupos 55.1 y 55.2 de la C.N.A.E.-93.
 - b) **Comercio:** cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares. Comprende las actividades de la División 52 y los Servicios de la División 93 y la Clase 74.81, con las excepciones de las actividades del Grupo 52.7 y la Clase 93.01 encuadradas en el uso industrial, así como las actividades que cumplieren funciones similares. A los efectos de su pormenorización en las distintas zonas y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:
 - I) **Local comercial:** cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - II) **Centro comercial:** al conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.
 - III) **Grandes superficies comerciales:** cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.
 - c) **Oficinas:** corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

Comprende, tanto las oficinas propiamente dichas en que ésta es la función principal, englobadas en la Sección J, en las Clases 71.33, 71.40, 72.10, 72.20, 72.30, 72.40, 74.11, 74.12, 74.13, 74.14, 74.15, 74.20, 74.40, 74.50, 74.60, 74.83, 74.84, 85.12, 85.13, 85.14, 85.20, 85.32, 92.11, 92.12 y 92.20, y en la División 91, de la C.N.A.E.-93; así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

- I) **Oficinas en general**
 - II) **Despachos profesionales domésticos:** cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.
- d) **Salas de reunión** comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades de la C.N.A.E.-93 Grupos 55.3, 55.4 y 55.5, y en las Clases 92.33 y 92.34 y cuantas otras cumplieran funciones análogas, excepto las salas de cine o teatro que se encuadran dentro del uso global dotacional, como uso pormenorizado cultural.

En relación con el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, Decreto 78/2002, de 26 de febrero, se consideran incluidas en esta clase las actividades recreativas siguientes: Juegos de suerte, envite y azar, Juegos recreativos, Atracciones recreativas, Hostelería y Esparcimiento.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

- I) Salas de Reunión con espectáculos que engloba las actividades 92.33 y 92.34 de la C.N.A.E.-93 que se corresponden con las consideradas en el Nomenclátor citado como atracciones recreativas y establecimientos de esparcimiento.
- II) Salas de Reunión sin espectáculos. Comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías encuadrados en los Grupos 55.3, 55.4 y 55.5 de la C.N.A.E.-93, equivalentes a los establecimientos de hostelería del citado Nomenclátor.

Artículo 99. Condiciones de compatibilidad con el uso residencial

1. Se considerarán compatibles con el uso residencial aquellos usos terciarios que cumplan las condiciones que se señalan en lo que se refiere al nivel y control de

impactos ambientales, según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de las actividades no incluidas en el uso terciario.

2. Los usos de Comercio y Salas de Reunión que se implanten en edificios con usos residenciales deberán disponer de acceso, escalera y ascensor independiente desde el exterior del edificio. No obstante, de conformidad con la NBE-CPI/96, los locales que no sean considerados como de riesgo especial podrán utilizar como salidas de emergencia los elementos de evacuación del edificio residencial, siempre que cuenten con vestíbulo previo.

SECCION 1ª: USO DE HOSPEDAJE

Artículo 100. Condiciones particulares

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

SECCION 2ª: USO DE COMERCIO

Artículo 101. Dimensiones

1. A efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 102. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría I definida en el artículo 97, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de las categorías II y III, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. Los locales de aseo no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
4. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.
5. Toda puerta utilizada en recorrido de evacuación debe abrir abatiendo sobre eje vertical en dirección coincidente con la de evacuación.

Artículo 103. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre, como mínimo, de doscientos setenta (270) centímetros en plantas semisótano y sótano, pudiendo reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros en aquellos puntos en que las características de las instalaciones lo justifiquen.

Artículo 104. Ordenación de la carga y descarga

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los comercios no alimentarios, se dispondrá dentro del local, con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 105. Condiciones específicas para los centros comerciales

1. Los centros comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados bastará con un solo acceso.
2. Los centros comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación, existiendo al menos una zona con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro igual a diez (10) metros.

SECCION 3ª: USO DE OFICINAS**Artículo 106. Dimensiones**

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

Artículo 107. Circulación interior

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros.
2. Para el acceso de los minusválidos a las distintas plantas se instalará ascensor, rampa o tapiz rodante con las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Junta de Andalucía.

Artículo 108. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo. En los edificios con otros usos serán las que señalen las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre, como mínimo, de doscientos setenta (270) centímetros en plantas semisótano y sótano, pudiendo reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros en aquellos puntos en que las características de las instalaciones lo justifiquen.

Artículo 109. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

SECCION 4ª: USO DE LAS SALAS DE REUNION**Artículo 110. Condiciones particulares**

1. Las Salas de Reunión con espectáculos cumplirán las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.
2. Las Salas de Reunión sin espectáculos cumplirán las condiciones establecidas para el uso de comercio.

