

b) Solar sin edificar.

Será obligatorio ejecutar el vallado cuando la parcela haya sido cerrada en dos de sus lados. Las características de la valla serán idénticas a las expresadas en el Apartado a).

En todo caso, la alineación de las vallas coincidirá, con la del vial, y diferenciará las zonas de dominio público y privado. Las vallas que sin alinearse a vial separen dominios públicos y privados, tendrán las mismas características formales que las alineadas a vial.

5. Condiciones estéticas.

Para la ordenanza Ind.-3 (Industria Escaparate), y para el caso de las parcelas que dan frente a la carretera A-306, se cuidará el diseño del frente de la edificación y de los espacios libres circundantes.

Art. 19. Regulación de usos. (PORM)

a) Uso dominante: Industrial.

b) Usos compatibles:

- Terciario.
- Equipamiento Comunitario (excepto Cementerios y Tanatorios).
- Aparcamientos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.

Las parcelas destinadas a uso industrial deberán disponer en su interior de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros construidos.

Sección 2.ª Tipología de equipamiento comunitario

Art. 20. Definición y Zonificación (PORM).

Comprende el suelo con uso dotacional grafiado en los planos de ordenación con nomenclatura «Equipamiento».

Art. 21. Condiciones de la edificación (PORM).

La edificación que se proyecte para albergar tanto los usos sociales y comerciales, como los usos deportivos, se integrarán con las zonas verdes circundantes de modo análogo al representado en los Planos de Ordenación Pormenorizada, consumiendo el techo máximo asignado. Dichas edificaciones integrarán igualmente los espacios reservados a los Sistemas Técnicos de Infraestructuras, tales como la estación depuradora.

Art. 22. Regulación de usos (PORM).

Se establece, con carácter orientativo, el siguiente programa social-comercial para el Equipamiento previsto:

Usos	Superficie	Usos Pormenorizados
Sociales Comerciales Deportivos	1% Sup Ord. 1% Sup Ord. 2% Sup Ord.	Directorio de Empresas, Asesorías, Servicios Informáticos. Secretaría General, Salas de reunión comunes, mantenimiento, vigilancia. Restaurante, Cafetería, Hotel. Club Deportivo, Pistas deportivas, etc.

Se asigna una edificabilidad de 0,40 m²t/m²s a los equipamientos, que no podrán superar una altura de 7,50 metros (PB+1), con una altura libre de Planta Baja no menor de 3,50 m.

Excepcionalmente podrá superarse la altura máxima reguladora en estos edificios para la instalación de torres emblema, hasta un máximo de 14 metros. Córdoba, mayo de 2006. Giménez Soldevilla & Asociados, Arquitecta, Ingeniería y Urbanismo, Luis Giménez Soldevilla, Arquitecto; Guillermo Adame Reyes, Arquitecto; José Ramón Cabrera Caracuel, Arquitecto; Antonio Romero Giménez, Ingeniero Industrial.

Córdoba, 2 de abril de 2009.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de 31 de marzo de 2009, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace pública la Resolución de 11 de febrero de 2009, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativa al proyecto de delimitación de suelo urbano del municipio de Moclinejo (Málaga).

Expte.: EM-MO-1.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución adoptada por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Moclinejo (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación de la Resolución adoptada y de las Normas Urbanísticas, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa la inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (núm. registro 3370) y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Moclinejo (Tomo I Sección 1.ª Asiento 1.º).

ANEXO I

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES

Primero. El 8.10.2008 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el expediente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Moclinejo (Málaga) que se eleva a Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y que tiene por objeto definir el perímetro urbano actual del municipio considerando el resto del suelo como suelo no urbanizable con arreglo a lo especificado por el Título II de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en aplicación de lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima del referido texto legal.

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se justifica por las condiciones de urgencia que requiere la solución de su problemática urbanística a corto plazo, indicándose la transitoriedad del mismo hasta la redacción y aprobación definitiva del PGOU del municipio. Como objetivos específicos del PDSU se proponen los siguientes:

- Señalar el perímetro urbano y ordenar los núcleos existentes (Moclinejo y El Valdés)
- Ampliar y mejorar las infraestructuras
- Dotar de normativa edificatoria al suelo urbano
- Establecer unas condiciones técnicas mínimas para las obras de urbanización

Segundo. Se completa el expediente con la aportación el 26.11.2008 y 22.12.2008 de sendos informes de la Delegación Provincial de Medio Ambiente sobre vías pecuarias; iniciándose con esta fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Tercero. Tramitación municipal: certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 27 de agosto de 2008; trámite de información pública por plazo de veinte días mediante publicación en tablón de edictos y anuncios del Ayuntamiento, BOP núm. 172

de 5.9.2008 y prensa, sin que se hayan presentado alegaciones ni reclamaciones. El documento técnico aprobado inicialmente está diligenciado.

Cuarto. Informes sectoriales.

a) Informe de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de fecha 12.3.08 indicando que no es necesario someter el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y que los suelos delimitados como urbanos consolidados y urbanos no consolidados corresponden a espacios de extensión del núcleo urbano que no incluyen ni afectan directamente a espacios naturales con protección ambiental o hábitats de interés naturalístico.

En lo que se refiere a las afecciones sobre las vías pecuarias, los informes de fechas 13.11.2008 y 20.11.2008 de la Delegación Provincial de Medio Ambiente concluyen que no existe afección a ninguna vía pecuaria en el perímetro urbano delimitado y queda garantizada la no afección en la Delimitación de Suelo Urbano para dicho municipio.

b) Informe del Área de Infraestructuras, Obras y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga de fecha 5.2.08, administración titular de las carreteras MA-3119 de Benagalbón a Moclinejo, MA-3114 de Moclinejo a Almáchar y MA-3117 de MA-3119 a Valdés, que considera que en la travesía urbana, la alineación de la edificación debe respetar al menos la Zona de Dominio Público Adyacente y que la delimitación de suelo urbano del núcleo de Moclinejo debería retranquearse en el tramo que no constituye travesía urbana y quedar clasificado como suelo no urbanizable. En los 30 metros lineales considerados como travesía urbana en el núcleo de Valdés sería de aplicación lo indicado sobre alineaciones para el núcleo de Moclinejo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. La competencia para resolver sobre la aprobación definitiva de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano se atribuye a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 13.2.c) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en relación con la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA.

Iniciado el procedimiento para la aprobación con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 525/2008, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su Disposición transitoria única apartado 1 «Procedimientos en tramitación».

II. El presente proyecto de Delimitación de Suelo Urbano ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

Desde la entrada en vigor de la LOUA los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano dejan de considerarse instrumentos de planeamiento (art. 7 LOUA), quedando limitada su aplicación de forma transitoria a los municipios que al tiempo de entrada en vigor de esta Ley no cuenten con planeamiento general. Se regulan en la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA, según la cual el PDSU se aprobará inicialmente por el Ayuntamiento Pleno y, previa información pública por, al menos, veinte días, definitivamente por la Consejería competente en materia de urbanismo. Será aplicable a su aprobación definitiva lo dispuesto en esta Ley para los planes de ordenación urbanística.

La tramitación seguida por el Ayuntamiento de Moclinejo para la resolución definitiva de este proyecto se ha ajustado a

lo establecido en la citada Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2002. Previos requerimientos, una vez subsanados, el expediente está formalmente completo por lo que procede se adopte decisión sobre el asunto.

III. Valoración.

El proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado inicialmente (diligenciado), tiene el siguiente contenido:

- Memoria Justificativa.
- Memoria Informativa.
- Normativa de Urbanización.
- Normativa General de Edificación.
- Ordenanzas reguladoras de la Edificación.
- Planos de Información (0 a 14).
- Planos de Ordenación (0 a 8).

Las superficies de suelo urbano consolidado y no consolidado que se han delimitado en los dos núcleos existentes son las siguientes:

	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado
Núcleo principal de Moclinejo	106.348,42 m ²	54.481,46 m ²
El Valdés	119.705,15 m ²	41.264,95 m ²

El Servicio de Urbanismo informa favorablemente el proyecto presentado,

El PDSU incluye, conforme a lo exigido en la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA, el perímetro del suelo urbano de los dos núcleos existentes, con distinción del no consolidado, y la determinación de las alineaciones del viario existente y de las que son precisas para corregir sus deficiencias o insuficiencias o para completarlo.

El 28.1.2009 se incorpora un documento único que incluye correcciones materiales derivadas de las observaciones del informe previo del Servicio de Urbanismo y refunde la documentación aportada.

Con relación al informe de la administración titular de la carretera, en los planos de ordenación del núcleo de Moclinejo se ha delimitado una «franja de protección de la carretera» si bien no se ha delimitado la misma en el caso del núcleo de El Valdés en el que, según el informe, afecta a un tramo de 30 metros. No obstante puede considerarse compatible la delimitación del suelo urbano establecida con la aplicación directa de lo exigido, de tal manera que las alineaciones de las nuevas edificaciones deberán respetar la franja de protección de la carretera delimitada en el PDSU y, en todo caso, la Zona de Dominio Público Adyacente.

En consecuencia, se informa favorablemente el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con las observaciones realizadas en el informe emitido por el Área de Infraestructura, Obras y Urbanismo de la Diputación Provincial en cuanto al respeto de la Zona de Dominio Público Adyacente de las carreteras existentes, sin perjuicio de que ésta se ha delimitado en los planos de ordenación.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, en plazo para resolver y notificar, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad,

R E S U E L V E

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA y con las observaciones contenidas en el informe de la administración titular de la carretera, el Pro-

yecto de Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Moclinejo (Málaga); según el documento aprobado inicialmente el 27.8.2008 (diligenciado) y de conformidad con la Disposición Transitoria Séptima de la LOUA.

2.º Notificar la presente Resolución al Ayuntamiento de Moclinejo y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 11 de febrero de 2009. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección de Urbanismo, Fdo.: Josefa López Pérez.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO

(...)

3. Normativa de Urbanización

- 3.1. Red viaria
- 3.2. Redes de saneamiento
- 3.3. Abastecimiento de agua
- 3.4. Energía eléctrica y alumbrado
- 3.5. Otros servicios
- 3.6. Espacios libres y verdes

4. Normativa General de Edificación

- 4.1. Definición y criterios de medición
- 4.2. Condiciones de habitabilidad de la edificación

5. Ordenanzas reguladoras de la Edificación

- Capítulo I. Determinaciones Generales del Suelo Urbano. Definiciones de carácter general
- Capítulo II. Normas particulares para cada una de las zonas. Ordenanzas de la Edificación
- Capítulo III. Zona de ordenación en núcleo existente

3. NORMATIVA DE URBANIZACIÓN

La normativa de Urbanización se aplicará para los Proyectos de Urbanización que desarrollen viales existentes y de nueva apertura y zonas de nueva edificación en Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

3.1. Red viaria. Las siguientes normas se complementan con las determinaciones especificadas en los planos de alineaciones y rasantes, las cuales prevalecerán en caso de duda:

- Tipos de vías: Se distinguen dos tipos de vías, las del núcleo consolidado y las de nueva apertura.
- Pendientes máximas: Las de nueva apertura que conecten sectores independientes tendrán como máximo un 10% de pendiente y las interiores de los sectores podrán llegar al 15% de pendiente.
- Secciones transversales mínimas: En las vías del primer tipo se mantendrán. En las segundas serán como mínimo de

7,00 m con bombeo del 2%. En terrenos con pendientes mayores del 30% se podrá reducir a 6,00 m con una calzada mínima de 5,00 m.

- Radios mínimos: El radio mínimo del eje de la calle será de 10 m en la zona de ensanche y urbanizable. Se permitirán intersección de calles ortogonalmente, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la altura de la acera más pequeña.

- Aparcamientos: El tamaño de las celdillas para automóviles será de 4,5 x 2,2 m como mínimo. La superficie mínima por plaza en todos los casos se atenderá a lo preceptuado en el Reglamento de Planeamiento.

- Tipos de pavimento: El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor dependerá fundamentalmente:

- La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico a soportar.
- La naturaleza del terreno.

- Las condiciones climáticas de la zona.

- Las secciones estructurales mínimas del firme serán:

- Para firme rígido: Base granular de 20 cm y pavimento de hormigón de 20 cm.

• Para firme flexible: Sub-base granular de 25 cm de espesor. Base de piedra partida de 15 cm.

• Capa de rodadura constituida por un triple riego

• Bordillos: de sillería dura u hormigón, de dimensiones mínimas de 28 cm de altura, 12 cm de anchura en la parte superior y 14 cm de anchura en la parte inferior, debiendo quedar visto como mínimo 14 cm una vez colocados.

• Acerados: las aceras se podrán construir de los tipos siguientes: soladas con baldosa hidráulica sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

Canalizaciones para teléfono y electricidad:

Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de éstos seguirá lo indicado por las Compañías suministradoras.

3.2. Redes de saneamiento.

Redes de evacuación.

Se recomienda la utilización de un sistema separativo cuando sea posible verter con facilidad a cauces naturales y cuando se trate de zonas de baja edificabilidad: Menos de 1 m³/1 m² y exista espacio suficiente.

En otro caso se utilizará el sistema unitario, aunque si topográficamente es posible, se preverán pozos aliviaderos en algunos puntos. Este sistema podrá ser aconsejable también cuando no se precise una depuración biológica completa, vertido a colector existente.

En algún caso en concreto podrá emplearse el sistema de red única para aguas residuales con la limitación de que las cuencas parciales de recogida tengan una superficie pendiente y mediante cunetas, cruces pasos bajo calzada, etc., sean favorables.

Para el dimensionamiento de la red se adoptará como caudal de cálculo de aguas residuales el 85% del correspondiente a la dotación de abastecimiento que se considere la cual se evaluará como mínimo en 200l/hab./día afectado de un coeficiente de punta igual a 4 (consumo supuesto repartido en 6 horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cámaras de descarga automática (20 l/s) las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente si la pendiente del conducto es inferior al 2%, estudiándose la probabilidad de simultaneidad en la descarga de varias cámaras.

Para la evacuación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de los caudales de aguas pluviales, de las cuencas, extensión, coeficiente de esorrentía, distribución espacial respecto al sumidero, etc., así

como o el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros. Como norma general, el período de retorno de la precipitación de cálculo será como mínimo de diez años; si son de prever serios daños por avenidas, el mínimo se establecerá en 25 años.

Como medida de seguridad y economía, tanto si el sistema es unitario como si es separativo, se diversificarán los puntos de vertido de aguas pluviales mediante la ejecución de aliviaderos de crecida, si las condiciones topográficas son favorables y desde luego, siempre que se garantice una dilución suficiente de aguas residuales en el sistema unitario (caudal de crecida superior a cinco veces el de aguas negras).

La pendiente mínima de las conducciones será de dos por mil. Si el sistema es separativo, en los tramos superiores de la red de aguas negras, la pendiente no deberá ser inferior al cinco por mil.

Las velocidades habrán de estar comprendidas entre 0,6 m/s y 3 m/s. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/s.

El diámetro mínimo de la red de aguas residuales será de 25 cm salvo las acometidas domiciliarias, que tendrán un diámetro mínimo de 20 cm, aunque se recomienda colocar tubería mínima de 30 cm (en el supuesto de que las velocidades sean aceptadas). En sistemas separativos, el diámetro mínimo será de 30 cm.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado o de fibrocemento especial para saneamiento. Se recomienda emplear ésta última cuando sea previsible la existencia de un servicio de mantenimiento.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y rasante así como en los encuentros de ramales y cambios de sección. Si la tubería es de hormigón vibrado, la distancia máxima admisible entre dos pozos consecutivos será de 50 m.

El recubrimiento mínimo de la red de saneamiento será de 1,20 m. Si por causa justificada esto no es posible se adoptarán las pertinentes medidas de protección.

En el caso de que estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento esta discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que las separaciones entre las generatrices exteriores de ambas, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sean superiores a 50 cm. Cuando esto no sea posible por falta de espacio se adoptarán las medidas de aislamiento convenientes.

Si existe espacio suficiente, el trazado discurrirá bajo acera o zona verde, en caso contrario se ubicará la conducción bajo el centro de la calzada. Si el ancho de la calle es superior a 20 m y el suelo es urbano o urbanizable ambos lados, se dispondrá doble conducción.

A las obras de urbanización, antes de la extensión del pavimento, se colocarán las acometidas domiciliarias precisas, a razón de una por parcela.

Como norma general, cuando existe recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m² de calle como mínimo. Todos los absorbentes irán provistos de sifón en acometida a la red.

Los pozos de registro, arquetas, absorbedores, etc..., serán de los tipos que en cada momento sean exigidos por los Servicios Técnicos Municipales.

Explotación:

El servicio de mantenimiento procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc., en particular, los absorbedores serán revisados antes de la época de lluvias. En este sentido, el servicio de mantenimiento se empeñará en evitar que el vecindario arroje escombros o desperdicios a pozos o absorbedores. También cuidará de que las cámaras de descarga estén siempre en perfecto estado de mantenimiento.

Para el establecimiento de tarifas se recomienda cargar su importe en las correspondientes al abastecimiento de agua potable.

Vertido:

La regulación de vertidos viene dada en la Ley 29/1985, de Aguas, así como sus Reglamentos de desarrollo.

El vertido de aguas residuales podrá realizarse a colector existente o a cauce público con las condiciones que a continuación se expresan.

En caso de efectuar la injerencia a instalaciones existentes, el organismo responsable de las mismas autorizará si procede y en cualquier caso fijará el caudal de vertida máxima admisible.

Cuando el vertido se produzca en cauce público, se atenderá a los dispuestos en el Real Decreto de 16 de noviembre de 1958, Orden Ministerial de Obras Públicas de 4 de septiembre de 1959 y Orden de 23 de marzo de 1960 y demás legislación aplicable y se adoptarán las medidas de depuración que procedan.

Si las aguas residuales son de procedencia industrial, la depuración será obligatoria si proceden del consumo humano en núcleo urbano, será igualmente obligatoria la depuración en tanto en cuanto pueda asegurarse el mantenimiento de las instalaciones.

Se procurará que el punto de vertido esté lo suficientemente alejado aguas arriba de otros núcleos, captaciones y tomas para cualquier tipo de aprovechamiento, como para que se produzca una autodepuración suficiente y aguas abajo del propio establecimiento, etc., o se produzcan molestias al vecindario.

Si el cauce al que se vierten aguas residuales procedentes del consumo humano está habitualmente seco, podrá tolerarse el vertido a pozos filtrantes a su lecho.

En cualquier caso, será el organismo oficial competente el que autorice los vertidos y determine las condiciones que hayan de imponerse.

Para el vertido de aguas pluviales siempre que topográficamente sea posible, se hará de modo disperso mediante aliviaderos de crecida o distintos terminales, teniendo en cuenta el evitar en lo posible sobrecarga de colectores inferiores o de otras instalaciones, así como que los vertidos no causen daños o perjuicios.

Si el vertido es un cauce público, se tendrán en cuenta los caudales emitidos en relación con la capacidad de dicho cauce, tomándose las medidas oportunas para evitar inundaciones de propiedades, así como el estancado de las aguas.

El vertido de aguas residuales deberá concentrarse en un solo punto, tanto por razones sanitarias como por facilidad para las instalaciones de depuración. No obstante el proyectista determinará la solución más conveniente según las circunstancias de cada caso.

Depuración:

Las estaciones de depuración de aguas residuales estarán sometida a tramitación de Informe Ambiental según Decreto 153/96.

Por lo que respecta a las aguas residuales industriales, en todos los casos se adoptarán las medidas de depuración apropiadas de forma que se garantice la inocuidad de los afluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano se tendrá en cuenta lo siguiente:

Como norma general, se proscriben las fosas sépticas individuales, salvo en las viviendas de carácter agrícola ubicada en suelo calificado como no urbano.

Las fosas sépticas colectivas quedan prohibidas en suelo urbano. Solo serán toleradas en aquellas zonas de carácter residencial que generen un punto de vertido que esté ubicado a más de mil metros de algún sistema de saneamiento al que sea posible efectuar la acometida. La fosa séptica estará dotada de pozo o galería filtrante. Se proscribirá también esta solución en terrenos permeables que puedan dar lugar a contaminación de acuíferos.

En todos los casos será precisa autorización municipal, requiriéndose un informe geológico al respecto.

El sistema de depuración deberá formar parte de los proyectos de saneamiento (o de urbanización) que comprendan terminales de vertido.

3.3. Abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se hará desde la red municipal.

En el caso de derivación de una red establecida con anterioridad, se cumplirán además todas las disposiciones que determine la compañía suministradora o el organismo correspondiente, el cual a su vez, se comprometerá a suministrar el caudal autorizado, garantizando su continuidad.

Calidad de agua:

Como norma general, el agua carecerá de gérmenes patógenos. Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, por lo que en los proyectos aludidos se incluirá la partida correspondiente. Las obras de captación incluirán las medidas de protección y anticontaminación que sean necesarias.

Dotaciones:

En cada caso concreto se estimarán las características de los núcleos a establecer desde el punto de vista de sus necesidades hídricas, teniendo en cuenta el volumen de población y su situación, su progresividad y regresividad, las variaciones estacionales, el factor turístico, la localización industrial, el régimen de aportaciones, la calificación residencial, etc. El proyectista determinará a cada caso y en función de los factores señalados, las dotaciones de cálculo que en cualquier caso vendrán limitadas por las disponibilidades reales de agua.

Si ésta no es condición limitativa, se recomienda una dotación mínima de 250 l/hab./día. El mínimo no deberá ser inferior en ningún caso a 200l/hab./día el suelo calificado de residencial unifamiliar aislado el mínimo no bajará de 250 l/hab./día.