CAPITULO 5. USO DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Artículo 111. Definición y clases

1. Se conceptúa como uso de equipamiento y servicios aquél que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.
2. Se distinguen los siguientes usos:
 - a) **Docente:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.
 - b) **Deportivo:** Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.
 - c) **Sanitario:** Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.
 - d) **Social-asistencial:** comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - e) **Cultural:** comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).
 - f) **Religioso:** comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).
 - g) **Público-administrativo:** comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la Administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).
 - h) **Servicios urbanos:** corresponde a las instalaciones que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para los vehículos.
 - i) **Servicios infraestructurales:** comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Artículo 112. Condiciones particulares

Los usos considerados cumplirán las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad con otros usos de los que se recogen en la presente Ordenanza.

CAPITULO 6. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 113. Definición y clases

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.
2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de esta Ordenanza y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:
 - a) Aparcamiento público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.
 - b) Aparcamiento privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración.
 - c) Aparcamiento mixto: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

Artículo 114. Utilización de los garajes-aparcamientos

1. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

2. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:
 - a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.
 - b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

Artículo 115. Plaza de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano o con pendiente no superior al tres por ciento (3%) con las siguientes dimensiones libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
DE DOS RUEDAS	2,5	1,5
TURISMOS	4,5	2,2
INDUSTRIALES LIGEROS	5,7	2,5
INDUSTRIALES GRANDES	9,0	3,0

2. En aparcamientos públicos, tanto si están situados en inmuebles como al aire libre, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada cincuenta (50) o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:
 - a) Estarán situados tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
 - b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
 - c) Estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.
 - d) Las dimensiones serán de cinco (5) por tres con sesenta (3,60) metros.
3. A los efectos del cálculo de la superficie edificada, la superficie del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.
4. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

5. Los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de garaje tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación, considerando un ancho de plaza de doscientos veinte (220) centímetros.
 - a) Para aparcamiento en ángulo a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.
 - b) Para aparcamiento en batería a noventa (90) grados sexagesimales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
 - c) Para aparcamiento en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Artículo 116. Accesos a los garajes

1. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado y mobiliario urbano existente. El acceso desde la calzada se realizará mediante vado o bordillo rebajado según el ancho de la acera y con las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.
2. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio con pendiente máxima del seis por ciento (6%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, con las siguientes dimensiones mínimas:
 - a) En los accesos a viviendas unifamiliares se regula según la capacidad de las mismas:
 - Cuando sea para un solo turismo, dicho espacio podrá coincidir con la plaza de aparcamiento, con las dimensiones mínimas correspondientes de dos con veinte (2,20) metros de ancho por cuatro con cincuenta (4,50) metros de largo.
 - Cuando sea para dos (2) turismos el espacio de acceso será igual o superior a dos (2) metros de ancho por tres (3) metros de largo.
 - Cuando la capacidad sea superior a dos (2) turismos se aplicarán las condiciones establecidas en los puntos siguientes de este artículo.
 - b) En el resto de los casos, el espacio de acceso tendrá un largo no menor de cinco (5) metros y un ancho mínimo que varía en función del ancho de la calle que sirve de acceso:
 - en calles de más de nueve (9) metros el ancho será de dos con ochenta (2,80) metros.
 - en calles de entre seis (6) y nueve (9) metros, ambos inclusive, el ancho será de tres (3) metros.

- en calles de menos de seis (6) metros, el ancho será de tres con cincuenta (3,50) metros.

El pavimento en dicho espacio de acceso deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros y una anchura que será, como mínimo, la establecida anteriormente para el espacio de acceso. En calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

3. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis (16) por ciento, y las rampas en curva del doce (12) por ciento medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.
4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.
5. Los garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
6. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.
7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento.
8. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o

fracción superior a diez (10). El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de cinco (5) metros y su ancho no será inferior a cuatro con veinte (4,20) metros.

9. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
10. Los garajes deberán cumplir las Normas Básicas de la Edificación, y especialmente las de la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios (NBE-CPI/96, así como las prescripciones impuestas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (R.E.B.T.).

Artículo 117. Altura libre de piso

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de las instalaciones del edificio lo justifiquen.

Artículo 118. Escaleras en los garajes

Las escaleras en los garajes se dimensionarán de acuerdo con lo establecido en la NBE-CPI/96.

Artículo 119. Condiciones constructivas

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la NBE-CPI/96.
2. En los garajes se dispondrá de abastecimiento de agua potable mediante un grifo con racor para manguera y desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.