Almacenamiento y regulación:

Todas las edificaciones estarán dotadas de almacenamiento propio, en forma de aljibe o depósitos elevados, de forma que la capacidad total sea de 1 m³/vivienda como mínimo.

Red de distribución:

La red de distribución se dimensionará considerando al consumo del día medio repartido en seis horas, con lo que se obtiene un caudal punta de cuatro veces al caudal medio horario, la red de distribución resultante tendrá un diámetro mínimo de 80 mm.

No obstante en algunos casos de características muy limitadas, que se justificarán técnicamente, podrá ser aconsejable o admitirse un dimensionamiento considerando un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario (consumo supuesto repartido en diez horas), con un mínimo de 60 mm. de diámetro para las tuberías.

Se recomienda la adopción del sistema de red en malla.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. Opuestamente, no deberán superarse presiones de 60 m.c.a. en ningún punto de la red, esto se evitará mediante el escalonamiento de los depósitos suministradores o bien, mediante la intercalación de válvulas de reducción.

En zonas de elevada densidad de población se recomienda no utilizar tubos metálicos en la red de distribución.

En la ejecución de obras de urbanización, se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliar que servirán cada una de ellas como máximo a dos parcelas, con sus ramales y llaves, antes de la extensión de pavimento o acerado.

Siempre que sea posible, la red discurrirá bajo acerado o en zona verde. El recubrimiento mínimo será de 20 cm si esto

no es posible, el proyectista estimará la procedencia o tipo de protección aconsejable, por ésta u otras causas.

Se procurará evitar en lo posible los puntos altos y bajos en la red considerando el perfil longitudinal. No obstante en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos las válvulas de desagüe que procedan para el vaciado total de la red.

Se colocarán bocas de riego e incendio a distancias no superiores a 150 m., las cuales serán tenidas en cuenta en los cálculos considerando que pueden estar tres de ellas en funcionamiento simultáneo proporcionando un caudal de 5 l/s por unidad.

También se tendrán en cuenta los puntos de tomas con sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas, centros cívicos, etc.

Las arquetas para registro y alojamiento de válvulas serán del tipo que utilice la Diputación o el organismo técnico responsable del servicio de los sistemas de abastecimiento que comprendan varios núcleos o municipios.

3.4. Energía eléctrica y alumbrado.

Suministro:

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Dotaciones:

La dotación mínima será de 0,8 kW/habitante.

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado no serán inferiores a los siguientes:

CLASES DE VIAS	ILUMINACION	FACTOR DE UNIFORMIDAD
Acceso exterior y penetración	12 lux.	0,4
Distribución	8 lux.	0,3
Servicio	4 lux.	0,25
Peatonales	2 lux.	0,15

Redes y centros de transformación:

Las líneas de distribución tanto para el alumbrado público como para el doméstico serán subterráneas así como en zona urbana o urbanizable las de Alta Tensión.

Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

3.5. Otros servicios.

Basuras y limpieza:

Se preverán los servicios de recogida de basura que sean necesarios, tanto en lo que respecta a medios humanos y materiales como a programación del servicio. Así se especificarán los itinerarios de recogida y el programa de conservación y limpieza.

3.6. Espacios libres.

Los proyectos de Urbanización deberán detallar y evaluar el acondicionamiento de los espacios libres y verdes tanto en su posible pavimentación parcial como en los elementos vegetales y de mobiliario urbano. A estos efectos se presentará documentación gráfica a escala mínima 1:100 con los pormenores de estas zonas y en la Memoria y Presupuesto, la definición exacta de los tipos vegetales, su envergadura y costo; que siempre será como mínimo el 5% del gasto total de la Urbanización.

Al menos el 30% de éste área deberá tener una pendiente inferior al 30%. Las de juego de niños (círculo inscrito > 12 m) tendrán una pendiente máxima del 20%.

4. NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN

4.1. Definiciones y criterios de medición.

4.1.1. Definiciones básicas de conceptos.

Alineación de la edificación:

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con las alineaciones de parcelas, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella.

Separación a linderos:

Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de una alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos y elementos salientes, y, las constituciones bajo rasante no se tendrá en cuenta los aleros.

Superficie de fachada:

Es la superficie que se rige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

Alturas:

Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos posteriormente en el presente documento.

Perfil de edificación:

Es la figura que alberga un determinado núm. de plantas. Es la figura por encima de la rasante o por debajo de la misma, este perfil se entiende como máximo.

Planta baja de un edificio:

Es aquella cuyo piso está situado, en más de un 60% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,50 m por encima o 1,00 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres públicos o privados perimetrales.

Sótano:

Es toda aquella que se sitúa bajo una planta baja, bajo una rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada será en todos los casos inferior a 1,50 m en

más de 60% de su perímetro; en caso de no cumplir esa condición se considerará un semisótano.

Patios:

- Interiores: Son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; como espacios para extender la ropa; o para disponer de forma integrada y accesibles los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

- Exteriores: Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

Los patios de cualquiera de los tipos anteriores que sirven simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados, y, los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

4.1.2. Medición del aprovechamiento de la edificación.

Computarán con carácter general como parte de aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre.

- Los elementos macizos de la edificación.

- Los patios y los conductos de instalaciones de $0 < 1,50$ m.

- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 50% de su superficie).

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m. de altura.

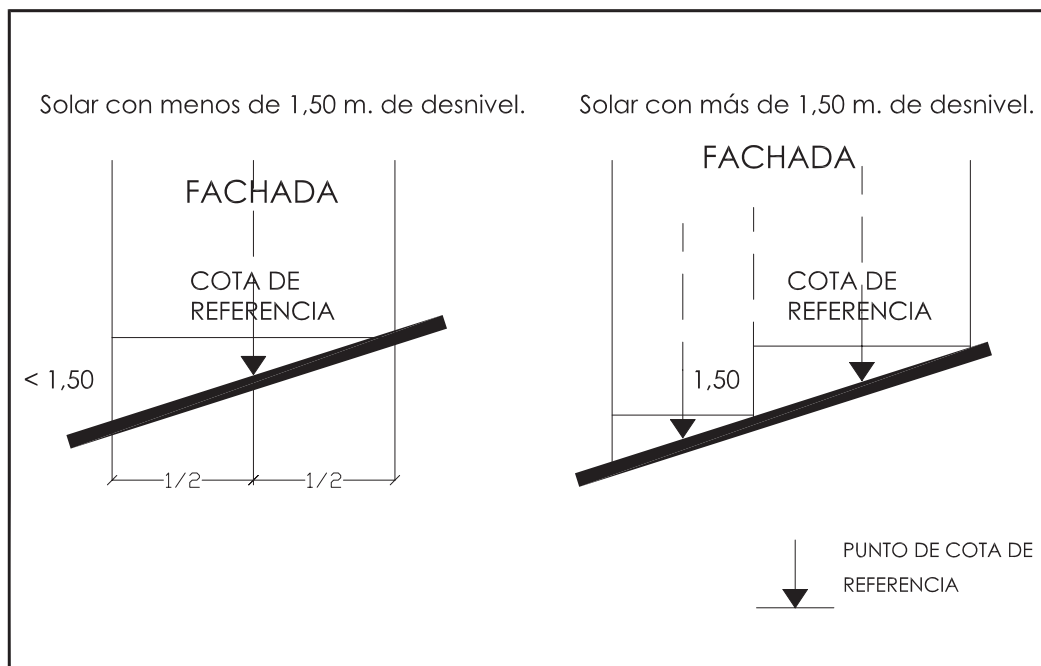
- Los patios y conductos de instalaciones de $0 > 1,50$ m.

- Los porches de uso público.

4.1.3. Medición de alturas.

La cota de Referencia de medición de altura será la que tiene el solar en el punto medio de su fachada. Cuando entre los extremos de la alineación existe un desnivel superior a 1,50 m se escalonará cada 1,50 m a partir del punto más alto (ver croquis A).

Croquis A



En solares de esquina:

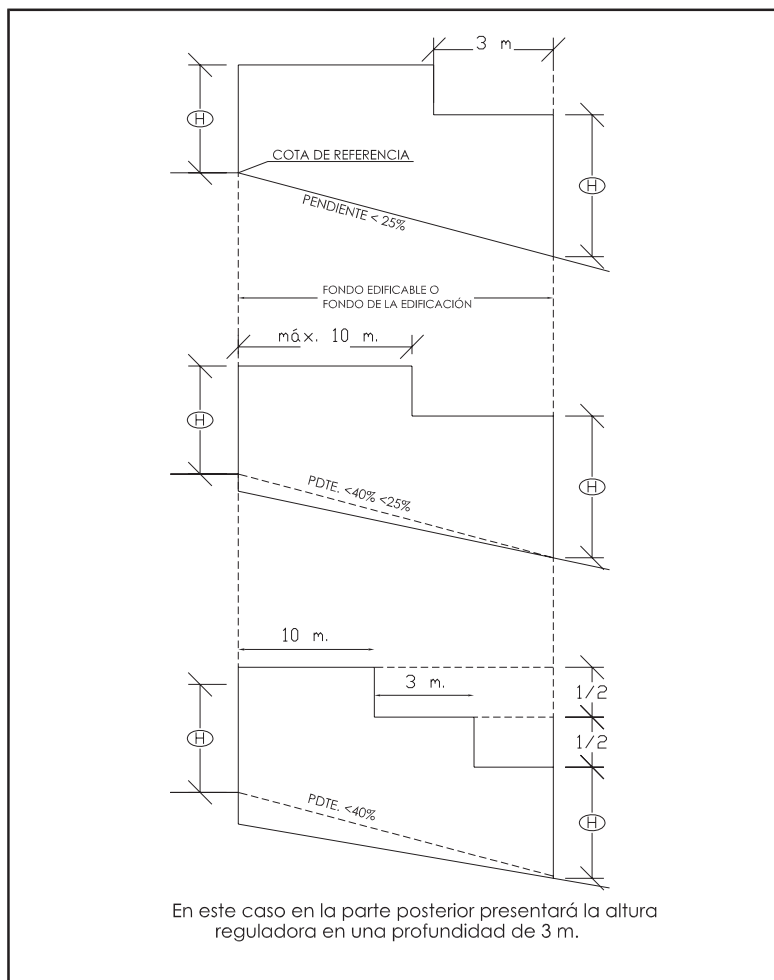
Se tratan ambas fachadas, con el mismo criterio como si se tratase de una sola.

Alturas en terrenos en pendiente:

Cuando el fondo edificable definido en el artículo 3-2-4 no se produce en un plano horizontal sino inclinado (terrenos en pendiente) el edificio debe encontrarse según planos horizontales cuyo fondo depende de la pendiente del terreno. A estos

efectos el plano inclinado que manda es el que se produce entre la línea de fachada y el nivel del terreno en el límite del fondo edificable hasta el 25% no se escalona. En edificios entre el 25% y 40% el escalonamiento se produce a los 10 m de la fachada. A partir del 40% el escalonamiento se produce a los 10 m. de la fachada, teniendo los siguientes escalonamientos un máximo de 3,00 m (ver croquis B).

Croquis B

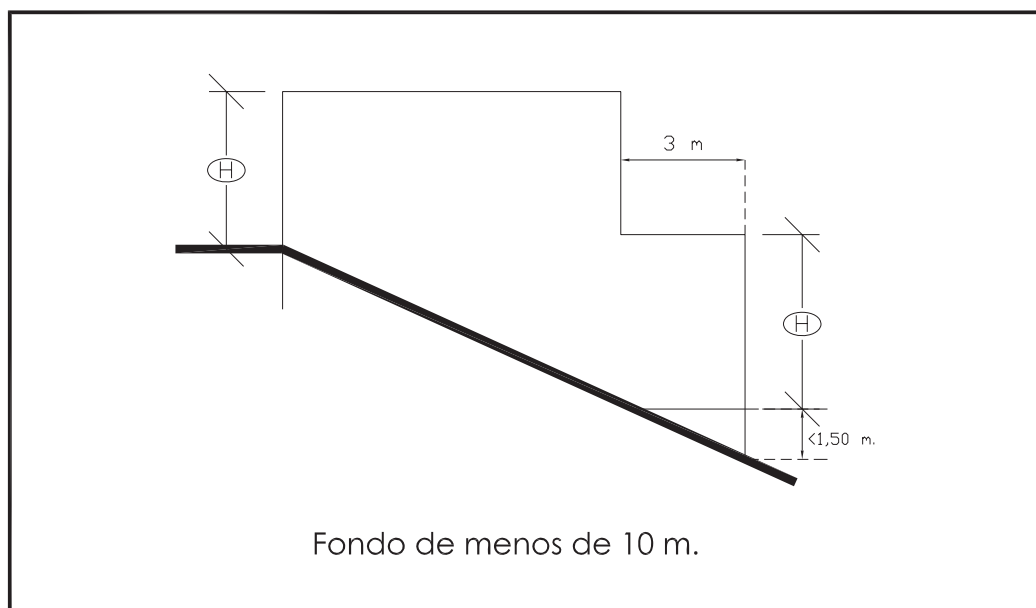


Casos límite:

Caso de solares de muy escaso fondo (menos de 10 m) situado en terrenos en pendiente; se mantendrá la altura correspondiente a la fachada hasta un plano situado a 3 m. del fondo

edificable, debiendo la fachada o paramento vertical correspondiente a dicho fondo presentar una altura igual a la fachada principal y cubriendo obligatoriamente dicho plano horizontal de 3 m con cubierta de teja (mínimo 30% de pendiente) ver croquis C.

Croquis C



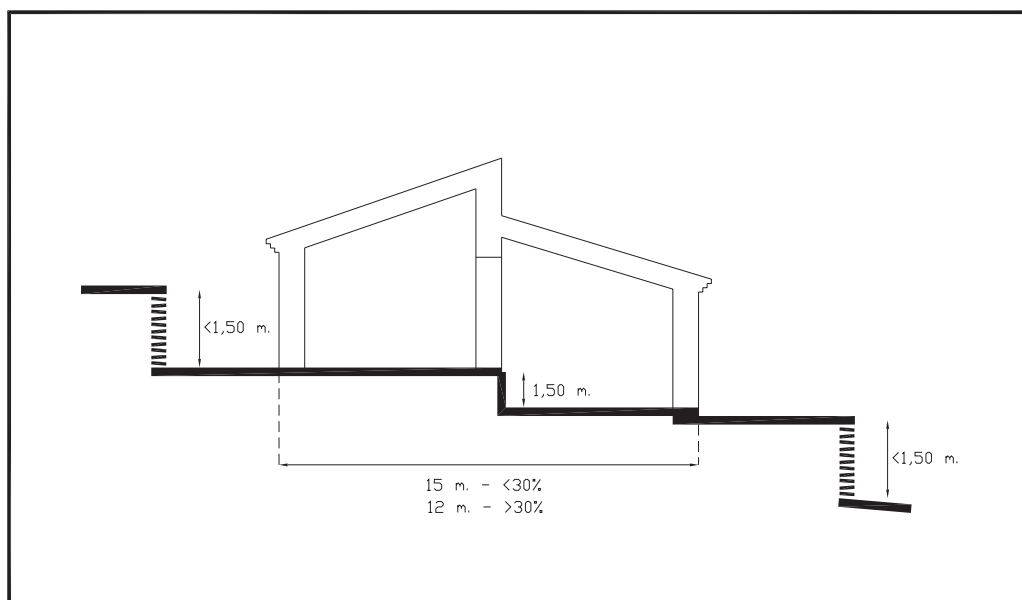
Medición de alturas en el suelo no urbanizable:

La altura (máxima 1 planta + planta semisótano) se tomará en el punto más bajo del terreno donde se asiente la edificación. No permitiéndose modificación alguna del terreno.

Sobre dicha cota se permitirá como máximo un pequeño muro de 1,50 m de altura (siempre que sea tratado como muro de contención) ejecutado con piedra a la usanza tradicional en su color natural.

El fondo edificable en el sentido ascendente del terreno será máximo de 12 m para pendientes inferiores al 30%. La edificación se escalonará, caso necesario, acomodándose al terreno, pudiendo producirse un muro de contención posterior del terreno que nunca podrá ser superior a 1,50 m (ver croquis D).

Croquis D



4.1.4. Fondo edificable de la Edificación.

Existen varios supuestos:

a) Se mantiene el existente de la edificación previa o en el caso excepcional de no existir edificación, se toma la línea que une los fondos Edificables de los colindantes con un máximo de 20 m.

b) Se asigna un fondo edificable máximo de 20 m dentro del cual se configura la edificación de acuerdo con el artículo precedente 3.2.3.

4.1.5. Tratamiento de la cubierta de los edificios, terrazas y tejados.

En general los edificios deben disponer al menos un 50% de su cubierta ejecutada al modo tradicional de teja árabe envejecida o antigua.

Los pretils de las terrazas ocuparán un máximo del 50% de la longitud de las fachadas exteriores, el resto de la terraza deberá retranquearse un mínimo de 2 m de la edificación con-

tados desde la fachada a la calle, ejecutándose mediante un faldón de teja árabe envejecida y no pudiendo dicho tejado tener más de 1,50 m de altura en todos sus puntos.

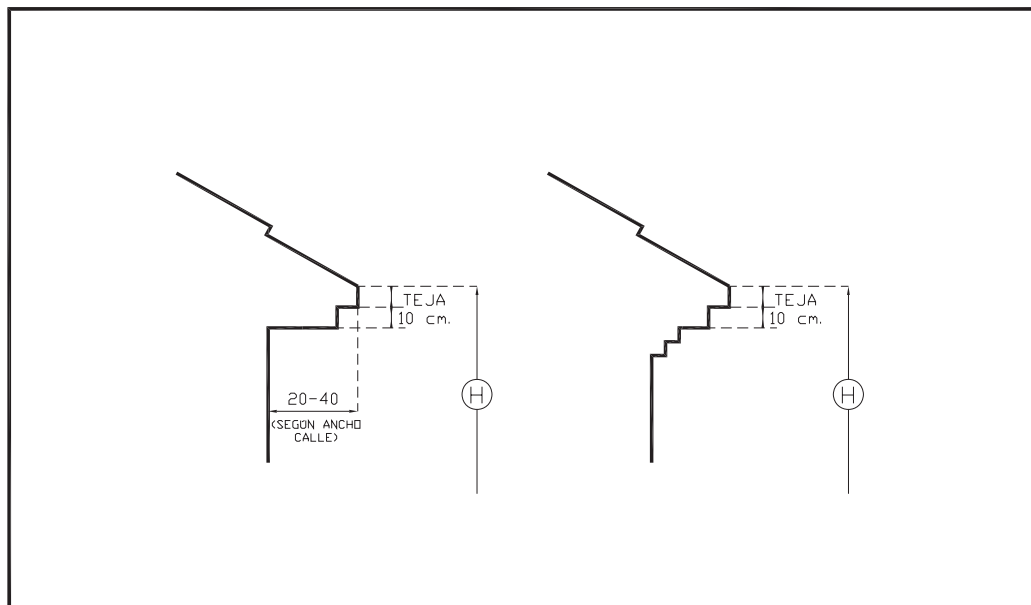
La máxima pendiente para tejados será del 45% y la mínima del 25%.

Cualquier edificación por encima de la cubierta (solo se permiten casetones de salida y lavaderos con un máximo del

15% de la superficie del solar), conductos de humo, etc., solo podrán sobresalir un máximo de 3 m de altura y siempre cubierto de teja tradicional y cumpliendo el requisito de Aleros.

Los aleros máximos permitidos serán de 20 cm para calle < 6 m y de 40 cm para calles de mayor ancho de 6 m. Nunca podrán presentar el grosor del forjado. Su máximo canto será de 10 cm pudiendo producirse en forma escalonada (ver croquis F).

Croquis F



Las terrazas deberán quedar exentas de cubrición alguna tales como elementos desmontables tipo invernadero (barandas, etc.) pudiendo únicamente.

Disponer de toldos de tela de carácter provisional y pérgolas de fábrica o madera con cubierta vegetal. Se prohíben expresamente las cubiertas provisionales de uralita o similar y cañizos sin cubrición vegetal.

4.2. Condiciones de habitabilidad de la edificación.

4.2.1. Dimensiones mínimas en viviendas.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor de una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

En las viviendas con más de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condiciones estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Las cocinas no integradas al salón-comedor, es decir abierta a él, deberán tener ventilación mediante ventana al exterior (1/10 de la superficie de la cocina).

- Dimensiones mínimas:

- Salón-comedor ≤ 2 dormitorios -14 m²
- Salón-comedor ≤ 3 dormitorios -18 m²
- Salón-comedor ≤ 4 dormitorios - 20 m²
- Dormitorio doble ≥ 10 m²
- Dormitorio sencillo ≥ 6 m²
- Baños ≥ 3 m²
- Cocinas ≥ 5 m²
- Vestíbulo ≥ 2 m²/ancho > 1,20 m
- Pasillos $\geq 0,90$ m

4.2.2. Dimensiones mínimas en zonas comunes.

Los portales para dos o más viviendas tendrán una anchura mínima de 1,50 m y no menos de 1,50 m de fondo en contacto con el plano de fachada de acceso.

- Escaleras:

La anchura mínima del espacio de escalera, entre parámetros, será de 2,00 m y el de los tramos medido entre los elementos que los limiten (pared de la caja de escaleras y barandilla, antepecho o cierre del hueco del ascensor) será de 1,00 m.

La anchura mínima de la huella, sin cortar el vuelo, será 27 cm, y la altura de la tabica no excederá de 18 cm.

Las dimensiones de las escaleras y características de las mismas se regirán por lo establecido en la Normativa Básica contra incendios en vigor.

La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos medida horizontalmente será de 12 cm.

La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos por piso, cuya superficie será mayor de 1,00 m².

4.2.3. Patios de ventilación e iluminación.

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado

como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

Atendiendo a su situación en el edificio, se distinguen las siguientes clases:

- Patio de parcela:

- Cerrado: Es aquel que está situado en el interior de la edificación, o el que situado en su perímetro exterior es susceptible de ser cerrado por edificaciones colindantes.

- Abierto: Es aquel que está situado en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación.

- Patio de manzana:

Es aquel que tiene definida gráficamente por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas

Colindantes, formar un espacio libre.

Anchura de patios:

Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachadas opuestas.

La anchura mínima del patio no podrá ser ocupada con cuerpos salientes.

Altura de patios:

La altura de patio se medirá ala coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. No se tendrá en cuenta la altura de la parte de paramentos de la edificación que delimiten el ámbito del patio cerrado en menos del veinticinco por ciento (25%) de su perímetro.

Patios en viviendas unifamiliares:

La dimensión de cualquier lado del patio al que recaigan piezas habituales será igual o superior a H/3, con mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros. en los restantes casos la dimensión será libre.

Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que doce (12) metros cuadrados.

Patios en edificios destinados a usos distintos del de vivienda unifamiliar:

La dimensión de los patios cerrados se establece en función del uso de la s piezas que abren a ellos y de la altura (H) de patio, medido de la forma citada anteriormente.

En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permitirá trazar en su interior una circunferencia igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos se entiende por la luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento hasta el muro o lindero más próximo.

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

4.2.4. Dotación mínima de uso comercial.

Salvo el caso de Centros Comerciales en Edificio específico de tal uso, la superficie mínima para un local comercial o de uso terciario en general será de 25 m y una fachada mínima de 3 m.

La altura libre mínima en este tipo de locales será de 2,80 m. Asimismo se autorizará que en la dependencias auxi-

liares destinadas a aseos, almacén y otros usos similares, la altura libre se reduzca a 2,25 m.

Todos los locales de planta baja destinados a usos no residenciales tendrán acceso directo desde el exterior del edificio.

Ninguno de los pasillos que se establezcan en las zonas destinadas al público podrá tener una anchura inferior a 1,20 m.

Los locales dispondrán de un cuarto de aseo. Cuando el local tenga más de 100 m² dispondrá de un aseo para mujeres y otro para hombres. Esta dotación se incrementará con esos mínimos servicios a partir de 250 m² y cada 150 m² adicionales.

Los cuartos de aseo se instalarán con el debido alejamiento y aislamiento de la sala destinada al público, en locales con ventilación directa o forzada, y bien iluminados.

El acceso a los aseos no se podrá realizar de forma directa desde la cocina u oficio, los comedores, o el lugar donde se elabore, manipule o almacene alimentos.

La parte de los locales con rendidos en el presente artículo destinada a la estancia continuada de personas, tendrá ventilación natural, ayudada por la artificial, si fuese preciso, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para ésta última se exigirá, la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 cm² de locales.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros almacenes podrán tener solo iluminación y ventilación artificiales.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada, y, los mismos incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno, u otra instalación similar, se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima de 200 cm², que deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada.

4.2.5. Dimensiones mínimas en aparcamiento.

Para vehículos de dos ruedas:

Trescientos sesenta (360) centímetros de longitud por quinientos (500) centímetros de anchura.

Para vehículos automóviles:

Cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud por doscientos veinte (220) centímetros de anchura.

Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida:

Trescientos cincuenta centímetros (350) de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud.

Las anchuras citadas se entenderán de dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta el diez por ciento (10%) de la anchura y longitud de la plaza.

Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo similar dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre público, pudiéndose eximir de ésta 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.

La altura mínima en todos sus puntos será de 2,20 m. La anchura de las rampas de acceso será de 2,80 m para menos de 40 vehículos y de 6 para mayor número, o bien disponer de doble puerta de entrada y salida independientes teniendo en este caso una anchura de 2,80 m. Las anchuras de las calles de maniobra interior $\geq 4,50$.

5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

Í N D I C E

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Artículo 1. Parcela.
- Artículo 2. Solar.
- Artículo 3. Terreno Natural.
- Artículo 4. Definiciones relativas a la edificabilidad.
- Artículo 5. Ocupación de Parcela.
- Artículo 6. Alineación del Vial.
- Artículo 7. Línea de Fachada.
- Artículo 8. Alineación de Edificación.
- Artículo 9. Ancho del Vial.
- Artículo 10. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.
- Artículo 11. Reglas sobre retranqueos.
- Artículo 12. Separaciones mínimas a Linderos Privados y Públicos.
- Artículo 13. Manzana.
- Artículo 14. Profundidad Edificable.
- Artículo 15. Espacio Libre Interior de Manzana o Patio de Manzana.
- Artículo 16. Medianerías.
- Artículo 17. Reglas sobre Medianerías.
- Artículo 18. Cuerpos Salientes.
- Artículo 19. Elementos Salientes.
- Artículo 20. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.
- Artículo 21. Criterios de medición de alturas.
- Artículo 22. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.
- Artículo 23. Normas de edificación en ladera.
- Artículo 24. Planta Baja.
- Artículo 25. Planta Sótano.
- Artículo 26. Plantas Altas.
- Artículo 27. No se admite ático.
- Artículo 28. Normas específicas de la edificación residencial.
- Artículo 29. Aparcamientos.
- Artículo 30. Elementos técnicos de las instalaciones.
- Artículo 31. Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.
- Artículo 32. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes.

CAPÍTULO II

NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS ZONAS. ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

- Artículo 33. Ordenanzas de la edificación.
- Artículo 34. Zonas
- Artículo 35. Ordenanzas de la edificación y usos.

CAPÍTULO III

ZONA DE ORDENACIÓN EN NÚCLEO EXISTENTE

- Artículo 36. Definición y objetivos.
- Artículo 37. Delimitación y zonificación.
- Artículo 38. Condiciones de ordenación.
- Artículo 39. Condiciones de la edificación.
- Artículo 40. Condiciones de uso.
- Artículo 41. Aparcamientos y garajes en los edificios.
- Artículo 42. Condiciones estéticas particulares.

REGULACIÓN DEL SUELO URBANO: ORDENANZAS

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Parcela.

Se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de la edificación y el número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación. Su dimensión habrá de ser igual o superior a la que se marque como mínima en las correspondientes ordenanzas para ser edificable.

Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

1. La unidad de parcela resultante no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
2. Cuando en las Ordenanzas de Zona se establece una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lados, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 67 de la LOUA. La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. Parcela mínima: se considerará como parcela mínima aquella de superficie igual a 70 m² y fachada de 6 m salvo que con carácter particular se defina otra.
5. Se exceptúan de esta condición aquellas parcelas catastrales, anteriores a la aprobación definitiva de esta Ordenanza, de menor dimensión.

Artículo 2. Solar.

Es la parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización que establecen la LOUA y estas Normas, es apta para ser edificada de forma inmediata.

Mientras no se proceda a su edificación, será obligatorio realizar un muro de cerramiento en su alineación al vial público con una altura máxima de 2,50 metros, debiendo ser enlucido y pintado en color blanco, debiéndose mantener en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

Artículo 3. Terreno natural.

A los efectos de aplicación de estas ordenanzas, se define como terreno natural:

- a) El terreno natural propiamente dicho, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él.
- b) El terreno resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización aprobado y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.

Artículo 4. Definiciones relativas a la edificabilidad.**1. Superficie de techo edificable.**

Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de Bajas y Altas, así como los sótanos.

En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantengan, así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.

La superficie de los cuerpos salientes abiertos, las plantas diáfanas, los pasajes públicos y los porches cubiertos computarán a estos efectos en un cincuenta por ciento.

No computarán a efectos de edificabilidad el sótano y los semisótanos que se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela.

2. Índice de edificabilidad bruta o de zona.

Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2 t/ m^2 s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie de cada zona o sector.

3. Índice de edificabilidad neta para cada uso.

Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2 t/ m^2 s (metros cuadrados de techo/ metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso.

Artículo 5. Ocupación de parcela.

1. Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2. En las Ordenanzas de Edificación correspondientes a cada zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la edificación referidos a las parcelas.

3. Los sótanos resultantes de excavaciones, nivelaciones y rebajes de terreno no podrán sobrepasar el porcentaje de ocupación máxima de parcela. No obstante, la superficie del sótano podrá ocupar hasta un 25% más de ocupación de su ordenanza siempre que sea para uso de aparcamiento, se cumpla la separación a linderos públicos y privados y se garanticen, en su caso, el ajardinamiento del resto de la parcela.

4. Los terrenos no ocupados por la edificación al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún otro tipo de aprovechamiento en superficie, más que el correspondiente a los usos Zonas Verdes y Deportivo de los contenidos en las presentes Normas, siempre que, en este segundo caso, no existan cuerpos de edificaciones que sobresalgan de la cota natural del terreno.

5. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de las parcelas con sujeción a los requisitos formales que establecen estas Normas para los patios mancomunados, salvo en aquellos casos en los que la ordenanza de la zona lo prohíba expresamente.

Artículo 6. Alineación del Vial.

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

Artículo 7. Línea de Fachada.

Es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.

Artículo 8. Alineación de Edificación.

Línea que señala el límite de la edificación y que podrá coincidir o no con la línea de fachada.

Artículo 9. Ancho del Vial.

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

a) Si las alineaciones de vialidad esta formadas por rectas y curvas paralelas con distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales, se tomara esta distancia como ancho de vial.

b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas, presentan estrechamientos o ensanches u otro tipo de irregularidad, se tomara como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho puntual en el lado y tramo considerados.

c) En cualquier caso, a los efectos de determinación de la altura reguladora, predominara el criterio de homogeneidad de altura en la calle, tanto para estrechamientos como para ensanches puntuales.

Artículo 10. Retranqueos de la edificación respecto a la alineación.

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

a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

b) Retranqueo en todas las plantas de una edificación.

c) Retranqueo en las Plantas Altas de una edificación.

d) Retranqueo en Planta Baja para formación de pórticos o soportales.

Artículo 11. Reglas sobre retranqueos.

1. No se permiten retranqueos en las zonas o sectores donde expresamente se prohíban por las correspondientes ordenanzas.

2. En las zonas o sectores en que expresamente se permitan los retranqueos, se admitirán fachadas porticadas configurando soportales. En tales casos, las Ordenanzas de cada Zona o Sector fijarán los parámetros correspondientes. En cualquier caso, la anchura del soportal nunca será inferior a 2,50 m y su altura libre no será inferior a 3,50 m.

3. No se permiten retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

Artículo 12. Separaciones mínimas a Linderos Privados y Públicos.

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

El valor de tales parámetros se determina en las Ordenanzas específicas de cada zona.

2. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajes del terreno, deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos contenidos en las normas de edificación en ladera.

3. Las instalaciones deportivas y piscinas que no constituyen cuerpo edificado sobre rasante, podrán situarse a una distancia mínima de 2,00 m de los linderos públicos y privados, sin tener que cumplir las distancias marcadas por las ordenanzas de zona.

Artículo 13. Manzana.

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

Artículo 14. Profundidad Edificable.

Es la distancia normal a la línea de fachada, medida sobre la rasante definitiva del terreno, entre la alineación de la edificación y su fachada posterior, incluidos los cuerpos salientes de esta última. Define el plano de fachada que da al espacio libre interior de manzana.

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

Artículo 15. Espacio Libre Interior de Manzana o Patio de Manzana.

En el espacio no ocupado por edificación aparente que resulta de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 16. Medianerías.

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

Artículo 17. Reglas sobre Medianerías.

1. Cuando por aplicación de diferentes alturas reguladores, retranqueos, profundidad edificable y otras causas, aparezcan medianerías al descubierto, éstas habrán de acabarse con los materiales y tratamientos propios de la fachada del edificio, y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza, vía pública, o parque, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrá abrir huecos, balcones, miradores, decorarlos con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, previa licencia municipal, estas deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones estéticas de aplicación.

4. En proyectos de compensación o reparcelación, podrán aplicarse las siguientes reglas:

Si la medianería que resulte de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianería con la normal de la fachada en el punto de su intersección sea inferior a 30°.

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

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

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

5. Quedarán exceptuadas del cumplimiento de lo especificado en el punto 4 del presente artículo las edificaciones localizadas en el Casco Antiguo, sobre las cuales resultarán de aplicación las determinaciones establecidas en la Normativa específica del referido ámbito.

Artículo 18. Cuerpos Salientes.

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edi-

cio) o de la alineación de la edificación o de la alineación del espacio libre interior de manzana.

2. Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto, tales como balcones, o bien cierres tradicionales acristalados.

3. Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior.

4. De forma genérica quedan prohibidos todo tipo de cuerpos salientes cerrados en las ordenanzas alineadas a vial.

5. Cómputo de superficies a efectos de edificabilidad.

a) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

b) La superficie, en planta, de los cuerpos salientes abiertos computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable.

c) La proyección de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos de ocupación máxima de parcela.

6. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja excepto los cierres típicos.

7. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,60 m de la medianería sobre el plano de fachada.

8. Ningún cuerpo saliente o marquesina se podrá disponer a una altura inferior de 3,00 m sobre el nivel de la acera. En todo caso no podrá sobrepasar el plano vertical levantado desde el bordillo de la acera. Ambas condiciones deben cumplirse simultáneamente.

9. El vuelo máximo de los cuerpos salientes con respecto a la alineación de fachada, para todos los casos y ordenanzas, no deberá ser superior a los 60 centímetros.

Artículo 19. Elementos Salientes.

Son aquellas partes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de los planos de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior de la misma.

Se atenderán a las siguientes regulaciones:

1. Los elementos salientes tales como los, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

a) Los elementos salientes, tales como aleros, cornisas y marquesinas, podrán disponerse a una altura superior a 3,00 m por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo máximo no rebase los 25 cm. Los aleros de tejado podrán tener un vuelo máximo de 45 cm.

b) Los elementos salientes tales como bajantes, canalones, etc., podrán situarse en fachada con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 10 cm, salvo casos justificados.

c) Los elementos salientes tales como molduras, imposta, etc. podrán disponerse en el plano de fachada con un máximo de 10 cm.

2. Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos se estará a lo que señalen las Ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal.

Artículo 20. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.

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

Artículo 21. Criterios de medición de alturas.

1. La altura del edificio se medirá desde la rasante de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de cubierta o con la cara superior del último forjado en el caso de terraza o cubierta plana.

2. Por encima de dicha altura solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, que deberá tener una pendiente igual o inferior al 50% no pudiendo sobrepasar la altura máxima de cumbrera de 3,75 m contados a partir de dicha altura reguladora máxima. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. El arranque del forjado de cubierta deberá coincidir con el alero, de forma que no se produzcan recrecidos sobre el forjado de techo de la última planta admitida.

b) Por encima de la altura máxima de cubierta, solo se permitirán los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo, como chimeneas, veletas, etc.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, tendrán una altura máxima total de 0,60 metros.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, según se regula en el artículo 30 de estas Normas.

e) Los casetones de acceso a terraza, con una altura de 2,70 m y una ocupación máxima de un 15% de la superficie total de la cubierta. La superficie máxima agrupada por núcleo de acceso será de 25 m². Asimismo, deberán tratarse con materiales similares al resto de la fachada e integrarse en la composición volumétrica del conjunto de la cubierta. En caso de existir casetón de ascensor, la altura del mismo será la mínima de acuerdo con su regulación específica.

3. Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el apartado 2.a) del presente artículo, podrán ser habitables si por las dimensiones y características de sus perímetros así lo permitieran, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

Deben plantearse en todo caso como ocupación de aquellos espacios que tradicionalmente estaban contruidos con tabiques conejeros, en avispero o palomeros, cuya misión era servir de soporte al tejado propiamente dicho.

Para la iluminación y ventilación de estos espacios habitables, se permiten ventanas inclinadas, ubicadas en el propio plano del faldón de cubierta, y buhardillas o gateras.

El acceso a estos espacios se hará únicamente y exclusivamente desde la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, a la que quedarán inequívocamente vinculados, prohibiéndose plantear en estos espacios viviendas independientes. En todo caso podrán ubicarse en estos espacios todo tipo de instalaciones del edificio, depósitos de agua, trasteros, tendaderos, etc. en cuyo caso no será necesaria la vinculación a la vivienda inmediata inferior.

La cornisa de la cubierta deberá coincidir necesariamente en las fachadas con el forjado de la última planta.

Artículo 22. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios con alineación obligatoria vial.

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

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a 1,50 metro, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metro, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media de cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá conforme a los modos expuestos que correspondan, considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

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

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle con mayor altura y desde la esquina, una vez salvado el chaflán se prolongará dicha altura hasta una distancia no superior a vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia máxima de 20 metros o un mínimo de 3 m de la linde medianera. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

En caso de que no pueda disponerse patio interior de manzana por la proximidad entre las calles, la altura reguladora será la correspondiente a cada calle, situándose el salto de altura en la línea intermedia entre las alineaciones opuestas.

1.4. Edificios con frente a plaza.

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

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

Se tomara como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha, de las que formen la plaza o afluyan a esta, de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza.

Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a uno de los viales de acceso, se tomara como altura reguladora la que corresponda a la plaza según se expresa en el párrafo anterior y, se mantendrá dicha altura una distancia equivalente a vez y media el ancho del vial de acceso. A partir de ese punto, la altura reguladora de la edificación será la correspondiente a dicha calle. El paramento originado por la diferencia de alturas será tratado como fachada y deberá llevar huecos y estar separado al menos 3 m del lindero medianero.

1.5. Edificios con fachada a parques, jardines, equipamientos y dotaciones.

En estos casos, la altura reguladora máxima será la más alta de las correspondientes a los dos frentes de calle de la misma manzana, contiguos a aquel de que se trate. Sobre estas zonas no se crearán servidumbres de ningún tipo. Se dará tratamiento de fachada y si hubieran de dejarse medianeras colindantes a dichas zonas, se presentara proyecto para su tratamiento.

2. Edificios exentos.

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, según lo especificado en el Artículo 24 de esta normativa.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima en ninguna sección longitudinal o transversal del edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

Artículo 23. Normas de edificación en ladera.

Siempre que se haya de disponer la edificación en terrenos con pendientes igual o superior al 20% entre la alineación del vial y el fondo de la parcela, serán de aplicación obligatoria las siguientes Normas:

1. Se crearán plataformas de nivelación y aterrazamientos. Tales planos de nivelación constituyen las cotas de referencia de la edificación.

2. Los muros de nivelación de tierras que hubieran de disponerse en el interior de la parcela, no alcanzarán en ningún punto de los linderos medianeros una altura superior a 2,50 m por encima o por debajo de la línea de rasante. En los demás puntos en el interior de la parcela, los muros de nivelación tampoco alcanzarán altura superior a los 2,5 m por encima o por debajo de la línea de rasante.

3. Bajo la cota de nivelación de la plataforma a la que se refiere la edificación, sólo se permitirá el uso de garajes o instalaciones complementarias.

4. La profundidad máxima edificada para la aplicación de esta Normativa en ladera será de 25,00 metros, debiendo limitarse dicha profundidad por alineaciones de viales (rodados o peatonales) en ambos extremos de la edificación.

5. Los muros, y especialmente los de alineación a calle, deberán ser tratados como fachada, expresándose su tratamiento en el proyecto objeto de Solicitud de Licencia.

6. En aquellos casos en los que, bien por las singulares características naturales del terreno, o bien por encontrarse las parcelas contiguas ya edificadas en forma sensiblemente diferente a la que resultaría de estas Normas, podrán autorizarse por el Ayuntamiento, previa propuesta por parte del interesado, otras soluciones distintas cuya resolución responderá

a criterios de interpretación y precomposición urbana basados en estas Normas.

Artículo 24. Planta Baja.

1. Se define como Planta Baja a la planta del edificio al nivel de la rasante del terreno o ligeramente por encima o por debajo de esta. Esta diferencia de cota debe ser menor o igual a 1,20 m en todos los casos, medidos a la cara superior del forjado de techo de planta sótano.

2. En los edificios que, por aplicación de la ordenanza vayan alineados a vial, la cota de referencia de la Planta Baja para cada parcela es aquella cuya solera esta situada como máximo 1,20 m por encima o por debajo de la cota de referencia de altura reguladora del edificio. Si la parcela diera frente a dos viales opuestos, con distintas rasantes, la cota de Planta Baja en cada frente se determinara como si se tratase de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase el punto medio de la manzana.

3. Con independencia de lo que a este respecto establezcan las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura libre mínima absoluta de Planta Baja de 3,00 m y un máximo de 4,50 m cuando esta se destine a uso comercial. En cuanto al uso residencial, la que determine su Ordenanza correspondiente.

4. Se permiten entreplantas interiores en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

a) Uso no residencial del local donde se sitúe y acceso a la entreplanta desde el mismo local, sin posibilidad de independizarse.

b) Ocupación máxima del 100% de la planta del local en que se ubique.

c) La altura libre mínima será de 2,20 m por encima y 2,50 m por debajo del forjado.

d) Serán computables las superficies construidas de estas entreplantas.

Artículo 25. Planta Sótano.

1. Se define como Planta Sótano la situada por debajo de la Planta Baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de la edificación.

2. Sin perjuicio de lo anterior, Planta Sótano es aquella enterrada o semienterrada que tenga la cara superior del forjado que la cubre a menos de 1,20 m sobre el nivel definitivo del suelo exterior. En caso de terreno inclinado dicha cota se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo según se establece en estas Normas.

3. Si la cara superior del forjado que cubre la planta semienterrada tiene una cota mayor de 1,20 m respecto del terreno, dicha planta tendrá la consideración de Planta Baja, contabilizando por tanto, en todos los casos a efectos de edificabilidad.

4. El número de plantas de sótanos en cada edificación no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación, salvo casos justificados siempre que se destinen a uso de aparcamiento por necesidades específicas de la zona.

5. La superficie del sótano no computará edificabilidad cuando se destine a garaje, almacenes, trasteros, servicios e instalaciones, ligados a los usos que se implanten en la parcela. Para cualquier uso diferente del anterior, la superficie de sótano computará al 100%.

6. En plantas de sótano se permitirán otros usos distintos de los señalados en el apartado anterior—siempre que se garantice el cumplimiento de la Normativa Sectorial aplicable—en cuyo caso deberán cumplirse, con carácter simultáneo las siguientes condiciones:

a) La superficie de techo del sótano podrá ser superior a la ocupación en planta del edificio, siempre que entre ambas

superficies no se supere la ocupación máxima permitida y se cumplan las separaciones a lindero.

b) La superficie de sótano computará íntegramente a efectos del índice de edificabilidad neta y de la superficie de techo edificable. En las Ordenanzas de Zona en las que el índice de edificabilidad neta, no sea un parámetro relevante se disminuirá la ocupación en plantas altas y/o baja de tal manera que la superficie de techo total del edificio no sea superior a la que resultara de agrupar todo el volumen sobre la rasante.

c) Para los usos antes citados, la altura libre mínima entre elementos de acabado será de 2,50 m, pudiendo rebajarse puntualmente, por motivos estructurales, constructivos y/o de instalaciones, hasta los 2,25 m.

7. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Artículo 26. Plantas Altas.

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja.

2. La altura libre de las Plantas Altas no será inferior a 2,50 m para toda zona o sector.

Artículo 27. Ático.

No se admite ático.

Artículo 28. Normas específicas de la edificación residencial.

Lo especificado en los apartados subsiguientes del presente artículo será de aplicación en la zona del Casco Histórico, sólo en aquello que no se disponga en la Normativa específica.

1. Superficies útiles mínimas.

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

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

1.3. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

a) Estar-Comedor.	
En viviendas de 1 Dormitorio:	14 m ²
En viviendas de 2 Dormitorios:	16 m ²
En viviendas de 3 Dormitorios:	18 m ²
En viviendas de más de 3 Dormitorios:	20 m ²
b) Cocina.	
Si no se dispone Terraza-Lavadero:	7 m ²
Si se dispone Terraza-Lavadero:	5 m ²
c) Terraza-Lavadero.	
En cocinas de menos de 7 m ² :	2 m ²
d) Dormitorios.	
Simple:	6 m ²
Doble:	10 m ²
e) Baño.	
Superficie mínima:	4 m ²
f) Aseo.	
Superficie mínima:	1,20 m ²

2. Condiciones de distribución de las dependencias.

2.1 En viviendas con un solo baño, el acceso a éste no podrá hacerse a través de la cocina, ni de los dormitorios. Si el acceso al baño se dispone a través del Estar-Comedor, ambas

dependencias habrán de quedar separadas por una dependencia con doble puerta.

2.2. En viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo uno al menos cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior.

2.3. En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

2.4. Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies establecidas en el punto anterior.

2.5. En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas de viviendas sometidas a algún régimen de protección, programas específicos destinados a alquiler, residencia de estudiantes, etc. no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, o estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

3. Pasillos y escaleras.

3.1. El ancho de los pasillos no podrá ser inferior a 0,85 m, en el punto más desfavorable.

3.2. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas del edificio iguales o inferiores a PB+2 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente siempre que el hueco de iluminación en cada una de las plantas tenga una superficie no inferior a 1 m².

b) La anchura mínima de las huellas de los escalones será de 27 cm, y la altura máxima de las tabicas de 19 cm, excepto en viviendas unifamiliares, donde permite una variación del 20% respecto a las expresadas medidas.

c) La anchura mínima de las mesetas habrá de ser 1,20 m, excepto en viviendas unifamiliares, que podrá ser de 0,85 m mínimo.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m, salvo en viviendas unifamiliares que podrá ser 0,85 m.

e) En edificios de altura superior a PB+1 será obligatoria la instalación de ascensor.

4. Iluminación y ventilación.

4.1. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa desde el exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia. Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

4.2. Salvo en los casos especialmente consignados en las Ordenanzas de Zona, en los edificios de viviendas no se permiten los dormitorios y estancias interiores si no reciben ventilación e iluminación a través, al menos, de Patios de Luces. Las demás dependencias podrán ventilarse e iluminarse a través de Patios de Ventilación.

4.3. La ventilación e iluminación por medios técnicos, sin utilización de Patios de Luces ni Patios de Ventilación, se admitirá en las viviendas para dependencias y piezas auxiliares no destinadas a estancias, cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté expresamente autorizado por la Normativa vigente.

4.4. La ventilación e iluminación de locales de trabajo y/o destinados a uso Comercial o de Oficinas, podrá realizarse mediante Patios de Luces, o mediante elementos técnicos que estén expresamente autorizados por la Normativa vigente, o en su defecto, de probada eficacia para asegurar las adecuadas condiciones de higiene.

4.5. Para los locales cuya actividad genere humos, olores, vapores o emanaciones molestas, deberán instalarse conductos de ventilación de uso exclusivo, y estancos, hasta la cubierta.

5. Patios de Luces.

5.1. Se define como Patio de Luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

5.2. Los Patios de Luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

5.3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los Patios de Luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del Patio de Luces interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de radio igual a un cuarto de su altura, con un mínimo de 3 m de diámetro. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes.

5.4. Los Patios de Luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 5.3 anterior de este artí

Altura del Patio de Luces (Núm. de plantas/m)	Superficie mínima (m ²)
P.B+1/7	12
P.B+2/10	20

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

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

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

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) Los Patios de Luces se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

d) El pavimento del Patio de Luces estará, como máximo, a 1,00 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

5.6. Los Patios de Luces a los que dan «viviendas interiores» o sean considerados como patios estructurantes de manzana, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea 1/2 de la altura total del edificio.

b) La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 6 metros medida en cualquier punto.

c) Simultáneamente a estas dos condiciones, al menos uno de los dos lados del patio tendrá una dimensión superior a la mitad de la altura de la edificación.

d) Estos patios mantendrán sus dimensiones en toda la altura del edificio (incluida P. Baja) debiendo disponer los ac-

cesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se proyectará un acceso directo desde la calle al patio de dimensiones mínima de 2,00 m si es peatonal y 5,50 m si es también para tránsito de vehículos, incluidas dos aceras de ancho mínimo 1,20 m.

5.7. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 4,00 m.

6. Patios de Ventilación

6.1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los Patios de Luces, pero destinados a iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que no tienen la consideración de estancias.

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

6.3. Las dimensiones y superficies mínima obligatoria de los Patios de Ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de radio mínimo igual a un sexto de la altura total del edificio, con un mínimo de 2 m. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

6.4. Además de lo indicado anteriormente, se aplicarán las siguientes reglas:

Altura del Patio de Ventilación (Núm. de plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5
Hasta 3	7

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva hasta la más alta servida por él.

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

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

6.7. Las escaleras podrán estar iluminadas y ventiladas por lucernarios cenitales. En este caso deberá dejar un espacio libre (ojo de escalera) con una superficie libre mínima de 1,00 m².

6.8. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 4,00 m.

7. Patio Tradicional.

7.1. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en las $\frac{3}{4}$ partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en la planta baja a través del zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. Pudiéndose proyectar al mismo «viviendas interiores».

7.2. Sus dimensiones serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{2}$ de la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan, con un mínimo absoluto de 6 m. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de $\frac{1}{2}$ diámetro antes citado con un mínimo absoluto de 3,00 m.

En el caso de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual que la resultante de aplicar las condiciones anteriores.

7.3. Además de lo indicado anteriormente, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) Los Patios tradicionales se podrán cubrir con elementos transparentes siempre que se garantice que la superficie de ventilación sea mayor o igual a la superficie del patio.

d) El pavimento del Patio tradicional estará, como máximo, a 1,00 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

7.4. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 4,00 m.

8. Obras de ampliación.

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

9. Reutilización y rehabilitación.

En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, así como en programas específicos destinados a alquiler, residencias de estudiantes, etc., no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el Proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por condicionantes derivados del programa funcional específico, estructurales, y/o de distribución interna de la edificación preexistente.

10. Viviendas de Protección.

Las viviendas sometidas a algún régimen de Protección Oficial se registrarán por su normativa específica, salvo en aquellos casos en que sea compatible con la contemplada en el presente documento.

Artículo 29. Aparcamientos.

1. Para el uso de aparcamientos se estará a lo indicado por estas Normas en la regulación de uso de aparcamientos.

No obstante se tendrán en cuenta, además, las siguientes consideraciones:

Las dimensiones mínimas libres por unidad de aparcamiento serán como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,25 m por 4,70 m de largo (libres) y la anchura mínima de sus calles de maniobra será de 4,5 metros. El ancho mínimo libre del acceso principal será de 3,00 metros y la pendiente máxima de las rampas será del 20%, respetando sus tres primeros metros del acceso principal con un 5%. En todos los casos deberá justificarse la normativa vigente para este tipo de instalaciones. Se garantizará una aireación de 15 m³/hora por m² de superficie.

2. Cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

3. Cuando las características de la zona hagan inviable la construcción de las correspondientes plazas de aparcamiento, por tratarse de calles peatonales o calles de ancho inferior a los 4,50 m, el Ayuntamiento podrá exigir que estas se sitúen en una unidad básica de aparcamientos creada para tales casos, quedando constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien adoptar soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercuta sobre los beneficiarios.

4. El uso de aparcamiento no podrá alterarse en ningún caso. Los aparcamientos que excedan del número de aparcamientos obligatorios en Planta Baja contabilizarán como superficie construida.

5. La entrada al aparcamiento podrá proyectarse unida a la entrada o portal de la vivienda, dentro de una única unidad de diseño, con un ancho mínimo de 5,50 m, incluidas dos aceras peatonales de 1,20 m.

Se permiten los edificios destinados a aparcamientos, en base a una propuesta justificada por la propiedad, debiendo cumplir los criterios de «composición y modulación» y «condiciones de ejecución o edificación» que se establecen para el uso residencial, así como todas las condiciones impuestas por la legislación específica y por estas normas de regulación del uso de aparcamientos. No obstante este uso no estará delimitado por el fondo edificable establecido para el uso residencial admitiéndose asimismo la posibilidad de superar el número de plantas siempre y cuando se conserve la altura máxima reguladora. La altura libre de Planta Baja tendrá un máximo de 4,50 m y la altura libre de los planos superiores no deberá ser inferior a 2,25 m. En todo caso la altura total del edificio no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima permitida. La dimensión mínima por unidad de aparcamiento será de 2,25 x 4,70 metros (libre), y la anchura mínima libre de sus calles de distribución será de 5,00 metros. El ancho mínimo del acceso principal será de 4,50 metros y la pendiente máxima de las rampas será del 20%, respetando sus 3,00 primeros metros del acceso principal con un 5%. En todos los casos deberá justificarse la normativa vigente para este tipo de instalaciones. Se garantiza una aireación de 15 m³/hora por m² de superficie.

6. El número de plantas bajo rasante no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación, salvo casos justificados siempre que se destinen a uso de aparcamiento por necesidades específicas de la zona.

7. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, que cumplirá las siguientes condiciones:

a) Estarán situadas 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 señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.

d) Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

Artículo 30. Elementos técnicos de las instalaciones.

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual, y comprende los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, climatización, energía solar, acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de estos a la terraza o cubierta, cuerpos de escalera de acceso a la terraza o cubierta y elementos de soporte para el tendido de ropa. Cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los elementos técnicos de las instalaciones que se definen en estas Normas habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.

2. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 31. Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte.

Para facilitar a las personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica, permanente o circunstancial, la utilización de los bienes y servicios de la sociedad, se evitarán

o suprimirán las barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento. Para ello se tendrán en cuenta las Normas establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

Asimismo, e independientemente de lo establecido en el citado Decreto, a efectos de facilitar la accesibilidad a todas las personas en general, será obligatoria la construcción de ascensores en todos los edificios plurifamiliares de nueva planta con altura que no supere P.B.+2 en suelo consolidado y en suelo no consolidado con la altura según art. 57.2 de la LOUA.

Artículo 32. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes.

1. Definición de conceptos y clasificación de viales en atención a las alineaciones.

a) Calle o vía pública: aquel espacio de dominio y uso público destinado al tránsito rodado o peatonal.

b) Vías de acceso interno: aquel espacio de uso público o colectivo destinado a la circulación de vehículos y peatones que dota de acceso a áreas internas de una parcela o manzana y que permite su estructuración interior.

c) Pasaje: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado a la circulación de peatones y vehículos que queda cubierto por la edificación colindante en algún punto de su trazado.

d) Sendero o calle peatonal: aquel espacio de dominio y/o uso público destinado prioritariamente a la circulación peatonal y vehículos no motorizados.

e) Servidumbres de paso: aquel espacio de dominio privado afectado por un derecho de tránsito de vehículos y peatones ajenos a la propiedad o bien así como tendido de infraestructuras.

f) Alineación de valla o vial: es la línea que señala el deslinde del espacio público y del privado de las parcelas a las que el vial da fachada.

g) Alineación exterior de la parcela: es la línea de fachada de dicha parcela.

h) Línea de edificación: refleja el retranqueo mínimo que todo el cuerpo construido en el interior de la parcela debe respetar respecto a la alineación y restantes lindes de la parcela.

i) Anchura de viales: es la medida lineal de su latitud comprendida entre las alineaciones de sus márgenes.

j) Anchura de calzada: es la medida lineal de su latitud correspondiente a la zona de vial destinada a la circulación rodada y a su estacionamiento.

k) Anchura de acera o paseo peatonal: es la medida lineal de la latitud correspondiente a la zona de vial destinado al tránsito o estancia de peatones. Este espacio se considera integrado en los espacios abiertos de la urbanización con la tolerancia de usos propios de los mismos.

l) Rasante de vial: es la expresión gráfica o analítica de su altimetría.

2. Definición de las alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes del Suelo Urbano serán las grafiadas en el plano de Alineaciones y Rasantes a escala 1/2.000. El desarrollo de las mismas se efectuará por aplicación de las determinaciones correspondientes a los Planes de Ordenación y a estas Ordenanzas.

3. Alineación de parcela entre medianeras.

La alineación exterior de una parcela situada entre edificios colindantes que presente medianeras coincidirá, salvo que se exprese lo contrario en los planos de «Alineaciones y Rasantes», con la alineación en planta baja de dichas edificaciones.

4. Cuerpos volados.

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

5. Movimiento de tierra.

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

6. Tira de cuerdas.

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

7. Línea de edificación de fachadas irregulares.

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

8. Definición de la rasante de un vial.

a) La rasante de vías ya urbanizadas será la definida en los planos de «Alineaciones y Rasantes» a escala 1/2.000 que coincida con la rasante consolidada en la construcción de la misma.

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

CAPÍTULO II

NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS ZONAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 33. Ordenanzas de la edificación.

Las «Ordenanzas de la Edificación» que a continuación se especifican para cada zona del Suelo Urbano, serán de obligado cumplimiento y complementan las determinaciones expresadas por la normativa general.

Las alturas y la edificabilidad tendrán carácter de máximo y en los casos que expresamente lo indique la ordenanza también carácter de mínimos.

Su delimitación se expresa en los planos de «Clasificación y Calificación» del Plan a escala 1/2.000, así como las áreas sometidas a figuras de planeamiento y operaciones de distribución de cargas y beneficios con sus fichas correspondientes, en las que se indican las ordenanzas de edificación para su desarrollo.

Artículo 34. Zonas.

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

I. Zona de Ordenación en Núcleo Existente.

II. Zona de Ordenación en Núcleo Ampliación.

Artículo 35. Ordenanzas de la edificación y usos.

Las Normas contenidas en los capítulos siguientes del presente título, con los complementos y remisiones que expresamente se prevén, constituyen las Ordenanzas de la Edificación y Usos del Suelo Urbano previstas en el artículo 103.2.b del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO III

ZONA DE ORDENACIÓN EN NÚCLEO EXISTENTE

Artículo 36. Definición y objetivos.

Comprende el suelo urbano consolidado y no consolidado de los núcleos urbanos de Moclinejo y El Valdés que se han desarrollado tradicionalmente en manzana cerrada con viviendas unifamiliares entre medianeras, donde la calle ha sido el elemento ordenador fundamental. La edificación se dispone alineada a vial y adosándose por sus medianeras, configurando manzanas de tipos diferentes según el parcelario. La ordenanza, reconoce y consolida dicho proceso edificatorio permitiendo y regulando la renovación de la edificación y mantiene los parámetros ordenadores aplicados hasta ahora.

Artículo 37. Delimitación y zonificación.

Estas zonas se delimitan en los planos de ordenación con la denominación «Núcleo existente» y «Núcleo Ampliación».

Artículo 38. Condiciones de ordenación.

1. Parcelación.

a) Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.

b) Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, la parcela mínima edificable habrá de cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 70 m².
- Longitud mínima de fachada de vial: 6 m.
- Fondo mínimo de parcela: 9 m.

c) En parcelas de superficie superior a 1.000 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

2. Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de los parámetros y normas de composición expresados en el presente Capítulo.

3. Alineaciones.

a) La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial.

b) Las alineaciones vienen definidas en los planos de Alineaciones y Rasantes de este documento. En su caso será necesario Expediente de Alineaciones.

c) Por motivos de composición de las fachadas y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial con las siguientes condiciones:

En las nuevas zonas calificadas por este documento se permiten retranqueos de la edificación en plantas superiores a la baja, siempre que sirvan como terrazas entrantes y que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados de los muros medianeros colindantes. En todo caso, la profundidad de este retranqueo será, como máximo, igual o menor que la altura libre entre plantas y la anchura del propio retranqueo.

4. Profundidad máxima edificable.

En el ámbito de la presente zona, serán los Estudios de Detalle los que fijen en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

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

5. Ocupación máxima de parcela.

a) El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 100% en Planta Baja y del 85% en las Plantas Altas.

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

c) Igualmente, en los casos de parcelas de dimensiones inferiores a 70 m², la ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas.

Artículo 39. Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.

En el ámbito de esta zona, el número máximo de plantas viene dado en función de que se trate de núcleo urbano consolidado o no consolidado.

a) Se fijan las siguientes alturas, máxima y mínima según plantas.

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta Baja	4,5	3,0
Planta Alta	3,5	2,5

b) La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad al número máximo de plantas.

c) En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal, la que de a la vía de mayor anchura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura una vez y media el ancho de la calle más estrecha, sin poder sobrepasar en ningún caso la distancia de 15 m desde el chaflán de la esquina. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El parámetro originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos separándolos al menos 3 metros del linde medianero.

d) En los casos no indicados expresamente se estará a lo dispuesto en el artículo 21 de estas Normas.

e) Para la aplicación de las alturas máximas, se tendrán en cuenta las siguientes reglas conforme al artículo 57.2 de la LOUA:

- Suelo urbano consolidado (Zona Núcleo existente), PB+1, (7 m) o la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana ya consolidada.

- Suelo urbano no consolidado («Zona Ampliación Núcleo»): PB+1 (7 m).

(N.T.)

Artículo 40. Condiciones de uso.

Solo se admiten los siguientes usos:

a) Uso pormenorizado:

- Residencial plurifamiliar y unifamiliar.

b) Usos compatibles:

- Industria exclusivamente de 1.ª Categoría.

- Terciario.

- Equipamiento Comunitario (excepto cementerios y tanatorios).

- Aparcamiento, servicios técnicos e infraestructuras urbanas.

Artículo 41. Aparcamientos y garajes en los edificios.

1. A los edificios plurifamiliares será obligatorio dotarlos de aparcamientos para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda y un aparcamiento por cada 75 m² de locales comerciales.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

3. Los aparcamientos se permiten solamente en la planta sótano y en la planta baja, excepción hecha de los edificios con uso exclusivo destinado a aparcamiento, donde se dedicarán todas las plantas a dicho uso, a excepción de la planta de cubierta.

4. En lo no indicado expresamente se estará a lo dispuesto en el artículo 29 de estas Normas.

Artículo 42. Condiciones estéticas particulares.

Para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana, en cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, se dictan las siguientes directrices, exceptuándose los grandes edificios de equipamientos y construcciones singulares que exigen criterios particulares en su diseño y composición.

1. Los huecos de fachada, incluidos los de la Planta Baja, se diseñarán conjuntamente como una unidad global integrada en el proyecto, con el fin de controlar y cualificar el diseño arquitectónico del conjunto del edificio.

2. Los proyectos de edificación deberán ir acompañados de un estudio que justifique su integración con la composición y estilo de los edificios colindantes siempre que el entorno lo aconseje o requiera.

3. En las edificaciones no se permiten zócalos, toda la fachada irá de color blanco.

La carpintería exterior será de color oscuro, de madera, PVC o aluminio.

La cubierta de los edificios será de teja árabe. Sólo se permite como casetón de escaleras, un 15% de la superficie de la cubierta, y 20% para zona de cubierta transitable, el resto de la cubierta será con tejas.

CUADRO RESUMEN

ORDENANZAS PARTICULARES DE APLICACIÓN

TIPOLOGÍA		UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR ALINEADA A VIAL ENTRE MEDIANERAS
SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA		70 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	PLANTA BAJA	100%
	PLANTA 1ª	85%
	PLANTA 2ª	85%
ALTURA MÁXIMA		SUC: SEGÚN ART. 57.2 LOUA SUNC: P.B.+1/7 m
FACHADA MÍNIMA		6,00
FONDO MÍNIMO		9,00
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS		ALINEADA A VIAL
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS		EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

Málaga, 31 de marzo de 2009.- La Delegada, Josefa López Pérez.

